

Otto Laitinen

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSEN OLENNAISET TIEDOT ASUNTOSIJOITTAJAN TALOUDELLE

Kauppatieteellinen tiedekunta
Kandidaatintutkielma
Toukokuu 2023

TIIVISTELMÄ

Otto Laitinen: Isännöitsijäntodistuksen olennaiset tiedot asuntosijoittajan taloudelle
Kandidaatintutkielma
Tampereen yliopisto
Kauppatieteiden tutkinto-ohjelma, laskentatoimi
Toukokuu 2023

Tässä kandidaatintutkielmassa tutkitaan isännöitsijäntodistuksen olennaisia tietoja asuntosijoittajan talouden näkökulmasta. Isännöitsijäntodistus on merkittävä asiakirja asuntokauppatilanteessa ja siitä ilmenee tärkeät tiedot kohteena olevasta asunto-osakeyhtiöstä ja huoneistosta. Isännöitsijäntodistuksessa ja sen liitteissä esitettäviä vähimmäistietovaatimuksia on säädetty lakien ja asetusten avulla, mutta myös vakiintuneilla käytännöillä on merkitystä. Isännöitsijäntodistus on liitteineen pitkä ja tietomäärältään suuri asiakirjakokonaisuus, joten asuntosijoittajan kannalta olennaisia tietoja ja niiden konkreettisia vaikutuksia ei ole aina helppo havaita.

Tutkielman kirjallisessa ja teoreettisessa osassa käsitellään ensimmäisenä kokonaisuutena isännöitsijäntodistus ja sen liiteasiakirjat käsitteinä sekä niiden sisältövaatimukset. Toinen kokonaisuus keskittyy asuntosijoittajan tuotto- ja kassavirtaerien osatekijöihin. Lähteinä käytetään kirjallisuutta, verkossa julkaistuja artikkeleita sekä relevantteja lakeja ja asetuksia.

Tutkielman tuloksissa käsitellään isännöitsijäntodistuksen eri kohtia pääsääntöisesti irrallisina toisistaan, jotta yksittäisen tekijän vaikutukset voidaan havainnollistaa paremmin. Nostoja on tehty yksityishenkilön näkökulma edellä, vaikkakin erot eri yhtiömuotoisiin sijoittajiin tulevat lähinnä vain verotuslisten asioiden kautta.

Esitetyt tulokset on jaoteltu aihealueen mukaan alaotsikoihin. Tuloksia on paikoin myös havainnollistettu esimerkinomaisilla taulukoiduilla laskelmilla, kuinka kaksi erilaista tilannetta käytännössä vaikuttavat asuntosijoittajan talouteen. Tuloksien esittämisessä on hyödynnetty teoriaosuutta ja omaa pohdintaa yhdistämällä isännöitsijäntodistuksen sisältämiä tietoja asuntosijoittajan tuoton ja kassavirran muodostamiseen. Osiota on myös täydennetty lisälähteillä.

Tutkielmassa havaitaan, että etenkin yhtiövastikkeisiin sekä taloyhtiön lainoihin liittyvät tiedot ovat olennaisia asuntosijoittajalle. Osalla tiedoista on välittömiä vaikutuksia asuntosijoittajan maksuihin, ja osa niistä vaikuttavat välillisesti esimerkiksi verotuksen kautta. Kaikki tieto ei ilmene suoraan asiakirjoista, vaan esitettyjen tietojen pohjalta tarvitsee paikoin tehdä päätelmiä, mihin tulososiossa annetaan ohjeita. Muita asuntosijoittajalle mahdollisia olennaisia eriä ovat taloyhtiöremontit, kiinteistön ja huoneiston osalta haettu arvonlisäverovelvollisuus, tontin omistussuhde, asunto-osakeyhtiön omistuksessa olevat tilat, lunastuslauseke, riita-asiat yhtiössä, huoneistoselitelmä sekä huoneiston hallintaanoton tilanne.

Avainsanat: isännöitsijäntodistus, asuntosijoittaminen, asunto-osakeyhtiö

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO	4
1.1 Aiheenvalinnan tausta ja esittely	4
1.2 Tutkielman tavoitteet, rakenne ja rajaukset	5
2 ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS	7
2.1 Isännöitsijäntodistuksen sisältö	7
2.2 Isännöitsijäntodistuksen liiteasiakirjat	9
2.2.1 Talousarvio	10
2.2.2 Yhtiöjärjestys	11
2.2.3 Tilinpäätös	12
2.2.4 Toimintakertomus	13
2.2.5 Tilintarkastus- ja toiminnantarkastuskertomus	15
3 ASUNTOSIJOITTAJAN TUOTTO- JA KASSAVIRTAERÄT	16
3.1 Asuntosijoittajan tuotot ja kulut	16
3.2 Asuntosijoittajan kassavirran muodostuminen	18
4 ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSEN OLENNAISET TIEDOT	20
4.1 Yhtiövastikkeet	20
4.1.1 Hoitovastikkeet	21
4.1.2 Pääomavastikkeet	21
4.1.3 Vesivastikkeet	23
4.2 Asunto-osakeyhtiön lainat	23
4.2.1 Hoitolainat	23
4.2.2 Pääomavastikelainat	24
4.3 Arvonlisäverovelvollisuus	25
4.4 Taloyhtiöremontit	27
4.5 Tontin omistus ja tonttiosuudet	29
4.6 Asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevat tilat	30
4.7 Muut olennaiset tiedot isännöitsijäntodistuksessa	31
LÄHTEET	33
LIITTEET	35
Liite 1. Kiinteistön tuloslaskelmakaava (Kirjanpitoasetus 1:3 §)	35

1 JOHDANTO

1.1 Aiheenvalinnan tausta ja esittely

Isännöitsijäntodistus on asuntokaupassa keskeinen asiakirja, josta ilmenee kattavasti tiedot asunto-osakeyhtiöstä ja kohteena olevasta huoneistoista. Isännöitsijäntodistus on liitteineen pitkä, usein kymmeniä sivuja pitkä asiakirjakokonaisuus, joten sen kokonaistietomäärä on suuri. Asuntoa sijoituskäyttöön ostavat tahot tarkastelevat isännöitsijäntodistuksen tietoja osin eri näkökulmista kuin omaksi kodikseen asuntoa ostavat. Olennaisia tietoja ja niiden käytännön vaikutuksia asuntosijoittajan talouteen ja riskeihin voi olla haastavaa havaita.

Suomalainen asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on globaalisti ainutlaatuinen, joten isännöitsijäntodistukseenkin liittyvät sääntelyt ovat kansallisia. Isännöitsijäntodistuksen ja sen liitteiden sisältöä ohjataan monien lakien ja asetusten avulla, mutta vakiintuneilla käytännöilläkin on vaikutuksia sisältöön ja esitystapoihin. Myös verotukselliset elementit ovat vahvasti kansallisia. Tutkielman lähteet ja tarkastelunäkökulmat ovat tämän vuoksi kotimaisia.

Patentti- ja rekisterihallituksen yritysten lukumäärätilaston (2023) mukaan Suomessa on yli 91 000 asunto-osakeyhtiötä. Reilu kolmannes asuntokunnista eli lähes miljoona ihmistä Suomessa asuu vuokra-asunnossa, ja vuokralla asuvien osuus on ollut kasvussa. Verohallinnon mukaan veronalaista vuokratuloa osakehuoneistosta saavia yksityishenkilöitä oli vuonna 2021 Suomessa noin 308 000. Asuntosijoittajien lukumäärä on kasvanut melko tasaisesti tätä edeltävät vuodet. Asuntosijoittamisen suosion voi todeta levittäytyneen yhä laajemmalle joukolle. Yksityishenkilöiden lisäksi suuret yksityiset yhtiömuotoiset asuntosijoittajat, kuten Kojamo Oyj, Sato Oy, eri työeläkelaitokset ja vakuutusyhtiöt sekä kunnat ovat sijoitusosuuksiltaan merkittäviä. (Koskinen, Voutilainen, Putkuri 2022.) Tutkielman aihealueen voi todeta olevan ajankohtainen, vuokramarkkinat ovat elinvoimaiset ja kasvavat sekä samalla asuntosijoittaminen koskettaa yhä useampaa suomalaista.

