



Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Satakunta University of Applied Sciences

LASSI HEIKONEN

# **Asuinhuoneiston vuokraustoiminnan verotus**

Yksityishenkilönä vai osakeyhtiönä?

KANSAINVÄLISEN KAUPAN TUTKINTO-OHJELMA  
2023

Tekijä(t) Heikonen, Lassi	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä toukokuu 2023
	Sivumäärä 39	Julkaisun kieli Suomi
Julkaisun nimi <b>Asuinhuoneiston vuokraustoiminnan verotus: Yksityishenkilönä vai osakeyhtiönä?</b>		
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden ammattikorkeakoulututkinto, Kansainvälinen kauppa		
<p>Opinnäytetyön aiheena oli selvittää, onko vuokraustoiminnan harjoittaminen kannattavampaa yksityishenkilönä vai osakeyhtiön kautta. Lopputulos pyrittiin selvittämään vertailemalla verotuksen lopputulosta yhtiömuodoittain ja edunsaajalle jääviä varoja.</p> <p>Teoriaksi kerättiin tietoa aiheeseen liittyvästä kirjallisuudesta, artikkeleista ja laeista, jotta laskennan toteuttamiseksi olisi riittävä tietämys aiheesta. Tutkimus toteutettiin laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena. Yhtiömuodon valintaan vaikuttaviin päätöksiin haettiin ratkaisua lukujen avulla. Laskenta toteutettiin laatimalla viiden vuoden ajalta laskelmat yksityishenkilölle ja osakeyhtiölle vastaavilla salkuilla. Kulmakivet laskennalle määritettiin Verohallinnon voimassa olevan ohjeistuksen mukaisesti ja etsimällä tietoa vuokraustoiminnan käytännöistä. Vertailtavat mallisalkut koostuivat neljästä 57 m<sup>2</sup> sijoitusasunnosta Turussa, postinumeroalueella 20750. Asuntojen hinnat, vuokrat ja kustannukset määriteltiin tilastojen, markkinoilla olevien kohteiden ja aiheeseen liittyvien artikkeleiden avulla. Muita kustannuksia laskelman todenmukaisuuden vuoksi aiheutui rahoituksesta ja yleisistä tulojenhankkimiskustannuksista.</p> <p>Tutkimuksen lopputuloksen perusteella vastaavan kokoista vuokraustoimintaa on kannattavampaa harjoittaa yksityishenkilönä, osakeyhtiön matalammasta veroprosentista huolimatta. Lopputulokseen vaikutti varojen siirtäminen edunsaajalle riittävän pienillä veroseuraamuksilla ja riskeeraamatta yrityksen taloudellista tilannetta.</p>		
Avainsanat vuokraus, vuokra-asunnot, tulovero, yhteisövero, osakeyhtiöt, asunto-osakeyhtiöt, asuntosijoittaminen		

Author(s) Heikonen, Lassi	Type of Publication Bachelor's thesis	Date May 2023
	Number of pages 39	Language of publication: Finnish
Title of publication <b>Taxation of apartment rental: As a private individual or through a limited company?</b>		
Degree programme Bachelor of Business Administration, International Trade		
<p>The topic of the thesis was to find out whether it is more profitable to carry out rental activities as an individual or through a limited company. The aim was to determine the outcome by comparing the final result of taxation by type of company and the assets remaining with the beneficiary.</p> <p>As a theory, information was collected from the literature, articles and laws on the subject in order to have sufficient knowledge of the subject to carry out the calculation. The study was carried out as a qualitative research. Decisions affecting the choice of company form were resolved with the help of figures. The calculation was carried out by compiling calculations for a five-year period for an individual and a limited company with corresponding portfolios. The cornerstones for the calculation were determined in accordance with the Tax Administration's current guidelines and by searching for information on rental practices. The model portfolios to be compared consisted of four 57 m<sup>2</sup> investment apartments in Turku, in the postcode area 20750. Housing prices, rents and costs were determined with the help of statistics, objects on the market and related articles. Other costs due to the veracity of the calculation were incurred from financing and general expenses for the production of income.</p> <p>Based on the outcome of the study, it is more profitable to carry out rental activities of a similar size as an individual, despite the lower tax rate of a limited company. The final result was influenced by the transfer of funds to the beneficiary with sufficiently small tax consequences and without risking the financial situation of the company.</p>		
Keywords renting, rental dwellings, income tax, corporate income tax, limited companies, housing companies, investment in apartments		

# SISÄLLYS

1 JOHDANTO .....	5
2 TUTKIMUKSEN TARKOITUS, TAVOITTEET JA VIITEKEHYS.....	6
2.1 Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet .....	6
2.2 Käsitteellinen viitekehys .....	7
3 VUOKRAUSTOIMINTA.....	7
3.1 AHVL - Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 .....	7
3.2 Vuokrasopimus.....	9
3.3 Vuokraustoiminnan riskit .....	13
4 VUOKRAUSTOIMINNAN TULOT JA MENOT .....	14
4.1 Vuokratulot .....	14
4.2 Vastikkeiden vähennyskelpoisuus .....	15
4.3 Tulonhankkimisvelan kulujen vähennyskelpoisuus .....	16
4.4 Muut vähennyskelpoiset kulut .....	17
4.5 Remonttien vähennyskelpoisuus .....	17
5 VEROTUS.....	18
5.1 Yksityishenkilö .....	18
5.2 Osakeyhtiö .....	20
6 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN.....	23
6.1 Tutkimusmenetelmät .....	23
6.2 Taustatiedot.....	24
6.3 Tutkimuksen luotettavuus.....	26
7 TUTKIMUSTULOKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET .....	27
7.1 Tutkimustulokset .....	27
7.2 Johtopäätökset .....	30
8 LOPUKSI .....	32
8.1 Yhteenveto .....	32
8.2 Tulosten luotettavuus .....	33
8.3 Jatkotutkimusehdotukset .....	33
LÄHTEET .....	35
LIITE 1: KOONTI YKSITYISHENKILÖN VIIDESTÄ VUODESTA .....	37
LIITE 2: KOONTI OSAKEYHTIÖN VIIDESTÄ TILIKAUDESTA .....	38
LIITE 3: LAINAN MAKSUSUUNNITELMA .....	39

## 1 JOHDANTO

Sijoittamiseen liittyvät keskustelut ja artikkelit ovat yleistyneet 2020-luvulla ja entistä nuoremmat aloittavat sijoittamisen. Ensimmäinen mielikuva sijoittamisesta pitää usein sisällään perinteisten kotimaisten pörssiyhtiöiden osakkeiden haalimista, mutta melkein yhtä yleisenä tapana voidaan pitää asuntosijoittamista. Asuntosijoittaminen on yksinkertaisimmillaan jo olemassa olevan asuntovarallisuuden vuokraamista edelleen. Vuokrauksen kanssa lähes jokainen on tekemisissä jossain vaiheessa elämäänsä, esimerkiksi ihminen tarvitsee asunnon uudelta paikkakunnalta tai nykyinen omistusasunto on käynyt epäsovivaksi elämäntilanteen muututtua ja se vuokrataan edelleen.

Vuokraustoiminnan tullessa tutuksi, nälkä kasvaa usein syödessä ja alkaa pohdinta uuden vuokrattavan kohteen hankinnasta. Lisää vuokrattavia kohteita hankittaessa liikevaihto useimmiten kasvaa ja johtaa pohdintaan mikä on verotuksellisesti tehokkain tapa harjoittaa toimintaa. Ensimmäisenä verotuksen tehostamiskeinona mieleen monilla tulee toiminnan yhtiöittäminen esimerkiksi osakeyhtiöön.

Tutkimuksessa pyritään selvittämään, onko vuokraustoimintaa kannattavampaa harjoittaa osakeyhtiössä vai yksityishenkilönä suoralla omistussuhteella, verotuksen lopputulosta vertaillen.

Luvut 2–5 pitävät sisällään työn teoriaosuuden. Luvussa kaksi käydään läpi tutkimuksen sisältöä ja tutkimusongelmia. Lisäksi esitetään keskeisimmistä käsitteistä koostuvaa viitekehystä, joka muodostaa työn kulmakivet. Luku kolme käsittelee vuokrasuhteen määrittävää lakia, sopimusteknisiä seikkoja ja yleisiä käytäntöjä sekä toimintaan liittyviä riskejä. Neljäs luku käsittelee tulojen ja menojen laskentaa, joka valmistaa vuokraustoimintaa harjoittavan henkilön täydentämään veroilmoituksen.

Viidennessä luvussa esitellään verohallinnon antamia ohjeistuksia vuokraustoiminnan verotukseen liittyen sekä tuloksen käsittelyä verotuksellisesta näkökulmasta. Luvussa kuusi käydään läpi tutkimuksen taustat, esitellään kohteet ja kuinka tutkimus toteutettiin. Seitsemännessä luvussa esitellään tutkimuksen lopputulos ja mitä johtopäätöksiä siitä pystytään tekemään. Viimeisessä luvussa käydään työ läpi lyhykäisyydessään, reliabiliteetin ja validiteetin toteutuminen, ehdotukset jatkotutkimukselle.

## 2 TUTKIMUKSEN TARKOITUS, TAVOITTEET JA VIITEKEHYS

### 2.1 Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet

Tutkimuksen tarkoituksena on vertailla asuinhuoneiston vuokraustoiminnan verotusta ja edunsaajalle jäävää nettotuloa. Vertailun kohteena ovat yksityishenkilön ja osakeyhtiön tuloverotus.

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää verotuksellisesti tehokkaampi tapa harjoittaa vuokraustoimintaa, yksityishenkilönä vai osakeyhtiön kautta. Huomiota kiinnitetään erityisesti edunsaajalle jäävään nettotuloon ja sen edelleen sijoittamiseen tehokkuuteen. Edelleen sijoittamisen tehokkuus vaikuttaa pitkällä aikavälillä toiminnan jatkumoon ja mahdollisuuksiin laajentua.

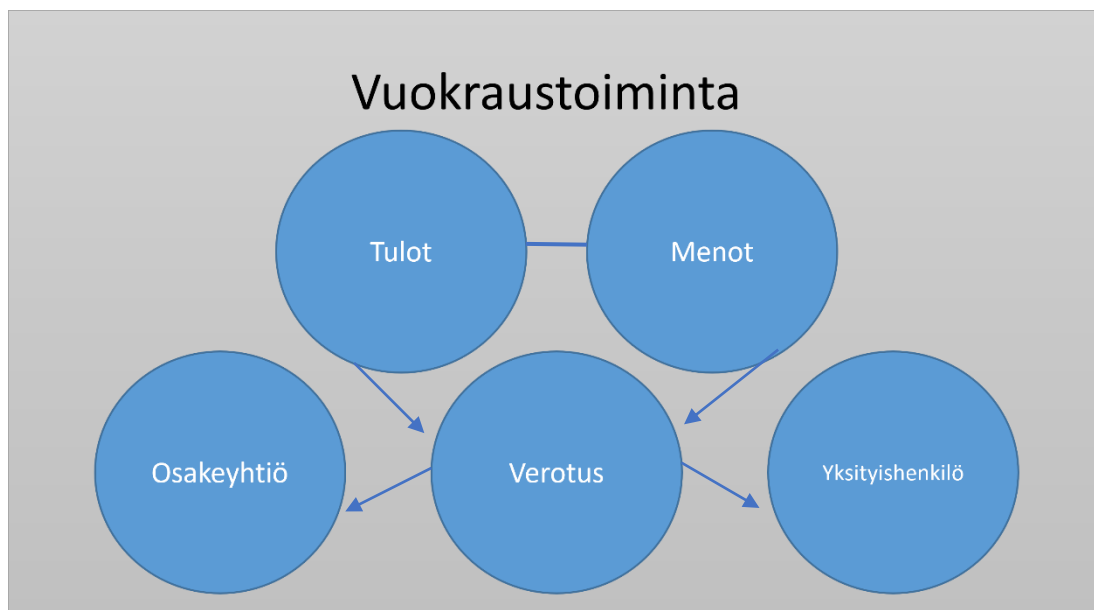
Päätutkimusongelma:

- Onko vuokraustoimintaa verotuksellisesti kannattavampaa harjoittaa yksityishenkilönä vai osakeyhtiön kautta?