1.2 Tutkielman tavoitteet, rakenne ja rajaukset

Tutkielman tavoitteena on selvittää ja esittää asuntosijoittajan kannalta olennaiset kohdat isännöitsijäntodistuksesta ja sen liiteasiakirjoista. Tulosten luettelemisen lisäksi niiden olennaisuutta esitetään erinäisillä konkreettisilla esimerkeillä sekä taulukoiduilla laskelmilla hypoteettisista tilanteista. Tutkielman tulokset esitetään kattavasti ja selkeästi osa-alueittain jäsenneltyinä, jotta ne ovat helposti lukijan hyödynnettävissä. Olennaiset käsitteet selitetään pääosin jo teoriaosuudessa, jotta niihin voidaan tuloksissa viitata ytimekkäämmin.

Pohjana oleva kirjallinen ja teoreettinen osuus sisältää kaksi asiakokonaisuutta, jotka ovat isännöitsijäntodistus ja asuntosijoittaminen. Isännöitsijäntodistus avataan käsitteenä ja sen sisältövaatimukset käydään läpi. Asunto-osakeyhtiölaki sekä valtioneuvoston asetus isännöitsijäntodistuksesta antavat asiakirjalle minimivaatimukset, mutta isännöitsijäntodistukseen on liitettävä myös muita asiakirjoja, joiden sisällön tulkitsemisessä ja tiivistämisessä on lakien lisäksi hyödynnetty alan kirjallisuutta. Lain määräämät minimivaatimukset voidaan myös ylittää ja tietoa kertoa siten enemmän. Asuntosijoittamisen osuudessa painopiste on erityisesti asuntosijoittajan tuoton ja kassavirran muodostumisessa. Neljännessä pääluvussa asiakokonaisuudet käytännössä nivotaan yhteen ja kirjallista osuutta hyödynnetään tulosten esittämisessä omien tehtyjen johtopäätösten ohella.

Tutkielmassa on joitakin keskeisiä rajoituksia. Kuten edellä todettiin, tutkielma koostuu kahdesta eri asiakokonaisuudesta. Isännöitsijäntodistus on helposti määritettävissä ja tutkielman luonteen vuoksi välttämätöntä käsitellä yksityiskohtaisesti etenkin sen sisältävien tietojen osalta. Asuntosijoittaminen on puolestaan laaja kokonaisuus. Tutkielma keskittyy sen osalta vain niihin komponentteihin, josta asuntosijoittajan kokonaistuotto ja kassavirta muodostuvat. Tulosten saamisen kannalta tämä on riittävää, koska sijoittajalle olennaisia isännöitsijäntodistusten kohtia tarkastellaan rationaalisesti ja nimenomaan eurojen kautta. Tutkielma ei ota kantaa yleisellä tasolla sijoitusstrategiaan tai käy läpi kattavaa teoriaa asuntosijoittamisen taustalla.

Tulosten esittämiseen liittyy tärkeänä rajauksena se, että olennaisia isännöitsijäntodistuksen tietoja käsitellään eri alaotsikoissa pääsääntöisesti irrallisina ja muita muuttujia samalla huomioon ottamatta. On tiedostettava, että asuntojen hinta- ja vuokratason sekä asunnon yleiseen vuokrattavuuteen vaikuttavat monet tekijät. Kaikki näistä eivät ole taloudellisia muuttujia tai välttämättä edes ilmene asiakirjoista. Tuloksia ja vertailuja tehdessä tällaisten tekijöiden oletetaan pysyvän vakioina, jotta tuloksissa voidaan keskittyä nimenomaan isännöitsijäntodistuksessa olevien tietojen vaikutuksiin.

Tutkielmassa tarkastelunäkökulma on ensisijaisesti yksityishenkilönä toimiva asuntosijoittaja, koska yksityishenkilö toimii keskimäärin epäammattimaisemmin ja harjoittaen toimintaa pienimuotoisemmin, joten tutkielman arvo tietopakettina on suurempi tälle kohderyhmälle. Suurin osa asioista ovat kuitenkin yhteneväisiä niin yksityishenkilöille kuin yhtiömuotoisillekin sijoittajille ja eroavaisuudet tulevat lähinnä verotuksellisten asioiden kautta.

2 ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Isännöitsijäntodistus on asiakirja, joka sisältää keskeiset tiedot asunto-osakeyhtiöstä ja todistuksen kohteena olevasta huoneistosta. Asunto-osakeyhtiölaki toteaa, että isännöitsijän on pyynnöstä esitettävä osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus. Velvollisuus voi olla myös asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajalla, jos yhtiöllä ei ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen. Todistuksen voi saada kyseinen osakkeenomistaja, osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävä ja välityslieki, jolla on asianmukainen toimeksianto myyntiin tai vuokraukseen. Isännöitsijäntodistuksesta voidaan periä asunto-osakeyhtiön hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu. (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, jälj. AYOL, 7:27 §.) Isännöitsijäntodistus on päivättävä ja sen antajan tulee allekirjoittaa se. Isännöitsijäntodistus on tarpeellinen asiakirja esimerkiksi huoneiston luovutuksessa, panttauksessa ja vuokrauksessa. Todistus voidaan pyynnöstä antaa suppeampana asiakirjana vain vuokrausta varten. Tällöin todistuksessa on vain vuokrasuhteen näkökulmasta oleelliset tiedot ja siitä puuttuu muun muassa talous- ja kunnossapitotietoja. (Jauhiainen ym. 2013, 566–570.) Isännöitsijäntodistus saa olla enintään kolme kuukautta vanha asuntokauppaa varten (Kyyrö 2020).

2.1 Isännöitsijäntodistuksen sisältö

Asunto-osakeyhtiölain 7. luvun 27 §:ssä on listattu tiedot, jotka on käytävä ilmi isännöitsijäntodistuksesta. Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (12.5.2010/365, jälj. Asetus) sisältää lakia huomattavasti yksityiskohtaisemmin todistuksessa annettavat tietovaatimukset. Isännöitsijäntodistuksen sisällön voi ajatella jakautuvan kahteen osaan, jotka ovat yhtiötä koskevat tiedot ja todistuksen kohteena olevan osakehuoneiston tiedot. Seuraavaksi käydään tiivistetyksi läpi asetuksessa määritetyt vaatimukset isännöitsijäntodistuksen tiedoista.

Kohteen yksilöintiä varten todistukseen kirjataan yhtiön nimi, rekisteröintipäivä, yritys- ja yhteisötunnus, kiinteistön osoite, osakehuoneiston yksilöimiseksi tarpeelliset tiedot kuten osakkeiden numerot sekä isännöitsijän tiedot. (Asetus 3 §.)

Osakehuoneiston perustietoihin liittyen todistukseen on merkittävä huoneiston käyttötarkoitus, pinta-ala, huoneiden lukumäärä ja huoneistoon liittyvät mahdolliset muut tilat. Hallinnollisista tiedoista kerrotaan omistajan nimi ja merkinnän päivämäärä, onko yhtiössä käytössä lunastuslauseke sekä tieto, jos osakehuoneisto on otettu yhtiön hallintaan. (Asetus 4 §.) Hallintaanottoon on asunto-osakeyhtiölaissa omat perusteensa painavista rikkomuksista. Yhtiön ottaessa huoneiston hallintaansa, huoneisto vuokrataan ulkopuoliselle ja saaduilla tuloilla katetaan osakkeenomistajan vastuulla olevat hallintaanotosta aiheutuneet kulut ja mahdolliset maksamatta olevat yhtiövastikkeet. Hallintaanotto ei vaikuta huoneiston omistukseen tai siitä luopumiseen. (Furuhjelm, Kanner, Kinnunen & Kuhanen osa 2, 2015, 288–289.) Osakehuoneistoon liittyvistä taloudellisista tiedoista kerrotaan yhtiövastikkeen ja muiden maksujen määräytyminen, huoneistoa koskevat lainaosuudet sekä tieto, onko huoneiston osalta hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi. (Asetus 4 §.) Arvonlisäverovelvollisuus tarkoittaa, että huoneistoon kohdistuvista vuokrista ja vastikkeista suoritetaan arvonlisävero, mutta kuluihin sisältyvä arvonlisävero saadaan puolestaan vähentää (Suulamo 2022, 302,309–310). Lisäksi on mainittava tiedot kunnossapitotöistä, kunnossapitovastuun jakautumisesta ja osakehuoneiston kannalta olennaisista vioista ja puutteista (Asetus 4 §).

Kiinteistöä koskevissa tiedoissa esitetään perustiedot kuten kiinteistötunnukset, pinta-alat, kiinteistön hallinnan peruste, mahdollinen lunastusoikeus ja tiedot tontin vuokrasuhteesta. Rakennuksista kerrotaan talotekniset tiedot, kerrosala, tilavuus, osakehuoneistojen lukumäärä ja yhtiön hallinnassa olevat huoneistot tietoineen. Kiinteistön tai rakennuksen hallinnan perustuessa yhteisomistukseen, on mainittava muut yhteisomistajat omistusosuuksineen. Jos yhtiössä on tehty kuntoarvio tai -tutkimus, tulee niistä mainita. Todistuksessa tulee myös esittää selvitys asunto-osakeyhtiölakiin perustuva selvitys kunnossapitotarpeesta, selvitys suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä sekä kertoa sellaisista päätetyistä tai esitetyistä korjauksista, joilla on olennaisia vaikutuksia. (Asetus 5 §.)

Yhtiön taloudellisista tiedoista on annettava tieto yhtiön lainoista erittelyineen ja tieto siitä, voiko osakas halutessaan maksaa oman osuutensa lainasta. Yhtiövastikkeista mainitaan sen määrittämisen perusteet ja vastikkeiden suuruudet. Todistuksessa on myös mainittava, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi. (Asetus 6 §.) On

mahdollista, että yhtiö on ylipäättänsä hakeutunut arvonlisäverolliseksi, mutta kyseisen huoneiston kohdalta ei. Tiedot yhtiön omaisuuden vakuuttamisesta tarkoittaa käytännössä tiedot vakuutusyhtiöstä ja millainen vakuutus on kyseessä (Furuhjelm ym. osa 2, 2015, 273). Asetuksessa määrätään myös, että todistukseen on liitettävä viimeksi laadittu ja vahvistettu tilinpäätös, toimintakertomus, talousarvio ja yhtiöön soveltuvin osin tilin- tai toiminnantarkastuskertomus, ja pyydettyessä yhtiöjärjestys.

Muissa tiedoissa esitetään tiedot kiinteistönhoidosta, isännöinnistä, osakekirjojen painamisesta, energiatodistuksesta, osakeantivaltuuksista tai muista vastaavista valtuutuksista ja yhtiötä vastaan nostetusta kanteesta yhtiöjärjestyksen kohtuullistamiseksi. Lisäksi viimeisenä kohtana on yleispätevästi tiedot muista seikoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti yhtiöön tai osakehuoneistoon. (Asetus 7 §.)

Huomioitavaa on, että laki ja asetus säätävät vain todistusta koskevista vähimmäisvaatimuksista. Todistuksen laatija voi siten sisällyttää siihen myös yksityiskohtaisempia tietoja. (Furuhjelm ym. osa 2, 2015, 257.)

2.2 Isännöitsijäntodistuksen liiteasiakirjat

Valtioneuvoston asetuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta todetaan, että isännöitsijäntodistuksen tietoja tulee täydentää liiteasiakirjoilla, joita ovat talousarvio, yhtiöjärjestys, tilinpäätös, toimintakertomus sekä mahdollinen tilin- ja/tai toiminnantarkastuskertomus. Nämä sisältävät oleellisia tietoja asunto-osakeyhtiön tilaan liittyen.

Liiteasiakirjat ovat kukin itsessään laajoja kokonaisuuksia. Tässä luvussa painopisteinä ovat niiden keskeiset käsitteet ja asiakirjojen tarjoamassa informaatioissa lukijalle, eikä keskitytä syvällisesti asiakirjojen koko laatimisprosessiin tai teoriaan niiden taustalla. Tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa keskitytään erityisesti asunto-osakeyhtiön erityispiirteisiin.

2.2.1 Talousarvio

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous hyväksyy tilikausittain talousarvion, joka antaa taloyhtiön johdolle raamit talousarviokauden aikaiseen toimintaan. Talousarviossa arvioidaan tilikauden menot, joiden perusteella pääosin määritetään osakkeenomistajilta kerättävä yhtiövastiketaso, joilla yhtiön menot katetaan. Asunto-osakeyhtiö voi saada myös muita tuottoja, jotka huomioidaan laskelmassa. (Viiala & Rantanen 2015, 51–53.)

Talousarvio on perusteltua esittää kiinteistön tuloslaskelmakaavan (Liite 1.) mukaisesti, jolloin talousarvion vertailu tuloslaskelmaan on selkää ja kaikki kuluerät tulevat huomioidua ja esitettyä. Talousarviossa eri vastikelajit ja niihin kohdistuvat kustannukset esitetään erillisinä laskelmina. Yleisimmin vastikkeet jaetaan hoito- ja pääomavastikkeisiin, mikä on määritetty yhtiöjärjestyksessä. Hoitovastikkeilla katetaan kiinteistön hoitokulut, kuten hallinto, huolto, vakuutukset, kiinteistövero, vesi, energia ja korjaukset. Myös suuremmat korjaushankkeet sekä niiden kustannukset ja rahoittaminen esitetään talousarviossa. Mahdollisten hoitolainojen, eli osakkaille jyvittämättömien taloyhtiölainojen, lyhennykset ja korot katetaan myös hoitovastikkeella. (Isännöinnin käsikirja 2018, 274–278.)

Pääomavastikkeista voidaan käyttää myös termiä rahoitusvastike ja niistä laaditaan erillinen osa talousarvioon. Pääomavastikkeilla katetaan huoneistoille jyvitettyjen lainojen lyhennyksiin, korkoihin ja muihin lainakuluihin tarvittava rahamäärä. Erillinen laskelma ja seuranta on tärkeää, koska pääomavastikkeiden maksajien määrä voi poiketa hoitovastikkeiden maksajien määrästä, jos kaikkiin huoneistoihin ei kohdistu lainaosuutta. Tällä varmistetaan osakkaiden yhdenvertaisuus. Pääomavastikkeita voi olla useampi, jolloin jokaisesta laaditaan oma laskelmansa. Laskelmien avulla voidaan seurata juuri kyseiseen lainaan liittyviä maksueriä ja maksulajille vuosittain syntyvää yli- tai alijäämää, joiden mukaan voidaan arvioida kukin pääomavastike. (Isännöinnin käsikirja 2018, 274–278, 285.)

2.2.2 Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiöllä on oltava yhtiöjärjestys. Se laaditaan jo yhtiön perustamisen yhteydessä. Yhtiöjärjestys ja asunto-osakeyhtiölaki ovat virallisimmat ja keskeisimmät tietolähteet asunto-osakeyhtiön toiminnassa. Yhtiöjärjestystä voidaan muuttaa yhtiökouksen määräenemmistön, eli kahden kolmasosan, päätöksellä tai yksittäisissä tilanteissa sen muuttaminen vaatii jopa suostumuksen kaikilta osakkailta. Yhtiöjärjestys rekisteröidään kaupparekisteriin. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen osa 1, 2015, 75, 76.)