Osaongelmia ovat:

- Mikä on verotuksellisesti tehokkain tapa siirtää varoja lopulliselle edunsaajalle?
- Mitä vuokraustoiminnan harjoittamisessa on huomioitava?

## 2.2 Käsitteellinen viitekehys



Kuvio 1. Käsitteellinen viitekehys

Kuviossa 1. kuvataan tutkimuksen kannalta olennaisia käsitteitä, viitekehyyksen muodossa. Pääkäsitteenä tutkimuksessa on vuokraustoiminta ja alle on kerätty tutkimuksen lopputulokseen vaikuttavia muuttujia. Tulot ja menot muodostavat verotettavan tulon, jolla on kuitenkin vaihtoehtoisia tapoja käsitellä verotusmuodon mukaan. Vuokraustoiminnan tulot pitävät sisällään pääasiassa asukkaalta saatavat vuokrat, vakuuksien käsittelyä tulona avataan tarkemmin luvussa neljä. Menot muodostavat isomman kokonaisuuden käsittelyn vaihdellessa menolajeittain.

## 3 VUOKRAUSTOIMINTA

### 3.1 AHVL - Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995

Vuokraustoiminta on käsitteenä todella laaja ja siihen liittyy paljon muuttujia. Vuokrasuhteen perusteena on kuitenkin sopimus ja asunnon tai määrällän hallinnasta maksettava vastike eli vuokra. (Suomen Vuokranantajat, n.d.)

Vuokralaista valittaessa on monia koulukuntia kriteereihin liittyen. Toiset arvostavat vakituista työsuhdetta, jotkut pitävät opiskelijaa varmana maksajana. Elämäntilanne vaikuttaa myös usein vuokrasuhteen pituuteen, esimerkiksi vasta valmistuneet eivät ole vielä asettuneet tiettyyn kaupunkiin koska työelämässä saattaa tulla muutoksia. Asunnon hakijan luottotiedottomuus jakaa myös mielipiteitä ja niiden menettämisen syihin kannattaa perehtyä. (Orava & Turunen, 2013, s. 147–149)

Asuinhuoneenvuokralaki määrittää pitkälti oikeat toimintamallit, edellytysten täytyttyä. AHVL tulee vuokranantajan noudatettavaksi, kun kohde on pääasiassa asumiskäytössä ja pysyvä. Lain noudattamiseen ei siis vaikuta, onko kyseessä kiinteistö tai asunto-osakeyhtiö muotoisen talon osakkeet, jotka oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan. (Suomen Vuokranantajat, n.d.)

Huomioon tulee myös ottaa, että huoneenvuokrasopimuksella voidaan luovuttaa myös maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä. (Laki Asuinhuoneiston Vuokrauksesta 481/1995, 1 luku 1 §)

Asuinhuoneenvuokralakia ei kuitenkaan sovelleta majoitustoimintaan. Majoitusliikkeen määritelmän täyttävät suoraan ainakin hotellit, matkustajakodit, motellit ja muut vastaavat. Lain mukainen sopimus on pääasiassa tarkoitettu hotellimajoitusta pidempään oleskeluun, mutta huomioon on syytä ottaa, ettei vuokrasopimukselle ole asetettu minimirajoitusta. Yleistyvä Airbnb, aiheuttaa kuitenkin tulkinnanvaraisuutta edellä mainittuun lakiin. Mikä on vuokraus- ja majoitustoimintaa? (Suomen Vuokranantajat, n.d.)

Yle uutisoi 22.09.2019 tapauksesta, jossa turkulainen taloyhtiö oli merkinnyt yhtiöjärjestykseen kiellon lyhytaikaiseen vuokraukseen. Tämä käytännössä estää siis Airbnb:n ja vastaavien palveluiden käytön asunnon vuokraukseen. Perusteluina vastaaville päätöksille on epäselvyys siitä, kuka maksaa esimerkiksi aiheutuneet vahingot. Artikkelissa kuitenkin mainitaan tapaukseen liittyen, että edelleen jää paljon tulkinnanvaraisuutta toiminnan ammattimaisuudesta ja laajuudesta. (Uusitalo, 2019)



### 3.2 Vuokrasopimus

Sopimus huoneiston vuokrauksesta ja muutoksista tulee tehdä kirjallisena, mikäli vuokrasopimusta ei ole tehty kirjallisesti, sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi. Laissa ei ole määritetty tarkempia muotovaatimuksia, mutta sopimuksesta tulee selvittää seuraavat seikat. Vuokranantaja, vuokralainen, kohde, aika: sopimuksen kesto ja laatu, maksettava vuokra, vakuus, vuokran korotusehdot, muut ehdot. Sopimusta laadittaessa kannattaa hyödyntää valmiita internetistä löytyviä pohjia, mutta ottaa huomioon myös niiden lähde. Esimerkiksi Suomen Vuokranantajat ry tarjoaa jäsenilleen lakiasiantuntijoiden laatimia mallipohjia. (Orava & Turunen, 2016, luku 4, kohta Vuokrasopimus)  
(Laki Asuinhuoneiston Vuokrauksesta 481/1995, 1 luku 5 §)

Huoneiston omistajaa ja/ tai vuokralle luovuttavaa osapuolta kutsutaan vuokranantajaksi, asunnon hallinnan saavaa vuokralaiseksi. Vuokraaja termiä pidetään epäselvänä, koska se voi olla harhaanjohtavasti kumpaankin osapuoleen viittaava nimike. Vuokranantajan tärkeimmät vastuut ovat huoneiston luovuttaminen vuokralaisen käyttöön sopimuksen mukaisesti ja pitää se käyttötarkoituksen mukaisessa kunnossa. Käytännössä tarkoituksen mukainen kunto tarkoittaa, että vuokranantaja vastaa esimerkiksi kiinteistä kodinkoneista ja niiden asianmukaisesta asennuksesta. Vuokralaisen päävelvoite on suorittaa vuokrat sovittuna ajankohtana ja huolehtia huoneiston yleisestä kunnosta. Huoneistoon liittyvästä vastuunjaosta voidaan kuitenkin poiketa sopimuksella, AHVL 2. luvun 20. § pykälän mukaisesti. Vuokranantajia sopimuksella voi olla useita, esimerkiksi tilanteessa, jossa asunto-osakkeen omistus on jakautunut. Sopimuksen haltijoita voi olla myös useita, jos huoneisto on vuokrattu esimerkiksi pariskunnalle.

(Kasso, 2014, s. 101)

Aviopuolisoilla ja rekisteröidyssä parisuhteessa oleville vastuu vuokrasopimuksen velvoitteista, ulottuu yleisiä sääntöjä laajemmalle. Jos toinen suhteen osapuolista on yksin vuokrannut huoneiston, mutta kumpikin asuu samassa taloudessa, ovat velvoitteet myös puolisoilla. Asuinhuoneenvuokralain säännöksiä aviopuolisoiden vastuihin liittyen, sovelletaan myös avopuolisoihin eli henkilöihin, jotka elävät huoneistossa yhdessä avioliitonomaisessa suhteessa. (Kasso, 2014, s. 101)

Vuokrasopimukset voidaan solmia määräaikaisiksi tai toistaiseksi voimassa oleviksi. Kesto on vuokrasuhteen osapuolten keskenään sovittavissa. Sopimus voidaan tulkita toistaiseksi voimassa olevaksi, mikäli vuokra-aikaa ei ole määritely. Yleinen käytäntö on solmia alkuun määräaikainen sopimus, joka jatkuu määräajan kuluttua toistaiseksi. (Kasso, 2014, s. 103)

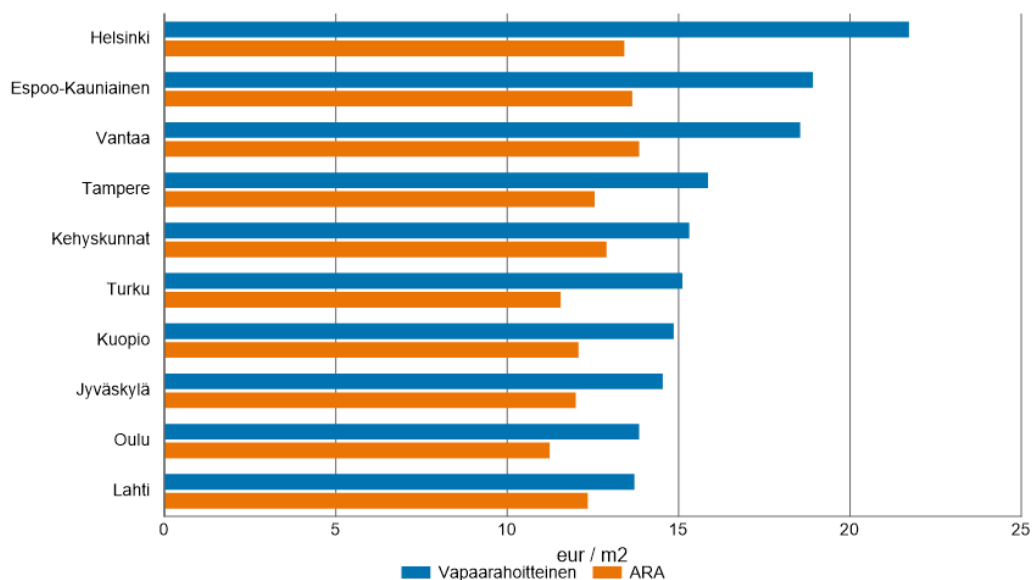
Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen voi kumpikin osapuoli päättää irtisanomisajan puitteissa. Irtisanomisaika lasketaan ajankohdan mukaisen kuukauden viimeisestä päivästä, jollei toisin ole sovittu. Vuokranantajan päättäessä sopimuksen, irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos sopimus on kestänyt yhtäjaksoisesti yli vuoden. Mikäli edellä mainittu ehto ei täyty, irtisanomisaika on kolme kuukautta. Vuokralaisen päättäessä sopimuksen, irtisanomisaika on kaikissa tapauksissa yksi kuukausi. Vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhentävät ja vuokralaisen irtisanomisaikaa pidentävät ehdot ovat mitättömiä. (Laki Asuinhuoneiston Vuokrauksesta 481/1995, 7. luku 51§ ja 52§)

Määräaikainen sopimus sitoo kumpaakin osapuolta sopimusajan. Tuomioistuimen päätöksellä voidaan kuitenkin oikeuttaa osapuolia päättämään sopimus ennen aikaisesti, erityisillä perusteilla. Ohjeistus on kuitenkin hoitaa edellä mainitut tilanteet sopimalla. Vuokralaisen erityisiä perusteita ovat esimerkiksi tilanteet, joissa sairaus, opinnot tai työ edellyttävät muuttoa toiselle paikkakunnalle. Vuokranantajan erityisiä perusteita voivat olla tarve ottaa asunto omaan tai perheensä käyttöön. Mikäli sopimus irtisanotaan aiemmin mainituilla riittäväillä periaatteilla, on sopimuksen toisella osapuolella oikeus saada kohtuullinen korvaus ennen aikaisesta päättymisestä johtuvista kustannuksista. (Vuokraturvaa, n.d.)