Asunto-osakeyhtiölain 1. luvun 13 § kertoo vähimmäisvaatimukset, mitä yhtiöjärjestyksessä on mainittava. Yhtiöstä on kerrottava toiminimi, kotipaikkakunta ja kiinteistön sijainti ja sen hallintaperuste. Osakehuoneistoista on mainittava tarkempi sijainti, tunnus, pinta-ala, käyttötarkoitus, huoneiden lukumäärä, mahdollinen huoneistoon liittyvä vähäinen varasto sekä tieto mitkä osakkeet tuottavat oikeuden hallita mitäkin osakehuoneistoa. Yhtiön hallinnassakin olevat osakehuoneistoja vastaavat ja muut tilat tulee mainita.

Yhtiövastikkeiden määräytyminen kerrotaan yhtiöjärjestyksessä. Vastikeperusteena ovat tavallisesti huoneiston pinta-ala tai osakemäärä, mutta on myös mahdollista olla määräys jyvitetystä vastikeperusteesta esimerkiksi liikehuoneistoille ja autotalleille. Vastikkeiden jakaminen tasan huoneistojen kesken on niin ikään mahdollinen. Vastikeperusteet voivat erota eri vastikelajeissa. Vesimaksun perimisestä voi olla erillinen maininta ja se voi pohjautua todelliseen kulutukseen tai esimerkiksi henkilömäärään. (Furuhjelm ym. osa 1, 2014 , 187–190, 192)

Laki antaa vain minimivaatimuksen yhtiöjärjestykselle. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä monista muistakin asioista ja se voi mennä ei-pakottavan lainsäädännön edelle. Yhtiövastikkeista voidaan kertoa huomattavastikin lain vaatimusta tarkemmin. Vastikkeen jakautumisesta hoito- ja pääomavastikkeeseen, mahdolliset poikkeamat huoneistojen keskinäisessä vastikeperusteissa, erillisvastikkeet ja vesimaksut ovat tyyppisiä asioita, joista yhtiöjärjestyksessä mainitaan. Yhtiöjärjestyksessä on mahdollista määrätä myös poikkeavasta kunnossapitovastuusta osakkaan ja yhtiön välillä, taloyhtiön hallituksesta ja isännöitsijästä sekä lunastuslausekkeesta. (Isännöinnin käsikirja 2018,

143–144.) Lunastuslauseke tarkoittaa, että määrätyllä taholla on oikeus lunastaa osake, kun osakkeenomistus on siirtymässä toiselle muulta omistajalta kuin yhtiöltä (AYOL 2:5 §).

2.2.3 Tilinpäätös

Asunto-osakeyhtiön tilinpäätös koostuu tuloslaskelmasta, taseesta ja näitä täydentävistä liitetiedoista.

Tuloslaskelmasta selviää tilikauden tuloksen muodostuminen. Kiinteistöyhtiöllä on kirjanpitoasetuksen mukainen oma tuloslaskelmakaavansa (Liite 1). Verratessa Kirjanpitoasetuksen tavallisen yrityksen tuloslaskelmakaavaa, voidaan havaita, että liikevaihdon sijasta on termi kiinteistön tuotot, joita asunto-osakeyhtiössä ovat vastikkeet, vuokrat, käyttökorvaukset ja muut kiinteistön tuotot. Kuten liitteen kiinteistön tuloslaskelmakaavasta ilmenee, kiinteistön hoitokulut esitetään yksityiskohtaisella tasolla virallisessa tuloslaskelmassakin. (Suulamo 2022, 143–144). Vertailun vuoksi tavallisen liikeyrityksen tuloslaskelmakaavassa on ostojen, henkilöstökulujen ja poistojen jälkeen vain tiliryhmä liiketoiminnan muut kulut (Kirjanpitoasetus 1:1 §). Kiinteistön tuottojen ja hoitokulujen erotuksena muodostuu hoitokate. Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja saadaan, kun hoitokatteesta vähennetään poistot ja arvonalentumiset sekä rahoitustuotot ja kulut. Mahdollisesti erikseen perittävät pääomavastikkeet esitetään kiinteistön tuottojen sijasta muissa rahoitustuotoissa. Pääomavastikkeista voidaan rahastoida esimerkiksi lainojen lyhennyksiä vastaava määrä taseen oman pääoman lainanlyhennysrahastoon, jolloin rahastoitu summa esitetään samassa tiliryhmässä omana rivinä pääomavastikkeiden jälkeen. Osakkaiden lainaosuussuoritukset, eli osakkaan maksama omaan huoneistoonsa kohdistuva lainaosuus kerralla asunto-osakeyhtiölle, esitetään myös muissa rahoitustuotoissa. Nämäkin voidaan yhtiökokouksen päätöksellä tai yhtiöjärjestyksellä rahastoida, jolloin tuloslaskelmassa esitetään rahastoitujen pääomavastikkeiden tavoin omana rivinä rahastoidut lainaosuussuoritukset. Kun näiden jälkeen vielä vähennetään tilikauden verot ja tilinpäätössiirrot, päästään tilikauden tulokseen. Asunto-osakeyhtiöt eivät lähtökohtaisesti maksa

toiminnan luonteen ja käytettävissä olevien tuloksentasausmenetelmien vuoksi veroja ollenkaan. (Suulamo 2022, 143–145, 153–154, 156, 346.)

Asunto-osakeyhtiön tase kuvaa tilinpäätöspäivän taloudellista asemaa. Toisin kuin tuloslaskelmakaava, tasekaava on yhteinen eri toimialan kirjanpitovelvollisille. Taseen vastaavaa-puolella ilmenee yhtiön omaisuus, kuten maa-alue ja rakennukset, saamiset ja rahoitusomaisuus. Vastattavaa-puoli koostuu omasta ja vieraasta pääomasta, tilinpäätössiirtojen kertymästä ja pakollisista varauksista. (Suulamo 2022, 163–166.) Varauksissa esitetään asuintalovaraus, jonka asunto-osakeyhtiö voi tehdä asuinrakennukseen tai tonttiin kohdistuvia vähennyskelpoisia menoja varten. Varauksen enimmäismäärä on 68 euroa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden, kuitenkin siten että verotuksessa ei ole vähennyskelpoinen alle 200 neliometriä vastaava tai 3 500 euroa pienempi varaus. Asuintalovaraus tulee käyttää kymmenessä vuodessa. (Laki asuintalovarauksesta verotuksessa.)

Tuloslaskelmaa ja tasetta täydennetään liitetiedoilla, jotta tilinpäätös antaa kirjanpitolain mukaisen oikean ja riittävän kuvan. Liitetiedoissa on esitettävä tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kuten arvostus- ja jaksotusperiaatteet. Tilanteen mukaan liitetiedoissa esitetään poikkeukselliset erät, tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat, tiedot arvonorotuksista, erittely yli viiden vuoden kuluttua erääntyvistä veloista, annetut vakuudet ja sitoumukset, tiedot emoyhtiöstä ja henkilöstöstä, hallintoelimille annetut lainat ja sitoumukset, liiketoimet intressitahojen kanssa, tiedot omien osakkeiden hankinnasta ja luovutuksesta sekä mahdolliset muut liitetiedot. (Suulamo 2022, 185–199.)

2.2.4 Toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiön on aina laadittava toimintakertomus. Laissa on määritetty tiedot, jotka toimintakertomuksessa on vähintään esitettävä.

Tiedot yhtiövastikkeen perimisestä on oltava toimintakertomuksessa, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein, kuten esimerkiksi aiemmin mainitut hoito- ja pääomavastike. Tietojen esittäminen toteutetaan usein laatimalla erillinen jälkilaskelma, jota voidaan kutsua myös nimellä vastikerahoituslaskelma, ja jossa seurataan

kumulatiivisesti kunkin vastikelajin tuloja ja menoja siten, että muodostunut yli- tai alijäämä siirtyy seuraavalle kaudelle. (Furuhjelm ym. osa 2, 2015, 391–392.)

Asunto-osakeyhtiön pääomalainoista on ilmoitettava pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt kuluksi kirjaamaton korko. Pääomalaina on laina, joka saadaan maksaa selvitystilassa ja konkurssissa muita velkoja huonommalla etuoikeudella. (AYOL 10:5 § ja 16:1 §.)

Omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä on esitettävä tiedot ja panttikirjojen sijainti. Kiinteistö- ja rakennusrasitteet ovat tyypillisiä esimerkkejä asunto-osakeyhtiölle. (Furuhjelm ym. osa 2, 2015, 393.)

Tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen jälkeen on etenkin olennaisuuden kannalta subjektiivinen vaatimus toimintakertomuksessa esittämislle. Olennaisia tapahtumia ovat esimerkiksi suuremmat korjaustyöt, tapahtuneet vahingot ja riita-asiat. Tapahtumat tulee esittää käytännössä tilikauden alusta tilinpäätöksen allekirjoitukseen. (Isännöinnin käsikirja 2018, 326.)

Tiedot talousarvion toteutumisesta esitetään yleensä toimintakertomuksen liitteenä erillisenä talousarviovertailuna, jossa kunkin erän toteumaa on verrattu kyseisen tilikauden talousarvioon. Mahdolliset olennaiset poikkeamat tulee selvittää toimintakertomuksessa (Isännöinnin käsikirja 2018, 327.)

Toimintakertomuksessa on esitettävä arvio todennäköisesti tulevasta kehityksestä, joka sisältää esimerkiksi arvion kiinteistön korjaustarpeista tulevaisuudessa. Hallituksen on myös esitettävä yhtiökokoukselle kirjallinen kunnossapitotarveselvitys, joka vaikuttaa olennaisesti huoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin kustannuksiin. (Isännöinnin käsikirja 2018, 327.)

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muun vapaan oman pääoman jakamisesta on yleensä asunto-osakeyhtiöissä vakiomuotoinen, koska osingon jakaminen on asunto-osakeyhtiöissä harvinaista. Tilikauden voitto esitetään siis tyypillisesti vapaan oman pääoman lisäykseksi. (Isännöinnin käsikirja 2018, 327, 328.)

Toimintakertomuksessa on myös annettava selostus rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä, kuten konsernirakenteen muutoksesta, osakeantipäätöksestä ja optio-oikeuksista sekä tiedot yhtiön omista osakkeista. (AYOL 10:6–7 §.)

Lisäksi toimintakertomuksessa usein esitetään lain vaatimusten lisäksi yhtiön perustietoja kuten tiedot kiinteistöstä, hallinnon järjestämisestä, kulutustiedoista, vakuutuksista ja osakesiirroista (Furuhjelm ym. osa 2, 2015, 391).

2.2.5 Tilintarkastus- ja toiminnantarkastuskertomus

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla toiminnantarkastaja tai tilintarkastaja tai molemmat. Asunto-osakeyhtiölaki ja tilintarkastuslaki säättävät raja-arvot, milloin tilintarkastaja on valittava. Tilintarkastaja antaa kultakin tilikaudelta tilintarkastuskertomuksen, jossa on lausunto siitä, antaako tilinpäätös oikean ja riittävän kuvan, täyttääkö tilinpäätös lakisääteiset vaatimukset, onko toimintakertomus laadittu säännösten mukaisesti ja ovatko toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot yhdenmukaisia. Tilintarkastuskertomuksessa oleva lausunto on vakiomuotoinen, varauman sisältävä tai kielteinen tai on tilanne, ettei tilintarkastaja voi antaa lausuntoa. Tilintarkastuskertomuksessa on myös huomautettava, jos yhtiön johtoon kuuluva on syyllistynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata yhtiötä kohtaan vahingonkorvausvelvollisuus tai on rikkonut lakia tai yhtiöjärjestystä. (Tilintarkastuslaki 3:3 §.)

Jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa eikä yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin, on yhtiössä oltava toiminnantarkastaja. Toiminnantarkastaja antaa kultakin tilikaudelta toiminnantarkastuskertomuksen, jossa on lausunto siitä, sisältäväkö tilinpäätös ja toimintakertomus olennaisilta osin tiedot. Tilintarkastajan tavoin toiminnantarkastajankin on huomautettava, jos yhtiön johtoon kuuluva on syyllistynyt tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata yhtiötä kohtaan vahingonkorvausvelvollisuus tai on rikkonut lakia tai yhtiöjärjestystä. (AYOL 9:6 § ja 10 §.)

3 ASUNTOSIJOITTAJAN TUOTTO- JA KASSAVIRTAERÄT

Asuntosijoittajan tuoton ja kassavirran muodostuminen on tutkielman kannalta oleellinen asiakokonaisuus. Tuotto-, kulu-, ja kassavirtaerät käydään läpi, jotta osakomponentit ovat tiedossa ja voidaan niiden kautta arvioida tulosten yhteydessä isännöitsijäntodistuksen tietojen vaikutuksia asuntosijoittajan taloudelle.

3.1 Asuntosijoittajan tuotot ja kulut

Asuntosijoittaja saa tuottoa asunnosta saatavien vuokrien ja asunnon arvonnousun myötä. Sijoituksen kulupuoli koostuu useammasta erästä ja niissä on olennaista huomioida myös verovähennysoikeudet, koska nettomääräisestä vuokratulosta maksettava verokin on olennainen kuluerä sijoittajalle.

Sijoittaja saa arvonnousun kautta tuottoa, jos asunnon jälleenmyyntihinta on sen hankintahintaa korkeampi. Arvonnousua ei ole välttämätöntä realisoida, vaan kohonnutta asunnon arvoa voidaan myös käyttää lisävakuutena uusiin pankkilainoihin. Asunnon arvo voi nousta yleisten markkinahintojen mukana, mutta myyntivoittoa voi tavoitella lisäksi etsimällä eri syistä ostohetkellä alihinnoiteltuja asuntoja tai remontoimalla asuntoa. (Kaarto 2015, 67–68.) Asunnon myyntivoitto on lähtökohtaisesti veronalaista pääomatuloa. Veron suuruus on 30 000 euroon asti 30 % ja sen ylittävältä osalta 34 %. Oman asunnon saa kuitenkin myydä verovapaasti, jos sen on omistanut vähintään kaksi vuotta ja mikäli omistusaikana itse tai joku perheenjäsenistä on vakituisesti asunut asunnossa yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta. Mahdollisen luovutustappion saa aina vähentää verotuksessa. (Verohallinto, Asunnon myynti 2023.)

Kertaluonteinen kulu asuntosijoittajalle on varainsiirtovero, joka maksetaan asunto-osakkeen kaupasta. Veron maksaa yleensä ostaja. Varainsiirtovero on 2 % asunnon velattomasta kauppahinnasta. Varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa, jos kyseessä on tietyt ehdot täyttävä ensiasunnon ostaja, tai asunto on saatu lahjana, testamentilla, perintönä tai osituksessa. (Verohallinto, Varainsiirtovero 2022.) Varainsiirtoverolla on siten suora

merkitys arvonnousua hakevalle sijoittajalle, koska se osaltaan pienentää saatua myyntivoittoa.

Asunnosta saatavaan vuokran suuruuteen vaikuttavat monet seikat. Vuokratason asettamisessa voi hyödyntää yleisiä markkinahintoja ja Tilastokeskuksen keskimääräisiä vuokria, mutta huomioiden kuitenkin asunnon yksilölliset ominaisuudet ja sijainnin. Vuokraushetken ajankohdallakin on merkitystä ja loppukesän sesongilla vuokrataso on tyypillisesti muita vuodenaikoja korkeampi. (Orava & Turunen 2016, 196–197, 200.) Saadusta bruttomääräisestä vuokratuotosta vähennetään sijoituksesta aiheutuvat kulut, josta saadaan sijoittajan todellinen tuotto sijoituksestaan.

Keskeinen ja säännöllisesti toistuva asuntosijoittajan kulu on asunto-osakeyhtiölle maksettava yhtiövastike. Kuten luvussa kaksi todettiin, yhtiövastike jakautuu hoitovastikkeeseen sekä mahdolliseen pääoma- ja muihin vastikkeisiin. Hoitovastike määräytyy käytännössä asunto-osakeyhtiön hoitokulujen perusteella ja se on asuntosijoittajalle lähtökohtaisesti aina vähennyskelpoinen kulu. Pääomavastikkeiden osalta on sijoittajan veroseuraamusten kannalta ratkaisevaa, kuinka asunto-osakeyhtiö käsittelee ne omassa kirjanpidossaan. Jos kuukausittaiset maksusuoritukset käsitellään pääomasijoituksena ja rahastoidaan, eli kirjataan taseessa olevaan rahastoon, saadaan vastaavat pääomavastikkeet vähentää verotuksessa vasta asuntoa myydessä. Asunto-osakeyhtiön tuloutuksessa suoritukset, eli kirjaamalla ne suoraan tuloslaskelmaan, saa sijoittaja vähentää kyseiset vastikeosuudet vuosittain verotuksessaan. (Lehtipuu & Uotila 2022, 66.)

Asuntosijoittaja voi remontoida huoneistoaan parantaakseen vuokrattavuutta, vuokratasoa ja asunnon arvoa jälleenmyyntinäkökulmasta (Orava & Turunen 2016, 176). Remonttikulujen verovähennyksessä tulee huomioida, ettei niitä voi vähentää verotuksessa, jos remontti on tehty heti huoneiston hankkimisen jälkeen ennen sen ensimmäistä vuokraamista. Remontointi tulee siis suorittaa sinä aikana, kun huoneisto on vuokrauskäytössä, jotta oikeus verovähennykseen on. Toinen tärkeä asia remonttikuluissa on jako vuosikorjaus- ja perusparannuskuluihin. Vuosikorjaukset ovat pienempiä, tasoa ylläpitäviä, toimia ja ne voidaan vähentää verotuksessa maksuvuonna. Perusparannusmenot voi vähentää verotuksessa vuosittaisina poistoina tai asunnon myynnin yhteydessä. (Verohallinto, Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut 2023.)

Mikäli sijoitusasunto on ostettu kokonaan tai osittain velkarahalla, syntyy lainan myötä korkokuluja. Sijoituslainan korkokulut ovat kokonaan verotuksessa vähennyskelpoisia (Verohallinto, Vuokratulojen verotus 2022). Lisäksi lainoihin liittyy usein nosto- ja hoitopalkkioita.

Laakso (2018) esittää Suomen vuokranantajien sivun artikkelissaan erinäisiä muita vuokranantajien kuluja. Näitä ovat vuokraustoimintaan tarvittavat matkakulut, välityspalkkiot, ilmoituskulut, kalustehankinnat, puhelinkulut ja huomionosoitukset. Näiden lisäksi vuokranantaja voi tehdä verottajan määrittämiä vähennyksiä, kuten työhuonevähennys ja kalustevähennys.

Kun asuntosijoittaja on vähentänyt bruttomääräisestä vuokratuloistaan tulon hankkimisesta aiheutuneet verotuksessa hyväksyttävät kulut, jää jäljelle verotettava tulo. Vuokratulo verotetaan asunnon myyntivoiton tavoin pääomatulona, josta vero on 30 000 euroon asti 30 % ja sen ylittävältä osalta 34 % (Verohallinto, Vuokratulojen verotus 2022).

3.2 Asuntosijoittajan kassavirran muodostuminen

Edellä mainitut kulut ja tuotot muodostavat sijoittajalle kassavirtaa. Kaikki kassavirrat eivät kuitenkaan ole suoranaisesti tuottoa tai kulua sijoittajalle, vaan asuntosijoittaja kohtaa niin sanottuja taseen sisäisiäkin eriä. Tällaisia ovat oman pääoman osuus asunnon ostossa, taloyhtiöremonttien huoneisto-osuuden maksamisen vaihtoehdot sekä lainanlyhennykset. Lisäksi osassa kuluista on suunnitteluvaraa, millä tavalla ne kassanhallinnallisesti järjestää. Likvidien varojen säilymisen vuoksi kassavirtojen suunnittelu ja hallinta on tärkeää. Negatiivinen kassavirta on ongelma, vaikka sijoitukset olisivatkin kannattavia (Orava & Turunen 2016, 26).

Suurempien taloyhtiöremonttien, joiden kuluja ei kateta asunto-osakeyhtiön hoitovastikkeilla, kulut kohdistetaan kullekin huoneistolle velkaosuudeksi vastikeperusteen mukaisesti. Taloustaidon artikkelissa Simola (2019) erittelee osakkaalle kolme vaihtoehtoa osuutensa rahoittamiseksi. Nämä ovat yhtiölainan kulujen maksaminen taloyhtiölainan kautta kuukausittaisilla pääomavastikkeilla, nostamalla oma henkilökohtainen laina yhtiölainaosuuden kerralla poismaksamiseksi tai yhtiölainaosuuden maksaminen

kokonaan pois olemassa olevilla säästöillä. Kaksi ensimmäistä vaihtoehtoa ovat kassanhallinnallisesti samanlaisia, jolloin osakkaan on arvioitava, kumpi laina tulee kokonaisuus huomioiden edullisemmaksi. Yhtiölainaosuuden poismaksu säästöillä voi olla perusteltua, jos omalle rahalle saa lainakustannuksia paremman tuoton muualta. Lisäksi yhtiölainaosuudella voi olla vaikutus asunnon jälleenmyyntiin. Taloyhtiöremontit siis aiheuttavat sijoittajalle joko kuukausittaisia tai kertaluonteisia maksuja. Huoneistoon voi kohdistua velkaosuutta jo asunnon hankintahetkelläkin, jolloin asuntosijoittajalla on jo ostohetkellä edellä mainittu valintatilanne.

Uudiskohteissa on tyypillistä suuret yhtiölainaosuudet. Asunnon myyntihinta, eli hinta ilman taloyhtiölainaosuutta, on useimmiten noin 30–40 prosenttia asunnon kokonais hinnasta. Loppuosa on rahoitettu yhtiölainalla ja näiden yhteismäärää kutsutaan velattomaksi myyntihinnaksi. Lainan ehdoilla on olennaisia vaikutuksia sijoittajan kassavirtaan, sillä taloyhtiölainaan voi liittyä pitkiäkin lyhennysvapaita jaksoja alkuun, jolloin pääomavastike on selvästi pienempi alussa. Koska uudiskohteissa yhtiölainaosuudet ovat paljon suuremmat muihin verrattuna, on verotuksen kautta entistä suurempi merkitys, tulouttaako vai rahastoiko taloyhtiö kerätyt pääomavastikkeet. (Kaarto 2015, 219–220.)

Jos sijoittaja käyttää asunnon ostamisen tai taloyhtiön remontin rahoittamisessa henkilökohtaista pankkilainaa, seuraa tästä kuukausittaisia lainanlyhennyksiä sijoittajalle. Maksuerät sisältävät pääoman lyhennyksen ja koron. Lyhennystavalla on kassanhallinnallisesti merkitystä. Maksuerä voidaan määrittää vakioksi, jolloin mahdollinen korkojen nousu ei nosta sen suuruutta, vaan pidentää sen sijaan laina-aikaa. Korkokatto ja kiinteän koron määrittäminen ovat myös tapoja tasata laina-ajan kassavirtoja. (Lehtipuu & Uotila 2022, 48.)

4 ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSEN OLENNAISET TIEDOT

Tutkielman tavoitteena on selvittää ja esittää ne isännöitsijäntodistuksen tiedot, jotka ovat asuntosijoittajalle olennaisia ja joilla on vaikutusta sijoittajan talouteen saamansa tuotto-, kulu- ja kassavirtaerien kautta. Edellä käytiin läpi kokonaisuuksina isännöitsijäntodistus sekä asuntosijoittajan tuoton ja kassavirran muodostuminen. Keskeiset käsitteet on avattu teoriaosuuden yhteydessä, eikä niitä samalla tapaa avata enää tuloksia esittäessä. Isännöitsijäntodistuksen olennaisia eriä on nostettu tähän lukuun peilamalla aiemmissa luvuissa käsiteltyjä isännöitsijäntodistuksen ja sen liitteiden sisältöä asuntosijoittajan talouden osakomponentteihin.