Vuokran määrää laskettaessa on erittäin tärkeää tuntee kohteiden ja alueen vuokrataso. Markkinavuokran selvittämisessä voidaan hyödyntää yleisimpiä sivustoja, joissa ilmoituksia vuokrattavista asunnoista on. Esimerkkinä voidaan käyttää oikotie.fi, jossa ilmoitetaan myytäviä sekä vuokrattavia asuntoja. (Orava & Turunen, 2013, s. 153)

Myös tilastokeskus tuottaa tietoa eri alueiden vuokrasta, taulukkoina sekä tiedotteina. Esimerkiksi kuviossa 2 esitellään keskimääräisiä neliövuokria kaupungeittain ja asuntotyypin mukaan. Näitä tulkittaessa on kuitenkin huomioitava, että laskenta perustuu osittain asumistukitilastoihin. Edellä mainittu seikka saattaa vääristää luvut alhaisemmaksi kuin todellinen markkinahinta. Kuviossa 2 esitetty vapaarahoitteisten- ja ARA-vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat -taulukko, ei myöskään ota huomioon asunnon varustetasoa tai sijaintia kaupungin sisällä. Esimerkiksi Turussa vuokrataso vaihtelee huomattavasti sijainnin mukaan. Tilastokeskuksen työkaluilla pystyy kuitenkin tuottamaan melko tarkkaa tietoa kaupungin vuokratasosta. (Orava & Turunen, 2013, s. 153)

Vapaarahoitteisten- ja ARA-vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat, 2. neljännes 2022



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat

Kuvio 2. (Tilastokeskus, 2022)

Vakuudesta voidaan sopia vuokrasopimusta laadittaessa. Tyypillisesti vakuus asetetaan vuokran maksun tai muiden velvoitteiden laiminlyönnin varalle. Muita velvoitteita voivat olla esimerkiksi asunnon kunnossapito asianmukaisena. Mikäli vuokralainen on toiminnallaan aiheuttanut vahinkoja asuntoon, voidaan tällaisessa tilanteessa kattaa korjauskustannuksia vakuudella. Jos asukas on hoitanut velvoitteensa asianmukaisesti, parhaassa tapauksessa vakuus voidaan palauttaa täysimääräisenä vuokrasuhteen päättyessä. (Suomen Vuokranantajat, n.d.)

Sopimusta tehtäessä on syytä kiinnittää huomiota, sovitaanko vakuudesta vai vuokravakuudesta. Tyypillisesti vakuus otetaan turvaamaan kaikkien vuokralaisen velvoitteiden hoitaminen, kun taas vuokravakuus turvaa vain maksamattomat vuokrat. (Vuokralaiset, n.d.)

Vakuuden summaa ei voi täysin vapaasti päättää, vaan ylärajaksi on asetettu kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa. Vakuutena voidaan käyttää rahaa, pantattua tiliä tai takausta. Mikäli vuokranantajalle maksetaan rahavakuus, tulee varat pitää selvästi erillään muista varoista. Edellä mainituista vaihtoehtoisista rahavakuus on helpoiten realisoitavissa tarvittaessa, takaaja saattaa kieltäytyä maksamasta vaadittua summaa ja silloin sitä joudutaan todennäköisesti perimään oikeusteitse. Pantatulta tililtä vakuuden realisointi saattaa vaatia enemmän toimia pankin kanssa, jolloin varat eivät ole myöskään heti käytettävissä. (Suomen Vuokranantajat, n.d.)

Kansaneläkelaitokselta vuokralainen voi myös hakea maksusitoumusta, josta voidaan mahdollisesti korvata aiheutuneet vahingot, mikäli asukas ei hoida velvoitteitaan. (Suomen Vuokranantajat, n.d.)

Tässäkin tapauksessa varat eivät ole heti käytettävissä vaan vakuuden realisointia pitää vaatia Kelan ohjeistuksen mukaisesti. Kun asianmukaiset dokumentit on toimitettu, kuullaan myös toista osapuolta ja Kela tekee päätöksen vakuuden realisoinnista. Mikäli vuokranantaja on tyytymätön päätöksen, ratkaistaan asia viime kädessä oikeusteitse. (Kansaneläkelaitos, 2022.)

### 3.3 Vuokraustoiminnan riskit

Vuokraustoiminnan riskeinä voidaan pitää vuokralaisen toimintaa, tyhjiä kuukausia, joista aiheutuu negatiivista kassavirtaa ja yllättävät remonttitarpeet. Riskejä, jotka eivät suoranaisesti liity vuokraustoimintaa vaan isommassa kuvassa asuntosijoittamiseen voidaan pitää asunnon arvon laskua ja korkotason nousua. (Huhtala, n.d.)

Huolimaton tai vastuuton vuokralainen voi pahimmassa tilanteessa aiheuttaa suuriakin tuhoja asuntoon tai jättää useita vuokria maksamatta. Tuhot asunnossa aiheuttavat useimmiten remonttikustannuksia ja maksamattomat vuokrat negatiivista kassavirtaa. Mikäli kustannuksista ei päästä yhteisymmärrykseen tai hallintaa ei suostuta luovuttamaan sopimuksen mukaisesti, saattaa ainoa tapa viedä prosessi loppuun olla häätö käräjäoikeuden kautta. Riskienhallintana näiden ääritilanteiden varalta voidaan pitää tarkkaa ”asiakasvalintaa”, asianmukaisia sopimusehtoja ja vakuuden asettamista. (Huhtala, n.d.)

Tyhjä kuukausi aiheuttaa tilanteen, jossa vuokranantajalle syntyy ainoastaan kuluja. Huonoimmassa tapauksessa useampi tyhjä kuukausi aiheuttaa tappiollisen vuoden asuntokohtaisesti. Riskienhallinnallisesta näkökulmasta asiaan voi pyrkiä vaikuttamaan pitämällä asunnon vuokralaisten näkökulmasta houkuttelevassa kunnossa ja hinnoittelemalla kohteen markkinoiden mukaiseksi. Jotkut pyrkivät myös hallitsemaan markkinaan liittyvää riskiä hankkimalla asuntoja vain keskeiseltä sijainnilta, jonne on aina tulijoita. Tällaisena sijaintina voitaisiin pitää suurimpien kaupunkien ydinkeskustaa ja oppilaitoksien läheisyydessä olevia kohteita. Budjetoinnilla on myös merkitystä tyhjien kuukausien kannalta, ihannetilanteessa toiminnasta syntyy ylijäämää puskuriksi. Laskennassa voidaan myös varovaisesti arvioida, että tuottoa on 10 tai 11 kuukaudelta, kustannuksia kuitenkin 12 kuukaudelta vuosittain ja miten sen vaikuttaa vuositasolla kassavirtaan. (Huhtala, n.d.)

Yllättäviin remonttitarpeisiin voi pyrkiä varautumaan tutustumalla kunnolla kohteen korjaushistoriaan- ja suunnitelmiin. Tällä hetkellä asuntokannan ikääntyessä yleisimpinä remonteina voidaan pitää LVIS-saneerausta ja julkisivuremonttia. Kohdetta hankittaessa voidaan tutkia esimerkiksi jo edellä mainitut remontit läpikäyneitä taloyhtiöitä tai sen verran uudempaa tuotantoa, joissa ei teoriassa suuret peruskorjaustarpeet ole ajankohtaisia. Mikäli kohteen valinnassa ei ole paljoa varaa, tulee erityisesti kiinnittää huomiota, miten tuotto kestää mahdollisen vastikekustannusten nousun. (Huhtala, n.d.)

## 4 VUOKRAUSTOIMINNAN TULOT JA MENOT

### 4.1 Vuokratulot

Kaikki vuokraustoimintaan liittyvät tulot ja niihin liittyvät menot on ilmoitettava verotuksessa. Edellä mainitut tiedot tulee aina ilmoittaa, vaikka kulujen jälkeen ei olisikaan verotettavaa tuloa. Tulona pidetään kaikkia maksuja, joita sopimuksen perusteella maksetaan vuokranantajalle. Yleisimpiä tuloja ovat tässä tapauksessa vuokra, vesi- ja sähkömaksut. Vähennyskelpoisia kuluja ovat tulonhankkimisesta aiheutuneet kustannukset. Yleisimpiä vähennyskelpoisia kuluja ovat vastikkeet ja tulonhankkimisvelan korot, mikäli kohde on hankittu osittain tai kokonaan lainalla. Vuokratulojen tulee myös vastata alueen käypää arvoa, jotta kustannuksia pystytään vähentämään täysimääräisesti. Alihintaan vuokratassa asunnossa kuluja voidaan vähentää korkeintaan tulojen verran. (Suomen Vuokranantajat, n.d.) (Verohallinto, n.d.)

Tulo kohdistetaan sille vuodelle, jolloin maksetut vuokrat ovat tulleet tilille. Esimerkiksi jos vuodenvaihteessa maksetaan vuokraa useampi kuukausi ennakoon, tulo kirjataan vuodelle, jolloin se on syntynyt, vaikka se kohdistuisikin seuraaville kuukausille. Sama sääntö pätee kuluissa. Kulut kirjataan sille vuodelle, jolloin ne ovat syntyneet muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. (Suomen Vuokranantajat, n.d.)

Maksettua vakuutta ei huomioida vuokratulona, koska lähtökohtaisesti varat palautetaan vuokrasuhteen päättyessä, mikäli velvoitteet on täytetty asianmukaisesti. Mikäli vuokranantaja ja vuokralainen ovat sopineet, että vakuutta käytetään vuokrien maksamiseen, esimerkiksi hyvin sujuneen vuokrasuhteen päättyessä tulee vakuus huomioida tulona. Jos vakuutta ei palauteta vuokralaiselle, käsitellään varoja verovapaana vahingon korvauksena. Vakuus voidaan pidättää vuokralaiselta esimerkiksi tilanteessa, jossa ei ole vastattu sopimuksen mukaisesta maksuvelvoitteesta. (Räbinä, 2016, s. 294–295)

#### 4.2 Vastikkeiden vähennyskelpoisuus

Vastikkeet ovat vähennyskelpoisia siltä ajalta, kun asunto on ollut vuokrattuna. Hoitovastikkeet ovat vähennyskelpoisia, kun edellä mainittu ehto täyttyy. Vesi- ja sähkölaskut saattavat olla erillisiä laskuja tai sisällytetty vastikelaskelmaan ja ovat myös vähennyskelpoisia kohteen ollessa vuokrattuna. (Verohallinto, n.d.)

Jos asuntoon kohdistuu huoneistokohtaisia velkaosuuksia, on osuudelle vaihtoehtoisia käsittelytapoja. Tyypillisesti tällaisia velkaosuuksia muodostuu taloyhtiön isoista projekteista, kuten LVIS-urakasta. Jos velkaosuus maksetaan kokonaisuudessaan pois, ei kulua pystyä vähentämään kuukausittain tai asuntoa myytäessä. Vähennysten kannalta tässä tilanteessa remontin tyypillä ei ole merkitystä. (Verohallinto, n.d.)