Olennaisia eriä on tässä kappaleessa ryhmitelty niiden luonteen mukaan. Osaa saaduista tuloksista on havainnollistettu taulukoilla esimerkinomaisten numeroiden tilanteilla. Laskelmissa ja tulosten esittämisessä yleisesti on hyödynnetty teoriaosuuden tietoja ja omaa pohdintaa sekä tuotu tarvittavissa kohdissa vielä täydentäviä tietoja muista lähteistä.

4.1 Yhtiövastikkeet

Asuntosijoittajan tuoton muodostumisen yhteydessä todettiin yhtiövastikkeen olevan keskeinen ja säännöllisesti toistuva erä. Vastikkeet ja mahdolliset muut perittävät maksut löytyvät isännöitsijäntodistukselta eriteltynä. Vastiketason suuruuteen välittömästi tai välillisesti vaikuttavat seikat, kuten taloyhtiöremontit ja asunto-osakeyhtiön kustannustason muutokset, ovat siten merkittäviä. Lisäksi tietyt yhtiövastikkeisiin ja lainoihin liittyvät tiedot vaikuttavat sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen ja tätä kautta nettotuoton muodostumiseen.

4.1.1 Hoitovastikkeet

Hoitovastiketaso ilmenee isännöitsijäntodistuksesta. Isännöitsijäntodistuksen liitteistä pystyy arvioida hoitovastikkeeseen kohdistuvaa nousupainetta tulevaisuudessa. Talousarviosta voi katsoa, kuinka hoitotuotot riittävät kattamaan hoitomenot ja millaisia menojen korotuksia on tulossa. Toimintakertomuksen liitteen vastikerahoituslaskelmalta ilmenee aiemmin kertynyt hoitovastikejäämä. Kunnossapitotarveselvityksessä näkyvät tulevat suunnitteilla olevat työt, joita voidaan rahoittaa hoitovastikkeilla niiden luonteesta ja koosta riippuen. Hoitovastiketason tulevaisuuden arviointi ei ole aivan yksiselitteistä ja vaatii asiakirjojen lukijalta analyttistä otetta, mutta sitä on perusteltua tehdä kulun olennaisuuden vuoksi.

Asunto-osakeyhtiölain (3:7 §) mukaisesti uusi omistaja on vastuussa edellisen omistajan maksamattomista yhtiövastikkeista, jotka ovat mainittu isännöitsijäntodistuksella. Vastuu on yhteensä enintään kuuden kuukauden yhtiövastikkeita vastaava määrä. Vastuu koskee myös muita vastikelajeja, jos asunto-osakeyhtiöllä sellaisia on. Tieto on olennaista tarkastaa isännöitsijäntodistukselta ostohetkellä, sillä vastuiden realisoinnilla on suora negatiivinen vaikutus sijoittajan tuottoon.

Kuten kiinteistön tuloslaskelmakaavasta (Liite 1.) ilmenee, asunto-osakeyhtiölle syntyneet luottotappiot ovat muiden erien tavoin kuluerä yhtiölle ja ne rahoitetaan hoitovastikkeilla. Yhtiön kaikki vastikesaatavat näkyvät tilinpäätöksen taseessa ja niiden määrä on suositeltavaa tarkastaa, koska saatavat aiheuttavat välillisen kuluriskin sijoittajalle.

4.1.2 Pääomavastikkeet

Pääomavastikkeen taso selviää isännöitsijäntodistuksesta, jossa mainitaan asunto-osakeyhtiössä voimassa oleva pääomavastikkeen taso, mutta myös se, kohdistuuko vastike kyseiseen huoneistoon. Koska yhtiön lainanlyhennysten suuruudet ovat tiedossa, vaikuttaa olemassa olevan pääomavastikkeen suuruuteen jatkossa käytännössä vain korkotason muutokset. Uudiskohteissa on olennaista tarkistaa mahdollisen alun lyhennysvapaan jakson pituus ja tiedostaa vastikkeen suuri nousu tämän jälkeisenä aikana.

Pääomavastikkeissa keskeistä on myös se, onko vastikkeet rahastoitu vai tuloutettu asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa. Rahastointikäytäntöä voi päätellä tuloslaskelmasta ja taseesta, mutta sen voi varmaksi todentaa viimeisimmältä yhtiökokouspöytäkirjalta. Seuraava laskelma havainnollistaa tilannetta.

Taulukko 1. Pääomavastikkeiden rahastoinnin ja tulouttamisen vertailu sijoittajalle

	Rahastointi	Tuloutus
+ Vuokratuotto	1 000 €	1 000 €
- Hoitovastike	300 €	300 €
- Pääomavastike	200 €	200 €
= Bruttotuotto	500 €	500 €
Verotettava tulo	700 €	500 €
- Pääomatulovero (30 %)	210 €	150 €
= Nettotuotto	290 €	350 €

Laskelma on pelkistetty, eikä se huomioi muita kuluja kuin yhtiövastikkeet. Jos luonnollisen henkilön pääomatulot ovat yli 30 000 euroa vuodessa, maksetaan tältä osin pääomatuloveroa 30 prosentin sijasta 34 prosenttia, mutta laskelma ei isossa kuvassa muutu tässä tapauksessa.

Jos pääomavastikkeet ovat rahastoitu asunto-osakeyhtiön kirjanpidossa, on verotettava tulo bruttotuottoa suurempi, koska ainoastaan hoitovastike on verotuksessa vähennyskelpoinen, joten pääomavastikkeet lisätään bruttotuottoon. Pääomavastikkeiden ollessa tuloutettu, on sen sijaan verotettava tulo bruttotuottoa vastaavalla tasolla, koska molemmat vastikelajit ovat vähennyskelpoisia. Sijoittaja voittaa verohyödyn kautta esimerkin tilanteessa 60 euroa eli 30 % pääomavastikkeen määrästä, jos pääomavastikkeet tuloutetaan.

4.1.3 Vesivastikkeet

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä erillisestä vesivastikkeesta. On mahdollista, että se on asetettu kiinteäksi asukasmäärän perustuvaksi tai kulutuksen mukaan vesimittarin tietoihin pohjautuen. Jos vesimaksu on yhtiöjärjestyksessä nimenomaan määrätty, on siinä samanlainen maksuvelvollisuus kuin yhtiövastikkeessa. Henkilömäärän ollessa maksuperusteena, on osakkaalla velvollisuus ilmoittaa asunto-osakeyhtiölle huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä. Virheellisen määrän ilmoittamisesta voi tulla takautuva maksuvastuu. (Furuhjelm ym. osa 1, 2015, 190,191,195.) Asuntosijoittaja siis viime kädessä vastaa tietojen oikeellisuudesta ja vesimaksujen maksamisesta asunto-osakeyhtiölle. Tämä muodostaa sijoittajalle riskin myös maksuperusteen ollessa kulutuksen mukainen, koska asunnossa asuvat vuokralaiset määrittävät käytöllään tällöin maksun suuruuden. Riskin realisoituessa sijoittajalle voi pahimmillaan langeta maksettavaksi kaikki huoneistoon kohdistuneet vesivastikkeet. Yhtiöjärjestyksen kohta on tärkeä tuntea ja huomioida asiat tarvittaessa vuokralaisen kanssa tehdyssä vuokrasopimuksessa erikseen.

4.2 Asunto-osakeyhtiön lainat

Asunto-osakeyhtiön lainat on merkitty isännöitsijäntodistukseen ja niihin liittyvät tarkemmat tiedot selviävät toimintakertomuksesta ja talousarviosta.