Velkaosuutta voidaan myös maksaa rahoitusvastikkeena, hoitovastikkeen rinnalla. Rahoitusvastikkeen käsittely verotuksessa riippuu sen kirjaamisesta yhtiön kirjanpitoon. Mikäli vastike on kirjanpidossa tuloutettu, vähennykset pystytään tekemään täysmääräisesti vuokratuloista kuukausittain. Rahastoitua vastiketta ei pysty vastaavalla tavoin vähentämään. Siinä tapauksessa maksetut vastikkeet huomioidaan hankintamenona ja on siten hyödynnettävissä vasta asuntoa myydessä, luovutusvoittoa laskettaessa. (Verohallinto, n.d.)

Uudisrakentamisen parissa myös vuokratontille rakennetut talot ovat yleistyneet viime vuosina. Tämä ilmiö saattaa tuoda vastikelaskelmaan mukaan tonttivastikkeen. Tonttivastiketta voidaan maksaa kohteissa, joissa osakkaan on mahdollista lunastaa tonttiosuus itselleen. Taulukossa 2 on esitelty kuinka yhtiövastike voi muodostua, jos talo on rakennettu vuokratontille ja huoneistoon kohdistuu lisäksi velkaosuuksia. Lunastamalla osuuden tontista itselleen, voi siis vapautua edellä mainitun vastikkeen maksusta. (Asuntosalkunrakentaja, 2021)

Mikäli vuokratontissa ei ole lunastusmahdollisuutta, sisältyy kustannus useimmiten hoitovastikkeeseen. Tällaisiin tontteihin törmätään useammin vanhemmissa kohteissa. Kaupungistumisen aikakaudella asuntotuotannon käydessä kuumana, esimerkiksi kaupungit tarjosivat vuokratontteja ilman lunastusmahdollisuutta. (Asuntosalkunrakentaja, 2021)

Taulukko 2. Vastikkeiden koostumus. Luvut erään 65 m<sup>2</sup> uudiskohteen myyntiesitteestä.

Hoitovastike	+ 256,75 €
Rahoitusvastike	+ 265,65 €
Tontin vuokravastike	+ 163,80 €
<b>Vastikkeet yhteensä</b>	<b>850,00 €</b>

#### 4.3 Tulonhankkimisvelan kulujen vähennyskelpoisuus

Tulonhankkimisvelan korot ovat täysimääräisesti vähennettävissä pääomatuloista, ilman ylärajaa tai omavastuuta. Tulonhankkimisvelka on lainaa, joka kohdistuu veronalaisen tulon hankintaa. Esimerkiksi täysimääräisesti sijoitusasunnon hankintaa otettu laina on tulonhankkimisvelkaa. Vähennettäessä korkoja vuokratuloista, tulee vuokran vastata yleistä markkinahintaa. Vuokratessa kohdetta alihintaan, esimerkiksi sukulaiselle, voidaan menettää vähennyskelpoisuus. Näissä tilanteissa verohallinto saattaa tulkita, ettei vuokraustoimintaa toteuteta tulonhankkimistarkoituksessa. (Määttä & Manninen, 2022)



Luoton liitännäiskulut kuten toimitusmaksut ja korkokattomaksut ovat myös vähennyskelpoisia tietyin edellytyksin. Luoton toimitusmaksut ovat täysmääräisesti vähennettäviä, mikäli ne kohdistuvat juuri tulonhankkimisvelkaan. Pankin tarjoama kertamaksuinen korkokatto ei ole vähennyskelpoinen. Mikäli korkokattomaksua maksetaan kuukausittain viitekoron lisäksi korotettuna pankin marginaalina, velan korko katsotaan kokonaisuudessaan vähennyskelpoiseksi. Tilanteesta on keskusverolautakunnan ratkaisu KVL26/2007. Tositteena vähennetyistä koroista on syytä pitää pankin toimittama korkotodistus ja esittää se verohallinnon pyytäessä. (Määttä & Manninen, 2022)

#### 4.4 Muut vähennyskelpoiset kulut

Muita tyypillisiä tulonhankkimiskuluiksi luettuja menoeriä ovat vuokravälitys, matkakulut, koulutukset, kirjallisuus, yhteisöjäsenyydet ja työhuonevähennys. Esimerkiksi asunnolle esittelytarkoituksessa tehdyistä matkoista voidaan vähentää kilometrikorvaus verohallinnon vahvistaman ohjeistuksen mukaisesti tai matkan todellisten kustannusten perusteella. Muita vähennyskelpoiseksi katsottavia matkoja voivat olla huoltokäynnit kohteeseen tai matkat yhtiökoukseen. (Asuntosalkunrakentaja, 2022)

#### 4.5 Remonttien vähennyskelpoisuus

Asuntoon teetetyt tai itse toteutetut remontit jaetaan vuosikorjauksiin ja perusparannuksiin. Tämä jako vaikuttaa vähennyskelpoisuuteen ja vähennysten kirjaamisen ajankohtaan. Vuosikorjaukseksi voidaan lukea esimerkiksi seinien tapetointi tai maalaus, rikkoutuneen kodinkoneen uusiminen vastaavaan. Periaatteena vuosikorjaukseksi luettavassa toimenpiteessä voidaan pitää lähtökohtaisesti tilannetta, jossa huoneisto saatetaan alkuperäiseen kuntoonsa. Selvät vuosikorjaukseksi luokiteltavat kustannukset ovat vähennyskelpoisia suoraan vuokratulosta vuonna, jolloin kulu on muodostunut. (Orava & Turunen, 2013, s. 255–257)

Perusparannukseksi katsotaan toimenpiteet, joissa huoneiston varustetasoa parannetaan merkittävästi. Tyypillisen asuinhuoneiston tapauksessa tällaiseksi muutokseksi voitaisiin katsoa lattiamateriaalin vaihto toiseen tai kokonaisvaltainen keittiöremontti. Perusparannusten vähennykset tehdään tasapoistoina 10 vuoden aikana, vuosikorjauksista poiketen. Käytännössä se tarkoittaa, että kulut jaetaan tasan vähennyskaudelle ja poistot tehdään tulosta vuosittain. Jos et ehdi vähentämään kaikkia poistoja, esimerkiksi myynnin tullessa ajankohtaiseksi, käyttämättömät poistot luetaan kuuluvaksi asunnon hankintahintaan ja huomioidaan myyntivoiton verotuksessa. Tasapoisto menettelyn sijasta näitä kustannuksia voidaan myös hyödyntää kokonaisuudessaan vasta asuntoa myytäessä. (Verohallinto, n.d.)

Remontit sisältävät useimmiten kummankin tyyppistä toimenpiteitä ja rajanveto toiseen on haasteellista. Verohallinnon ohjeistuksen mukaisesti kulut pitää selvästi jakaa menoluokkiin remontin laadun ja laajuuden mukaisesti. (Verohallinto, n.d.)

## 5 VEROTUS

### 5.1 Yksityishenkilö

Verotuksen kannalta olennaisia tekijöitä on kirjanpito ja veroprosentit. Tutkimuksen kohteen ollessa yksityishenkilön ja osakeyhtiön verotus vuokraustoinnassa, on syytä erotella näiden oikeushenkilöiden menettelyn eroavaisuudet.

Yksityishenkilön vuokratulot verotetaan pääomatulona. Vuonna 2022 pääomatuloveroprosentit ovat 30 % 30 000 € asti ja ylittävältä osuudelta 34 %. Veron määrä lasketaan nettovuokratulosta. Nettovuokratulon summa saadaan, kun bruttotuloista on huomioitu pois kaikki vähennyskelpoiset tulonhankkimiskulut taulukon 3 esittämällä tavalla. Muita veroluonteisia maksuja tulee asunnon

hankinta- ja myyntitilanteessa. Näihin voidaan luokitella varainsiirtovero ja vero luovutusvoitosta. Varainsiirtovero asunto-osakkeesta on 2 % vuonna 2022 ja luovutusvoittoa verotetaan pääomatulona. Asunnon myyntivoittoa voidaan käsitellä verovapaasti, esimerkiksi tilanteessa, jossa olet omistajana asunut huoneistossa kaksi vuotta yhtäjaksoisesti. Mikäli verovapauden edellytykset eivät täyty, voidaan voittoa tai tappiota laskettaessa vähentää aikaisemmin maksettu varainsiirtovero ja myynnistä aiheutuneet kulut. (Verohallinto, n.d.)

Taulukko 3. Yksityishenkilön vuokratulojen verotus yksinkertaistettuna

Vuokratulo (12 x 500)	+ 6000 €
Yhtiövastike (12 x 300)	- 3600 €
Tulohankkimisvelan korot	- 500 €
<b>Verotettava tulo</b>	<b>+ 1900 €</b>
Vero 30 % (30 000 € asti)	- 570 €
<b>Nettotulos</b>	<b>+ 1330 €</b>

Mikäli vuokraustoiminta on tappiollista, voidaan tappio vähentää muista pääomatuloista. Mikäli muita vähennettäviä pääomatuloja ei ole, voidaan muodostuvaa alijäämää hyödyntää ansiotuloista tehtävänä alijäämähyvityksenä. Mikäli koko alijäämää ei pystytä hyödyntämään, vahvistetaan pääomatulolajin tappio. Tappio vähennetään seuraavan 10 vuoden kuluessa muodostuvista pääomatuloista. (Verohallinto, n.d.)

Vaikka yksityishenkilöllä ei ole kirjanpitovelvollisuutta vuokraustoiminnasta, tositteita tulee säilyttää vähintään kuusi vuotta verovuoden päättymisestä ja ne tulee pystyä kohdistamaan. Tositteita on syytä säilyttää varalta pidempäänkin, esimerkiksi omaisuuden luovutusvoiton vähennyksiin liittyen. Liitteitä voidaan pyytää verottajan toimesta selvitystilanteessa. Säilytyksen voi toteuttaa sähköisesti siten että tulostusmahdollisuus säilyy. Verohallinnon ohjeistama muistiinpanovelvollisuus pitää sisällään edellä mainitun tositteiden säilyttämiskäytännön, erillistä muistikirjaa ei tarvitse pitää. (Verohallinto, n.d.)

## 5.2 Osakeyhtiö

Osakeyhtiön tuloveroprosentti on 20 % vuonna 2022. Yhteisöt ovat itsenäisiä verovelvollisia ja niiden saama tulo verotetaan omanaan. Yhteisön verotus ei suoranaisesti vaikuta osakkaan verotukseen. Tuloveroa maksetaan verovuoden tulosta, jossa on huomioitu mahdolliset aikaisempien vuosien vahvistetut tappiot. Tuloveroa tulee maksaa verovuoden aikana ennakoveroina. Ennakoveroa haettaessa veron määrä perustuu viimeisen valmistuneen verotuksen tietoihin tai aloittavan yrittäjän kohdalla arvioon. (Verohallinto, n.d.)

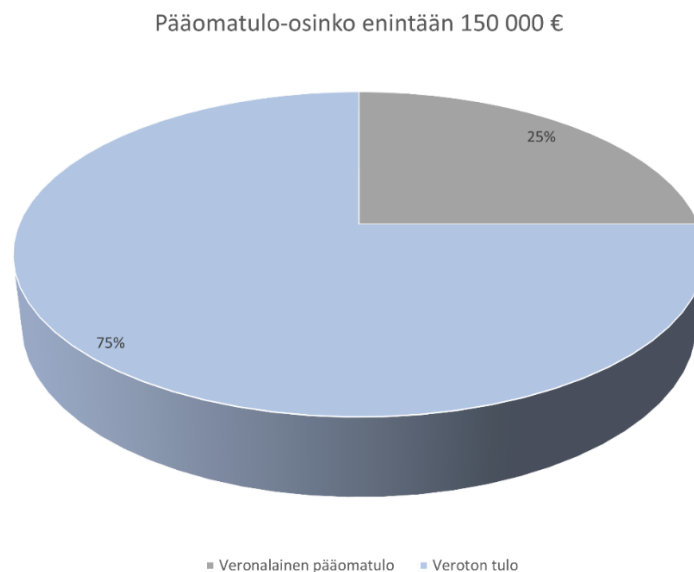
Yksityishenkilöstä poiketen osakeyhtiö on aina toiminnastaan kirjanpitovelvollinen. Kirjanpito pitää toteuttaa kahdenkertaisena, perustuen numeroituihin tositteisiin. (Minilex, n.d.)

Tilintarkastuksen toimittaminen riippuu yritystoiminnan suuruudesta. Mikäli kaksi seuraavista edellytyksistä toteutuu, on yritykselle valittava tilintarkastaja. Edellytykset ovat *"Taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa, liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa tai palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä"*. (Tiliextra, n.d.)

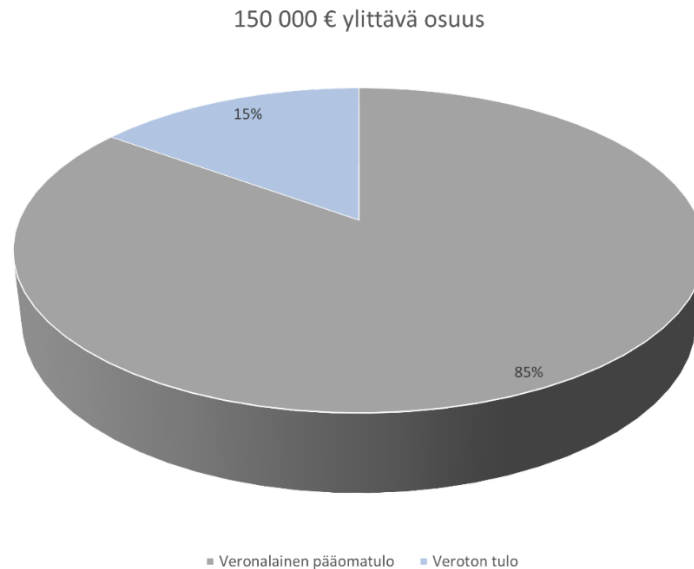
Vuokraustoiminnan voitonjako osakeyhtiön kautta on mutkikkaampaa kuin yksityishenkilön tilanteessa. Tyypillisimmät tavat tulojen jakamisesta todelliselle edunsaajalle on palkka, osingot tai luontoisedut. Osinkojen jakamisessa on huomioitavaa, ettei se saa vaarantaa yrityksen taloudellista tilannetta ja jakokelpoiset varat on laskettava erikseen. (Yrittäjät, n.d.)

Listamattomien yritysten osingot verotetaan pääomatuloprosentin mukaan ja palkka ansiotulona. Osinko voidaan kuitenkin jakaa veronalaiseksi ja verottomaksi tuloksi. Jako perustuu osakkeen matemaattiseen arvoon, joka lasketaan viimeksi päättyneen tilikauden taseen perusteella. Matemaattinen arvo lasketaan vähentämällä yhtiön varoista velat ja jakamalla erotus osakkeiden lukumäärällä. (Verohallinto, n.d.)

Mikäli osingon määrä on maksimissaan 8 % osakkeiden matemaattisesta arvosta, kyseessä on pääomatulo-osinko. Pääomatulo-osingon ollessa maksimissaan 150 000 euroa, siitä 75 % on verotonta tuloa ja loput 25 % veronalaista tuloa. Mikäli jaettava osinko ylittää edellä mainitun 150 000 € rajan, ylittävistä osingosta 15 % on verotonta ja loput 85 % veronalaista. Osingon jakautumista on esitetty diagrammien avulla kuvioissa 3 ja 4. (Verohallinto, n.d.)



Kuvio 3. Pääomatulo-osingon käsittely 150 000 € asti. (Verohallinto, n.d.)



Kuvio 4. Pääomatulo-osingon käsittely 150 000 € ylittävältä osuudelta. (Verohallinto, n.d.)

Mikäli jaettavan osingon määrä ylittää 8 % osakkeiden matemaattisesta arvosta, käsitellään varoja ansiotulo-osinkona. Ansiotulo-osingosta 25 % osuus on verotonta ja loput 75 % käsitellään veronalaisena ansiotulona. Progressiivisen verotuksen vuoksi voi ansiotuloina käsiteltävä osinko johtaa korkeisiin veroseuraamuksiin. Tässäkin tapauksessa alle 8 % jäävä osuus osingosta käsitellään pääomatulo-osinkona kuten edellä esiteltiin. Alla suora lainaus Verohallinnon laatimasta esimerkkilaskelmasta. (Verohallinto, n.d.)

”Matti saa vuonna 2022 Osake Oy:stä osinkoa 25 000 euroa. Hänen omistamiensa osakkeiden matemaattinen arvo on 50 000 euroa. Osinko on yli 8 % osakkeiden matemaattisesta arvosta ( $50\,000\text{ €} \times 8\% = 4\,000\text{ €}$ ). 8 %:n yli menevä osa osingosta eli 21 000 euroa ( $25\,000\text{ €} - 4\,000\text{ €}$ ) on ansiotulo-osinkoa. Se jaetaan veronalaiseen ansiotuloon ja verottomaan tuloon: veronalaista ansiotuloa on 75 % eli 15 750 euroa ( $21\,000\text{ €} \times 75\%$ ) ja verotonta tuloa on 25 % eli 5 250 euroa ( $21\,000\text{ €} \times 25\%$ ). 8 %:n alle jäävä osa osingosta eli 4 000 euroa ( $25\,000\text{ €} - 21\,000\text{ €}$ ) on pääomatulo-osinkoa. Koska sen määrä jää alle 150 000 euron, Matti maksaa siitä pääomatulooveroa vain 25 %:n osalta. Mattin veronalainen pääomatulo on siis 1 000 euroa ( $4\,000\text{ €} \times 25\%$ ).

Koska pääomatulon määrä on alle 30 000 euroa, Matti maksaa siitä veroa 30 %. Matin tulee siis maksaa veroa saamastaan osingosta yhteensä 6 127,50 euroa: vero ansiotulosta (kun Matin oma veroprosentti on 37):  $15\,750\text{ €} \times 37\% = 5\,827,50\text{ €}$  ja vero pääomatulosta:  $1\,000\text{ €} \times 30\% = 300\text{ €}$ .” (Verohallinto, n.d.)

## 6 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN

### 6.1 Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyön tutkimusote on kvalitatiivinen eli laadullinen ja sillä pyritään ymmärtämään verotukseen ja yhtiömuotoon liittyvien päätösten syitä numeroiden avulla. Kvalitatiivista tutkimusta voidaan hyödyntää esimerkiksi toiminnan kehittämisesä, jota tässä tapauksessa voisi olla vuokraustoiminnan yhtiöittäminen, jos sen on kannattavaa lukujen valossa. (Heikkilä, 2014, s. 8)

Tutkimus toteutetaan vertailemalla kahden vastaavan asuntosalkun verotuksen lopputulosta viiden vuoden aikajänteellä, erotuksena yhtiömuoto. Salkut koostuvat neljästä kaksi huonetta ja keittiön sisältävästä sijoitusasunnosta Turussa, postinumeroalueella 20750. Esimerkkinä käytettävät sijoitusasunnot ovat tyypillisiä lähiörakentamisen aikakauden tuotoksia. Hankintahinnat, vastikekustannukset ja vuokrat on määritetty hyödyntämällä tilastokeskuksesta ja myyntisivustoilta saatavaa tietoa. Vertailtavien tasavertaisuuden vuoksi yrityksellä ei ole vuokrauksen ja asuntojen hallinnan lisäksi muuta liiketoimintaa, toiminta on alkanut samanaikaisesti yksityishenkilön kanssa.

## 6.2 Taustatiedot

10 vuoden tarkastelujaksolla postinumeroalueen kaksioden keskimääräinen neliöhinta on ollut 1072 €/ m<sup>2</sup> Kiinteistömaailman verkkosivun mukaan. Sivustolla kuitenkin kannustetaan kiinnittämään huomiota maltilliseen vertailukauppojen määrään. Tyypillinen saunattoman kaksion koko alueella on 57 m<sup>2</sup>. Otaen huomioon neliöhinnan ja asuinpinta-alan, yksittäisen asunnon arvoksi muodostuu 61 104,00 €. Laskennan helpottamiseksi ja todenmukaisuuden vuoksi hinta pyöristetään lähimpää tuhanteen, jolloin lopullinen hinta on 61 000 € taulukon 4 mukaisesti. Oletuksena käytetään, että asuntoon ei kohdistu huoneistokohtaisia velkaosuuksia. (Kiinteistömaailma, n.d.)

Taulukko 4. Sijoitusasunnot eriteltynä. \*pyöristettynä lähimpään tuhanteen

Sijoitusasunto	Asuinpinta-ala	Neliöhinta	Velaton hinta*
1	57 m <sup>2</sup>	1072 €/ m <sup>2</sup>	61 000 €
2	57 m <sup>2</sup>	1072 €/ m <sup>2</sup>	61 000 €
3	57 m <sup>2</sup>	1072 €/ m <sup>2</sup>	61 000 €
4	57 m <sup>2</sup>	1072 €/ m <sup>2</sup>	61 000 €
Yhteensä			244 000 €

Sijoitusasuntojen hankinta on rahoitettu pankkilainalla ja 50 % omarahoitusosuudella. Käypien arvojen summan ollessa 244 000 €, rahoitusta hankintaan on otettu 122 000 €. Edellä mainittujen tietojen perusteella omarahoitusosuuden määräksi muodostuu 122 000 €. Omarahoituksen, lainan suhde perustuu vakuusarvoihin ja käytettävissä olevaan kuukausittaiseen kassavirtaan. Suomalaisen pankkien sivustojen mukaan tyypillisesti asunnon vakuusarvo on 70 % käyvästä arvosta ja tällä järjestelyllä ei tarvita ulkopuolisia lisävakuuksia. Vakuusarvostukset vaihtelevat kuitenkin toimijoiden mukaan. (Osuuspankki, n.d.)

Lainan hinnan muodostavat toimituskulut, hoitokulut, viitekorko ja pankin marginaali. Etua.fi sivuston marginaalitalukon perusteella keskimääräinen asuntolainojen marginaali on marraskuussa 2022 ollut 0,705. Yleisin viitekorko asuntolainoissa on Euribor 12kk, joka on kuluvan vuoden aikana noussut



kolmen prosentin tuntumaan pitkän miinus korkojen aikakauden jälkeen. Laskennassa käytetään viitekoron noteerausta 30.11.2022 tilanteen mukaisesti, jolloin kokonaiskoroksi muodostuu 3,508 %. Lainan lyhennystavan ollessa tasaerä ja laina-aika 25 vuotta, kuukausittainen maksuerä on 613,78 € sisältäen lyhennyksen, koron ja hoitokulun 2,50 €. Tasaerälyhenteisessä lainassa maksuerä pysyy samana, mutta koron ja lyhennyksen määrä muuttuu jäljellä olevan pääoman ja korkotason mukaan. Korkojen noustessa laina-aika pitenee, koska lyhennyksiä maksetaan suhteessa vähemmän. Laskennassa oletuksena on käytetty, että korkotaso pysyy vastaavana koko ajan. Luoton toimitusmaksu on tyyppillisestä prosentuaalinen osuus lainan pääomasta. Lainan maksumuunnitelma seuraavalle viidelle vuodelle on liitteessä 3. Esimerkiksi Osuuspankin voimassa olevan hinnaston mukaan toimitusmaksu on 0,40 % luoton määrästä, vähintään 300 €. 122 000 € pääomalla toimitusmaksua kertyisi siis 488,00 €. Ottaen huomioon kaikki edellä mainitut kustannukset, lainan kokonaiskustannus on arviolta 184 623,30 € 25 vuoden aikana. (Etua, 2022)

Vastikkeen suuruus määritettiin alueella myynnissä olevien vastaavien asuntojen perusteella. Keskimääräiseksi hoitovastikkeen määräksi muodostuu 236,64 € ja lisäksi peritään henkilömäärän mukaan vesimaksu 22 €. Esimerkilaskelmassa oletuksena on, että huoneistossa asuu kaksi henkilöä. Sähkösopimus on asukkaan itsensä vastuulla, joten siitä ei aiheudu kustannuksia vuokranantajalle. Vuokran määrittämiseksi hyödynnettiin Niina Matikaisen artikkelia, jossa oli eriteltyä Turun keskimääräiset neliövuokrat asunnon huone-luvun ja postinumeroalueen mukaisesti vuonna 2022. Alueella 20750 keskimääräinen kaksion vuokra oli 9,70 € neliötä kohden. 57 m<sup>2</sup> kokoisen kaksion vuokra on siis edellä mainittua tietoa hyödyntämällä 552,90 € ja siihen lisätään kaksi vesimaksua, jolloin loppusumma on 596,90 €. Yleisen käytännön mukaisesti pyöristetään summa lähimpää tasalukuun, jolloin markkinoitava vuokra on 597 €. (Matikainen, 2022)

### 6.3 Tutkimuksen luotettavuus

Reliabiliteetilla kuvataan tutkimuksen luotettavuutta ja toistettavuutta ongelman mittaamisen kannalta. Reliabiliteettia tulkittaessa ilmoitetaan useimmiten mahdollinen mittavirhe ja sen sitä voidaan arvioida toistamalla tutkimus. Tutkimusta voidaan siis pitää reliabelina, mikäli lopputulos on toistoista huolimatta aina lähes sama. Reliabiliteetti ei täyty silloin, jos tutkimusta toistettaessa päästään aina eri lopputulokseen. (Hiltunen, 2009, 9)

Stabiliteetti kuvaa mittareiden pysyvyyttä ajanmukaisina. Mittarin ollessa epästabili, näkyvät olosuhteiden vaikutukset helpommin lopputuloksessa. Stabiliteettia voidaan tarkastella vertailemalla useita peräkkäisiä mittauksia ja niiden lopputuloksia. Tämä tapa ei kuitenkaan toimi kaikissa tutkimuksissa reliabiliteetin mittaukseen, mikäli hajonta pystytään todentamaan johtuvan oikeista muutoksista eikä huonosta mittarista. (Hiltunen, 2009, 9)

Validiteetti eli pätevyys kuvaa tutkimusmenetelmän sopivuutta tutkimusongelman ratkaisuun. Validiteetti korostuu tutkimusmenetelmää valittaessa, jotta saadaan kerättyä tutkimukselle olennaista tietoa. Validiteetin puuttuminen tekee tutkimuksesta arvottoman, sillä silloin on todennäköisesti tarkisteltu täysin väärää asiaa. Mikäli validiteetti on vain puutteellinen, se kertoo siitä, että ratkaisua tutkittavaan ongelmaan ei ole todennäköisesti löytynyt, vaan tulokset sivuavat alkuperäistä aihetta. (Hiltunen, 2009, 3)

## 7 TUTKIMUSTULOKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET

### 7.1 Tutkimustulokset

Ensimmäisen vuoden aikana sijoitusasunnoista kertyi yksityishenkilölle vuokratuloja 28 656 €, kaikkien neljän ollessa vuokrattuna 12 kuukautta. Vuotuinen vuokratuotto on laskettu kaavalla  $4$  (asuntojen lukumäärä)  $\times$   $597$  (kuukausittainen vuokra euroina)  $\times$   $12$  (kuukausien lukumäärä) = 28 656 €. Hoitovastikkeista ja vesimaksuista kertyi vähennyskelpoisia kustannuksia myös 12 kuukaudelta ja niiden kokonaissumma oli 13470,72 €. Vastikekustannukset on laskettu kaavalla  $280,64$  (asuntokohtainen vastike ja kaksi vesimaksua euroissa)  $\times$   $4$  (asuntojen lukumäärä)  $\times$   $12$  (kuukausien lukumäärä) = 13470,72 €. Tulonhankkimisvelan korkoja maksettiin 4230,15 € ja muita rahoituskustannuksia kertyi 518 € toimitusmaksusta, kuukausittaisista 2,50 € luotonhoitokustannuksista. Näiden tulojen ja kulujen osalta osakeyhtiön ensimmäisen tilikauti oli vastaava. Muita tulonhankkimiskustannuksia aiheutui yksityishenkilölle 3057,12 € ja osakeyhtiölle 3121,12 €. Kustannuksiin sisällytettiin kaikkien sijoitusasuntojen välityksestä aiheutuneet kustannukset 2961,12 € ja Suomen Vuokranantajat ry:n jäsenmaksu. Yleisesti käytössä oleva hinnoittelu vuokravälitykselle on yhden kuukauden vuokraa vastaava summa lisättynä 24 % arvonlisäverolla, asuntokohtainen kustannus on 740,28 €. Suomen Vuokranantajat ry:n jäsenmaksu henkilöasiakkaalta on 96 €/ v. Yhteisöjäsenten hinnoittelu määräytyy huoneistojen lukumäärän mukaan ja 0–9 huoneistoa hallinnoivan jäsenen maksu on 160 €/ v. Jäsenmaksut perustuvat vuoden 2023 hinnoon.

Verotettavaa vuokratuloa yksityishenkilölle muodostui 7380,01 € ja siitä seurasi tuloveroa 2214 €, 30 % mukaisesti. Nettovuokratuotoksi verotuksellisesti muodostui ensimmäisen vuotena 5166,01 €, taulukossa 5 esitetyn mukaisesti.

Taulukko 5. Yksityishenkilön 1. vuoden tuloverolaskelma

Vuokratulot	28656,00
Vastikkeet	13470,72
Tulohankkimisvelan korot	4230,15
Muut rahoituskustannukset	518
Muut tulohankkimiskustannukset	3057,12
Verotettava tulo	7380,01
Vero 30 %	2214
Nettovuokratuotto	5166,01

Osakeyhtiön verotettava vuokratulo oli ensimmäisellä tilikaudella 7316,01 € ja yhteisöveron ollessa 20 %, veroseuraamukset tuloksesta olivat 1463,20 € ja verojen jälkeen nettovuokratuotto oli 5852,81 €, taulukon 6 mukaisesti.

Taulukko 6. Osakeyhtiön 1. tilikauden yhteisöverolaskelma

Vuokratulot	28656,00
Vastikkeet	13470,72
Tulohankkimisvelan korot	4230,15
Muut rahoituskustannukset	518
Muut tulohankkimiskustannukset	3121,12
Verotettava tulo	7316,01
Yhteisövero 20 %	1463,20
Nettovuokratuotto	5852,81

**Toisena vuotena** yksityishenkilön ja osakeyhtiön vuokratulot ja vastikekustannukset pysyivät vastaavina, verrattuna edeltävään tarkastelujaksoon. Lainapääoman pienentyessä myös korkokustannukset laskivat 4119,45 euroon. Muita rahoituskustannuksia kertyi ainoastaan lainanhoitokustannuksista 30 € vuodelle. Muita tulohankkimiskustannuksia aiheutui jäsenmaksuista 96 € yksityishenkilölle sekä osakeyhtiölle 160 €. Yksityishenkilön verotettava tulo toisena vuotena oli 10939,83 € ja siitä seurasi veroja 3281,95 €. Näiden erotuksena nettovuokratuottoa jäi 7657,88 €.

Osakeyhtiön verotettava tulo oli 10875,83 € ja jäi hieman pienemmäksi korkeamman jäsenmaksun takia. Veroseuraamukset edellä mainitusta summasta olivat 2175,17 € ja nettovuokratuottoa jäi 8700,67 €. Laskelmat ovat koottuina liitteissä 1 ja 2.

**Kolmantena vuotena** tulo- ja kulurakenne pysyi vastaavana edeltävään vuoteen, poissulkien korkokustannukset. Korkokustannuksia tarkisteltavalle kaudelle kertyi 4004,80 €, kun lainaa maksettiin edelleen samalla maksuohjelmalla kuin aiempina vuosina ja korkotaso pysyi vastaavana. Yksityishenkilön verotettava vuokratulo oli 11054,48 € ja vero 3316,34 € ilman seuraavan portaan ylittämistä. Nettovuokratuottoa kolmannelta kaudelta kertyi 7738,14 €. Osakeyhtiön osalta verotettavaa vuokratuloa muodostui 10990,48 € ja veroseuraamukset 2198,10 €. Nettovuokratuotto edellä mainittujen lukujen valossa oli 8792,38 €.

**Neljannen vuoden** tulot ja kustannukset eivät kolmannen tavoin poikenneet edeltävästä muutoin kuin korkokustannusten osalta. Korkoja maksettiin tarkastelukaudella 3886,06 €. Yksityishenkilön verotettava vuokratulo oli 11173,22 €, verot 3351,96 € ja nettovuokratuotto 7821,25 €. Osakeyhtiön vastaavat luvut olivat 11109,22 €, 2221,84 € ja 8887,37 €.

**Viidentenä ja viimeisenä tarkisteltavana vuotena**, ainoa muuttuva tekijä kahden edeltävän vuoden mukaisesti oli korkokustannukset, joita kertyi 3763,10 €. Tarkemmin eriteltynä yksityishenkilön verotettava vuokratulo oli 11296,18 € ja osakeyhtiöllä 11232,18 €. Isompaa hajontaa oli veroseuraamuksissa eri prosenttien takia, yksityishenkilöllä 3388,85 € ja osakeyhtiöllä 2246,44 €. Nettovuokratuottoa yksityishenkilölle jäi 7907,33 € ja osakeyhtiölle 8985,75 €.

Kaikki kustannukset, verot ja tuotto on laskettu yhteen viiden vuoden ajalta ja esitettyinä taulukossa 7. Muita tulonhankkimiskustannuksia kertyi osakeyhtiölle 320 € enemmän ja se johtuu Suomen Vuokranantajien korkeammasta jäsenmaksusta yhteisöasiakkaille. Hyöty tästä kuitenkin näkyy seuraavassa

sarakkeessa verotettavan tulon ollessa vastaavan summan pienempi kuin yksityishenkilöllä.

Taulukko 7. Viiden vuoden vuokratuotto yksityishenkilöllä ja osakeyhtiöllä.

	Yksityishenkilö	Osakeyhtiö	Erotus
Vuokratulot	143 280,00 €	143 280,00 €	
Vastikkeet	67 353,60 €	67 353,60 €	
Tulohankkimisvelan korot	20 003,56 €	20 003,56 €	
Muut rahoituskustannukset	638,00 €	638,00 €	
Muut tulohankkimiskustannukset	3 441,12 €	3 761,12 €	320,00 €
Verotettava tulo	51 843,72 €	51 523,72 €	320,00 €
Vero	15 533,12 €	10 304,74 €	5 248,37 €
Nettovuokratuotto	36 290,61 €	41 218,98 €	4 928,37 €

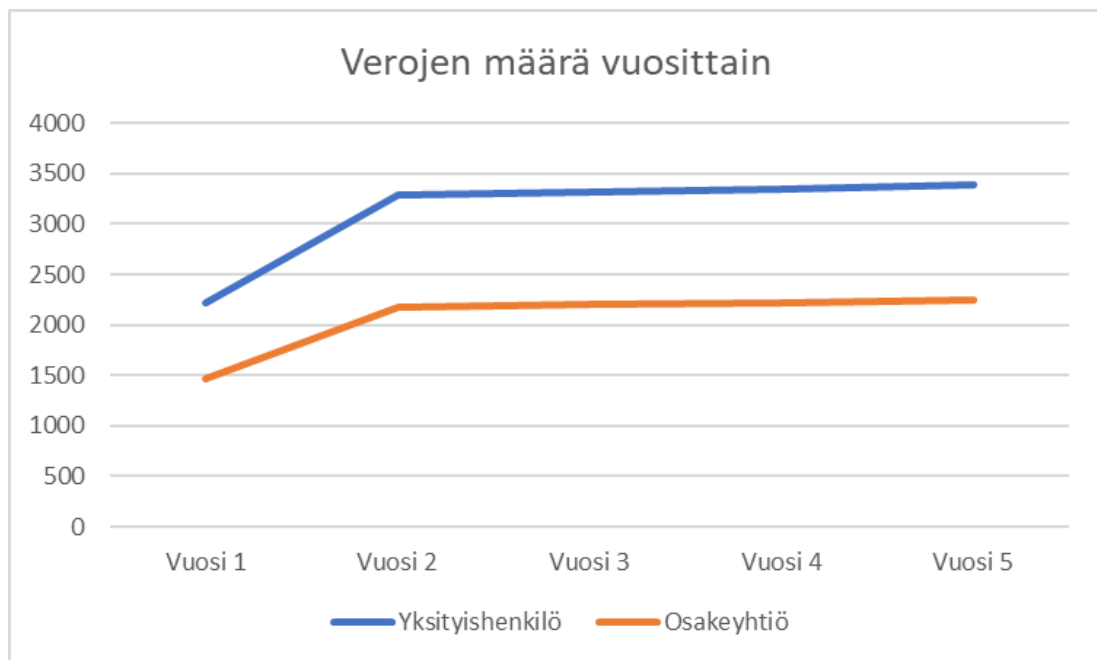
Pitkällä aikavälillä erot veroprosentissa näkyvät entistä selvemmin, yksityishenkilön maksettua veroja 15 533,12 € joka on 5248,37 € enemmän kuin osakeyhtiöllä. Ero on prosentuaalisesti erittäin suuri, sillä samalla tulorakenteella ja lähes samalla kulurakenteella yksityishenkilö maksoi noin 51 % enemmän veroja verrattuna osakeyhtiön seuraamuksiin. Huolimatta suuresta prosentuaalisesta erosta verojen määrässä, 4928,37 € verohyöty ei ole niin merkittävä lopullisessa tuloksessa. Yksittäisenä lukuna ero on melko suuri mutta jaettuna viidelle vuodelle, on osakeyhtiö tuottanut keskimääräisesti 985,67 € enemmän tilikautta kohden. Lainanlyhennyksiä maksettiin nettovuokratuotosta viiden vuoden aikana yhteensä 16 673,50 € ja lainaa oli tarkastelujakson lopussa jäljellä 105 326,50 €.

Voitonjaon näkökulmasta tulee ottaa huomioon, että yksityishenkilö on saanut varat suoraan tililleen, maksanut verot ja jäljelle jääneet 19 617,11 € ovat vapaasti käytettävissä. Viiden tilikauden jälkeen osakeyhtiölle jäi varoja 24 545,48 € joista yhteisöverot on maksettu. Siirrettäessä varoja todelliselle edunsaajalle, tulee kustannuksia lisää voitonjakotavan mukaan.

## 7.2 Johtopäätökset

Toimintamallin valintaan vaikuttivat yksityishenkilön tai yrittäjän taloudellinen tilanne ja olemassa olevat tulovirrat. Mikäli vuokraustoiminta on edunsaajan

pääasiallinen tulonlähde tai näyttelee merkittävää osaa maksukyvystä, on tämän kokoluokan toimintaa kannattavampaa harjoittaa yksityishenkilönä, osakeyhtiön kevyemmästä verotuksesta huolimatta. Kuten kuviossa 4 esitetään, pysyy ero lähes vastaavana koko tarkisteluajakson ajan, eikä yksityishenkilön viivassa näy poikkeavia nousuja tai laskuja verrattuna osakeyhtiöön.



Kuvio 4. Verojen määrä vuosittain

Viiden tilikauden jälkeen osakeyhtiön taseessa on edelleen huomattava määrä vierasta pääomaa, jonka takia 8 % osuus osakkeiden matemaattisesta arvosta on maltillinen varoihin verrattuna. Edeltävän vuoden varallisuuden perusteella pääomatulo-osinkoa voitaisiin jakaa 11 903,62 €, josta verotonta on 8 927,71 €. Veroseuraamus osingon 25 % veronalaisesta osuudesta olisi 892,77 €, joten yrittäjälle käteen jää 11 010,85 €. Mikäli osinkoa päätettäisiin jakaa, yhtiölle jäisi tilivaroja 12 641,86 €. Ylijäävät varat tulisi jättää puskuriksi tilille, jotta yrityksen taloudellista tilannetta ei riskeerata. Kassaa on syytä olla, mikäli ilmenee yllättävä korjaustarve tai yksi sijoitusasunnoista jää pitkäksi aikaa ilman asukasta. Mikäli voittoa maksettaisiin yrittäjälle palkan muodossa, tulee yhtiölle ja edunsaajalle merkittävästi lisäkustannuksia, joka kaventaa entisestään erotusta yksiköiden verohyödyssä.

Vuokraustoiminnan yhtiöittäminen tulee ajankohtaisemmaksi, jos toimintaa lähdetään kasvattamaan kaksin- tai kolminkertaiseksi verrattuna nykyiseen. Huomioon tulee kuitenkin ottaa todennäköisesti kasvava tarve ulkopuolisten palveluiden käytössä, joka johtaa useimmiten kasvaviin kuluihin. Nykyisen kokoista salkkua pystytään hallinnoimaan vielä sujuvasti omatoimisesti ja pitämään ulkopuolisten palveluiden tarve minimissä, yrittäjän osaamistasosta riippuen.

Osakeyhtiön hyödyntämistä voitaisiin myös harkita tilanteessa, jossa vuokraustoiminta ei ole yrittäjän pääasiallinen tulonlähde ja varat voitaisiin jättää esimerkiksi "eläkesäästökseksi" yrityksen taseeseen. Toiminnan tulisi olla kuitenkin huomattavasti pitkäjänteisempää, jotta saataisiin kerättyä tarvittava omarahoitusosuus vastaavaan asuntoon postinumeroalueelta 20750 ja kassaan jäisi edelleen rahaa. Vaihtoehtoisesti voitaisiin harkita pörssiosakkeisiin tai rahastoihin sijoittamista voittovaroilla, mutta kaupankäynnin aktivoituessa voitulla ajankohtaiseksi hankkia LEI-tunnus.

## 8 LOPUKSI

### 8.1 Yhteenveto

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää verotuksen kannalta paras tapa harjoittaa vuokraustoimintaa. Vertailtavat verotusyksiköt olivat yksityishenkilö ja osakeyhtiö. Tutkimuksen taustalle kerättiin tietoa vuokraustoiminnan käytännöistä, sopimuksista, toimintaa ohjaavista laeista sekä muuttujista, jotka vaikuttavat verotuksen lopputulokseen. Lisäksi tutustuttiin tarkemmin verotuksen kulmakiviin vuokraustoiminnassa, mitä eroavaisuuksia yksityishenkilöllä ja osakeyhtiöllä on tulojen käsittelyssä.



Tutkimus toteutettiin laadullisena tutkimuksena vertaillen kahden vastaavan salkun verotuksen lopputulemaa lukujen avulla. Huomiota kiinnitettiin myös voitonjaon mahdollisuuksiin, kuinka voittovarot ovat edunsaajan käytettävissä. Voittovarojen käytettävyys vaikuttaa paljon edelleen sijoittamisen mahdollisuuksiin.

Vaikka osakeyhtiö toisi luotettavamman kuvan vuokralaiselle, neljää sijoitus-asuntoa on kannattavampaa hallinnoida yksityishenkilönä toiminnan keskittyessä ainoastaan vuokraukseen. Vuosittaisesta verohyödyistä huolimatta toiminta on yksityishenkilönä sujuvampaa, ilman osakeyhtiön velvoitteita ja byrokratiaa.

## 8.2 Tulosten luotettavuus

Tuloksia voidaan pitää luotettavana, tutkimuksen ollessa helposti toistettavissa laskennan avulla. Luotettavuutta varmistettiin vielä toistamalla laskelmat viiden tilikauden ajalla, eikä tutkimuksen johtopäätöksiä perustettu yksittäisen tarkistelukäytännön tuloksiin. Laskelmat tuottivat selkeää dataa, joissa toimintamallin eroavaisuudet olivat selkeästi huomattavissa. Eroavaisuudet laskelmien lopputuloksissa olivat selitettävissä kustannuksilla ja poikkeavalla verotuksella. Tuotettu data oli käyttötarkoitukseen sopivaa, kun tarkisteltiin kannattavuutta lukujen valossa.

## 8.3 Jatkotutkimusehdotukset

Jatkotutkimuksena voitaisiin selvittää raja, jossa vuokraustoiminnan harjoittaminen olisi kannattavampaa osakeyhtiön kautta. Kannattavuutta tarkisteltaisiin sijoitusasuntojen lukumäärän kautta. Mikä on riittävä määrä vuokratuloa suhteessa kustannuksiin, jotta osakeyhtiön matalammasta veroprosentista on hyötyä? Lisäksi tulisi tarkistella voitonjakoa tämän rajan ohituksen jälkeen. Onko vielääkään mahdollista tai kannattavaa jakaa voittoa osakkeenomistajille, vai pitääkö toimintaa ajatella ”säästöpossuna”? Mikäli voitonjako ei tällä tasolla ole vielä kannattavaa verotuksellisesti, tulisi selvittää tarvittava liikevaihto ja

tase, jotta voitonjako on kannattavaa. Kannattavuutta tarkistellaan edunsaajan maksettavien verojen määrällä ja kestääkö yrityksen talous halutun osingon jakamisen.

## LÄHTEET

Asuinhuoneiston vuokraus - Suomen Vuokranantajat. (n.d.). Viitattu 29.03.2022, <https://vuokranantajat.fi/vuokraus/sopimustyytit/asuinhuoneiston-vuokraus/>

Kasso, M. (2014). Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen (2. uud. p.). Talentum.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995. (n.d.). Viitattu 29.03.2022, <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>

Määräaikaisen sopimuksen ennenaikainen päättäminen. (n.d.). Viitattu 31.03.2022, <https://www.vuokraturva.fi/tietopankit/hyva-vuokratapa-teksti/maaraaikaisen-sopimuksen-ennenaikainen-paattaminen>

Määttä Tero, & Manninen Petri. (n.d.). Korkojen vähentäminen henkilöverotuksessa. In 15.02.2022. Viitattu 14.10.2022, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/49021/korkojen-v%c3%a4hent%c3%a4minen-henkil%c3%b6verotuksessa2/>

Näin vuokranantaja realisoi vuokravakuuden - Yhteistyökumppanit | Yhteistyökumppanit | Kela. (n.d.). Viitattu 09.10.2022, <https://www.kela.fi/yhteistyokumppanit-vuokranantajat-perustoimeentulotuki-vuokravakuus-realisointi>

Orava, J., & Turunen, O. (2013). Osta, vuokraa, vaurastu (2. painos). Talentum.

Orava, J., & Turunen, O. (2016). Osta, vuokraa, vaurastu (5., uudistettu pain.). Alma Talent.

Osakeyhtiön kirjanpito - Minilex. (n.d.). Viitattu 15.10.2022, <https://www.minilex.fi/a/osakeyhti%C3%B6n-kirjanpito>

Räbinä, T. (2016). Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus (1. painos). Talentum Pro.

Sijoitusasunnon verotus vuonna 2022 [uudistettu vero-opas]. (n.d.). Viitattu 14.10.2022, [https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus/?gclid=CjwKCAjwkaSaBhA4EiwALBgQaJ0eumlpPr7B89XyW-sovlJwTVauLtQDKkQXrX1lykrSa\\_Q0vhsylhoCxJYQAvD\\_BwE](https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasunnon-verotus/?gclid=CjwKCAjwkaSaBhA4EiwALBgQaJ0eumlpPr7B89XyW-sovlJwTVauLtQDKkQXrX1lykrSa_Q0vhsylhoCxJYQAvD_BwE)

Tilintarkastus – tilintarkastusyhteisö Tiliextra Oy. (n.d.). Viitattu 15.10.2022, <https://tiliextra.fi/tilintarkastus/>

Uusitalo, K. (2019). Turkulainen taloyhtiö kielsi Airbnb-vuokrauksen jo ennen kuin talo oli valmis – Myöhemmin se ei ehkä olisi onnistunutkaan. <https://yle.fi/uutiset/3-10981403>

Vakuus - Suomen Vuokranantajat. (n.d.). Viitattu 09.10.2022, <https://vuokranantajat.fi/vuokraus/vuokrasopimus/vakuus/>

Vuokralaiset ry, Vakuus. n.d. Viitattu 27.11.2022. <https://www.vuokralaiset.fi/tietopaketti-vuokralaisille/vakuus/>

Verohallinto. (n.d.). Viitattu 12.10.2022, <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/>

Vuokratulot - Suomen Vuokranantajat. (n.d.). Viitattu 09.10.2022, <https://vuokranantajat.fi/verotus/asunnon-hankinta-ja-luovuttaminen/vuokratulot/>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asuntojen vuokrat [verkojulkaisu]. Viiteajankohta: 2022, 2. vuosineljännes. ISSN=1798-100X. Helsinki: Tilastokeskus [Viitattu: 9.10.2022]. Saantitapa: <https://stat.fi/julkaisu/ckh35zei80n5s0a50qm87zx2r>

Asuntosalkunrakentaja, Hoitovastike – Onko pieni parempi? 2021. Viitattu 17.11.2022, <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/hoitovastike/>

Yrittäjät, Palkanmaksu yrittäjälle. n.d. Viitattu 24.11.2022, <https://www.yrittajat.fi/tietopankki/verot-ja-talous/taloushallinto/palkanmaksu-yrittajalle/>

Huhtala, N. Asuntosijoittamisen riskit – ja miten hallita niitä. Rahamedia. Viitattu 28.11.2022. <https://rahamedia.fi/blogi/asuntosijoittamisen-riskit>.

Heikkilä, T. KVANTITATIIVINEN TUTKIMUS. Viitattu 29.11.2022. <http://www.tilastollinentutkimus.fi/1.TUTKIMUSTUKI/KvantitatiivinenTutkimus.pdf>.

Kiinteistömaailma, Asuntojen hinnat Turku, Huhkola-Lauste-Vaala. n.d. Viitattu 06.12.2022. <https://www.kiinteistomaailma.fi/asuntojen-hinnat/Turku/20750/kt/2h/60>

Osuuspankki, Asuntolainan vakuudet. n.d. Viitattu 06.12.2022. <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina/asuntolainan-vakuudet>

Etua, Asuntolainan marginaalit. n.d. Viitattu 06.12.2022. <https://www.etua.fi/asuntolainan-marginaalit>

Matikainen, N. (2022). Asuntojen vuokrat Turussa – kalleimmat ja halvimmat alueet. Viitattu 06.12.2022. <https://www.etuovi.com/koti/blogi/asuntojen-vuokrat-turussa-kalleimmat-ja-halvimmat-alueet/>

Hiltunen, L. (2009). Validiteetti ja reliabiliteetti. Viitattu 23.04.2023. [http://www.mit.jyu.fi/ope/kurssit/Graduryhma/PDFt/validius\\_ ja\\_reliabiliteetti.pdf](http://www.mit.jyu.fi/ope/kurssit/Graduryhma/PDFt/validius_ ja_reliabiliteetti.pdf)

## LIITE 1: KOONTI YKSITYISHENKILÖN VIIDESTÄ VUODESTA

Vuosi	1.	2.	3.	4.	5.
Vuokratulot	28 656,00 €	28 656,00 €	28 656,00 €	28 656,00 €	28 656,00 €
Vastikkeet	13 470,72 €	13 470,72 €	13 470,72 €	13 470,72 €	13 470,72 €
Tulohankkimisvelan korot	4 230,15 €	4 119,45 €	4 004,80 €	3 886,06 €	3 763,10 €
Muut rahoituskustannukset	518,00 €	30,00 €	30,00 €	30,00 €	30,00 €
Muut tulohankkimiskustannukset	3 057,12 €	96,00 €	96,00 €	96,00 €	96,00 €
Verotettava tulo	7 380,01 €	10 939,83 €	11 054,48 €	11 173,22 €	11 296,18 €
Vero 30%	2 214,00 €	3 281,95 €	3 316,34 €	3 351,96 €	3 388,85 €
Nettotulo	5 166,01 €	7 657,88 €	7 738,14 €	7 821,25 €	7 907,33 €
Lainan lyhennykset	3 105,26 €	3 215,96 €	3 330,61 €	3 449,35 €	3 572,32 €

## LIITE 2: KOONTI OSAKEYHTIÖN VIIDESTÄ TILIKAUDESTA

Vuosi	1.	2.	3.	4.	5.
Vuokratulot	28 656,00 €	28 656,00 €	28 656,00 €	28 656,00 €	28 656,00 €
Vastikkeet	13 470,72 €	13 470,72 €	13 470,72 €	13 470,72 €	13 470,72 €
Tulohankkimisvelan korot	4 230,15 €	4 119,45 €	4 004,80 €	3 886,06 €	3 763,10 €
Muut rahoituskustannukset	518,00 €	30,00 €	30,00 €	30,00 €	30,00 €
Muut tulohankkimiskustannukset	3 121,12 €	160,00 €	160,00 €	160,00 €	160,00 €
Verotettava tulo	7 316,01 €	10 875,83 €	10 990,48 €	11 109,22 €	11 232,18 €
Vero 30%	1 463,20 €	2 175,17 €	2 198,10 €	2 221,84 €	2 246,44 €
Nettotulo	5 852,81 €	8 700,67 €	8 792,38 €	8 887,37 €	8 985,75 €
Lainan lyhennykset	3 105,26 €	3 215,96 €	3 330,61 €	3 449,35 €	3 572,32 €

## LIITE 3: LAINAN MAKSUSUUNNITELMA

Nro	Maksuerä	Lyhennys	Korko	Lainan pääoma lyhennyksen jälkeen
1	611,28 €	254,64 €	356,65 €	121 745,36 €
2	611,28 €	255,38 €	355,90 €	121 489,98 €
3	611,28 €	256,13 €	355,16 €	121 233,85 €
4	611,28 €	256,88 €	354,41 €	120 976,97 €
5	611,28 €	257,63 €	353,66 €	120 719,35 €
6	611,28 €	258,38 €	352,90 €	120 460,96 €
7	611,28 €	259,14 €	352,15 €	120 201,83 €
8	611,28 €	259,89 €	351,39 €	119 941,93 €
9	611,28 €	260,65 €	350,63 €	119 681,28 €
10	611,28 €	261,42 €	349,87 €	119 419,86 €
11	611,28 €	262,18 €	349,10 €	119 157,68 €
12	611,28 €	262,95 €	348,34 €	118 894,74 €
13	611,28 €	263,72 €	347,57 €	118 631,02 €
14	611,28 €	264,49 €	346,80 €	118 366,53 €
15	611,28 €	265,26 €	346,02 €	118 101,28 €
16	611,28 €	266,03 €	345,25 €	117 835,24 €
17	611,28 €	266,81 €	344,47 €	117 568,43 €
18	611,28 €	267,59 €	343,69 €	117 300,84 €
19	611,28 €	268,37 €	342,91 €	117 032,46 €
20	611,28 €	269,16 €	342,12 €	116 763,30 €
21	611,28 €	269,95 €	341,34 €	116 493,35 €
22	611,28 €	270,74 €	340,55 €	116 222,62 €
23	611,28 €	271,53 €	339,76 €	115 951,09 €
24	611,28 €	272,32 €	338,96 €	115 678,77 €
25	611,28 €	273,12 €	338,17 €	115 405,65 €
26	611,28 €	273,92 €	337,37 €	115 131,74 €
27	611,28 €	274,72 €	336,57 €	114 857,02 €
28	611,28 €	275,52 €	335,77 €	114 581,50 €
29	611,28 €	276,32 €	334,96 €	114 305,18 €
30	611,28 €	277,13 €	334,15 €	114 028,05 €
31	611,28 €	277,94 €	333,34 €	113 750,11 €
32	611,28 €	278,75 €	332,53 €	113 471,35 €
33	611,28 €	279,57 €	331,71 €	113 191,78 €
34	611,28 €	280,39 €	330,90 €	112 911,39 €
35	611,28 €	281,21 €	330,08 €	112 630,19 €
36	611,28 €	282,03 €	329,26 €	112 348,16 €
37	611,28 €	282,85 €	328,43 €	112 065,31 €
38	611,28 €	283,68 €	327,60 €	111 781,63 €
39	611,28 €	284,51 €	326,77 €	111 497,12 €
40	611,28 €	285,34 €	325,94 €	111 211,78 €
41	611,28 €	286,18 €	325,11 €	110 925,60 €
42	611,28 €	287,01 €	324,27 €	110 638,59 €
43	611,28 €	287,85 €	323,43 €	110 350,74 €
44	611,28 €	288,69 €	322,59 €	110 062,04 €
45	611,28 €	289,54 €	321,75 €	109 772,51 €
46	611,28 €	290,38 €	320,90 €	109 482,13 €
47	611,28 €	291,23 €	320,05 €	109 190,89 €
48	611,28 €	292,08 €	319,20 €	108 898,81 €
49	611,28 €	292,94 €	318,35 €	108 605,87 €
50	611,28 €	293,79 €	317,49 €	108 312,08 €
51	611,28 €	294,65 €	316,63 €	108 017,43 €
52	611,28 €	295,51 €	315,77 €	107 721,92 €
53	611,28 €	296,38 €	314,91 €	107 425,54 €
54	611,28 €	297,24 €	314,04 €	107 128,30 €
55	611,28 €	298,11 €	313,17 €	106 830,18 €
56	611,28 €	298,98 €	312,30 €	106 531,20 €
57	611,28 €	299,86 €	311,43 €	106 231,34 €
58	611,28 €	300,73 €	310,55 €	105 930,61 €
59	611,28 €	301,61 €	309,67 €	105 628,99 €
60	611,28 €	302,50 €	308,79 €	105 326,50 €
Yhteensä	36 677,06 €	16 673,50 €	20 003,56 €	