4.2.1 Hoitolainat

Hoitolaina on asunto-osakeyhtiön laina, jonka lyhennykset, korot ja kulut katetaan kokonaan hoitovastikkeella (Isännöinnin käsikirja 2018, 278). Hoitolainaa ei jyvitetä osakehuoneistoille kuten pääomavastikelainaa eikä tästä muodostu erillisiä velkaosuuksia. Asuntosijoittajalle olennainen tieto on hoitolainan päättymispäivä. Koska hoitolainan takaisinmaksu rahoitetaan hoitovastikkeilla, on aikanaan lainan päättymisellä lähtökohtaisesti hoitovastiketta alentava vaikutus. Esimerkiksi kahdessa muutoin toisiaan vastaavassa asunto-osakeyhtiössä, joissa on keskenään sama vastiketaso, mutta

toisella yhtiöllä hoitolainaa, on hoitolainallinen yhtiö sijoittajalle edullisempi, etenkin jos laina-aikaa ei ole pitkään jäljellä. Isännöitsijäntodistuksessa mainitaan lainan tiedot. Talousarvion ja tilinpäätöksen perusteella voi arvioida hoitolainan lyhennysten ja korkojen osuutta kokonaishoitovastikkeesta.

4.2.2 Pääomavastikelainat

Pääomavastikelaina on jyvitetty asunnoille, jolloin kuhunkin velalliseen huoneistoon kohdistuu velkaosuus, joka pienenee maksettujen pääomavastikkeiden myötä (Lehtipuu & Tervola, 2022, 65). Lainan tiedot näkyvät isännöitsijäntodistuksella koko yhtiön osalta sekä tieto siitä, kohdistuuko kyseiseen huoneistoon lainaosuutta. Pääomavastikelainalla on kassavirallisesti keskeinen merkitys asunnon ostotilanteessa. Huoneistoon kohdistuessa velkaosuutta, jakautuu kokonaishinta myyntihintaan ja yhtiölainaosuuteen. Myyntihinta maksetaan kerralla myyjälle ja velkaosuus puolestaan yhtiölle kuukausittaisilla pääomavastikkeilla tai kerralla lainaosuussuorituksena. Suurten yhtiölainojen kohteissa ei pääomaa sitoudu sijoitukseen yhtä paljoa kuin kokonaisuutena vastaavan hintaiselta kohteelta, jossa ei kohdistu velkaosuutta huoneistolla.

Kuten teoriaosuudessa todettiin, erityisesti uudiskohteissa on tyypillistä, että asunnon myyntihinta on pieni, mutta huoneistoon kohdistuva lainaosuus suuri. Tämä aiheuttaa suuremman riskin siitä, pystyvätkö kaikki osakkaat maksamaan osuuttaan. Mikäli asunto-osakeyhtiön perintä- ja pakkokeinojen jälkeenkään ei saada joltakin osakkaalta saamatta olevia suorituksia ja saatavat joudutaan kirjaamaan yhtiön luottotappioksi, tulevat maksamattomat pääomavastikkeet lopulta hoitovastikkeen kautta kaikille osakkailla maksettavaksi (Furuhjelm ym. osa 1, 2015, 187). Sijoittajan on syytä tiedostaa suuriin yhtiölainoihin liittyvä kollektiivinen riski.

Sijoittajalla on mahdollista maksaa omaan huoneistonsa kohdistuva osuus pääomavastikelainasta pois. Tällöin kyse on lainaosuussuorituksesta ja sen verovähennysoikeuden kanssa pätevät samat säännöt kuin pääomavastikkeiden rahastoinnissa, eli asunto-osakeyhtiön tulouttaessa ne saa sijoittaja vähentää suorituksen kyseisenä vuonna, ja rahastoitaessa vasta asuntoa myydessä. Päätös lainaosuussuoritustenkin rahastoinnista

löytyy yhtiökokouspöytäkirjalta. Rahastointikäytännön lisäksi lainan poismaksun kannattavuuteen vaikuttaa luonnollisesti lainan korkotaso ja vaihtoehtoinen käyttökohde rahalle.

Seuraava taulukko vertaa rahastoinnin vaikutusta tilanteessa, jossa asuntosijoittaja maksaa huoneistoonsa kohdistuvan lainaosuuden pois.

Taulukko 2. Lainaosuussuorituksen rahastoinnin vaikutukset

	Suoritus rahastoidaan	Suoritus tuloutetaan
Maksettu lainaosuus	10 000 €	10 000 €
Verovähennys (30 % pääomatulovero) kyseiseltä vuodelta	0 €	3 000 €
Nettokustannus	10 000 €	7 000 €

Havaitaan, että asunto-osakeyhtiön tulouttaessa lainaosuussuorituksen asuntosijoittaja maksaa 10 000 € lainaosuussuorituksesta todellisuudessa vain 7 000 €, koska lainaosuussuoritus on tällöin verotuksessa vähennyskelpoinen kulu. Asunto-osakeyhtiön rahastoidessa lainaosuussuorituksen, vähennystä kuluvalta vuodelta ei saa tehdä. Vaikka rahastoidun lainaosuussuorituksen saa vähentää tulevaisuudessa asuntoa myydessä, on se silti vähintäänkin rahan aika-arvon vuoksi huonompi vaihtoehto. Lisäksi on mahdollista, että asunnon myynnin toteutuu muutoinkin verovapaasti kappaleessa 3.1. esitettyjen verovapauden edellytysten täyttyessä.

4.3 Arvonlisäverovelvollisuus

Isännöitsijäntodistuksesta ilmenee, onko yhtiö hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kyseisen huoneiston osalta. Arvonlisäverovelvollisuuden edellytyksenä on, että tilaa käytetään jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Määräys koskee loppukäyttäjää, eli vuokralaisen tulee olla arvonlisäverovelvollinen ja käyttää tilaa arvonlisäverolliseen käyttöön. Asuinkäytössä olevalla tilalla edellytys ei lähtökohtaisesti täyty. (Suulamo, 2022, 302–303.) Käytännössä arvonlisäverovelvollisuudella ei siten ole

asuntosijoittajalle merkitystä, jos sijoittajataho ei ole arvonlisäverovelvollinen, vuokraa tilaansa yksityishenkilöille tai kyseessä on asuinhuoneisto.

Arvonlisäverollisuuden edellytysten täytyessä sen sijaan on sijoittajan tuoton kannalta olennaista, onko huoneiston osalta hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi. Tällöin vuokraan lisätään arvonlisävero ja samalla sijoittaja saa vähentää kuluihin, kuten yhtiövastikkeeseen, sisältyvän arvonlisäveron. Vuokralainen vastaavasti saa vähentää vuokraan lisätyn arvonlisäveron, joten nettovuokra voidaan pitää ennallaan. Arvonlisäverovelvollisille osakkaille määritetään asunto-osakeyhtiön puolesta erillinen pieni arvonlisäverovastike, jolla katetaan arvonlisäverovelvollisuudesta yhtiölle aiheutuneet kulut. Myös siitä saa vähentää arvonlisäveron. (Suulamo 2022, 307, 313, 316.) Seuraava esimerkkilaskelma havainnollistaa tilannetta, jossa arvonlisäverovelvollisuuden edellytykset täyttyvät, mutta toisessa tapauksessa huoneiston osalta ei olla haettu arvonlisäverovelvolliseksi.

Taulukko 3. Arvonlisäverovelvollisuuden vaikutukset

	Ei hakeuduttu huoneiston osalta ALV-velvolliseksi	Hakeuduttu huoneiston osalta ALV-velvolliseksi
+ Vuokra	1 000 €	1 000 €
ALV vuokran päälle (läpikulkuerä)	0 €	240 €
- Vastikkeet ym. kulut	400 €	400 €
- Arvonlisäverovastike	0 €	30 €
+ Vähennettävä ALV kuluista	0 €	83,23 € (430 € / 1,24 * 0,24)
Tuotto sijoittajalle	600 €	653,23 €

Edellä laadittu laskelma osoittaa, että sijoittaja hyötyy huoneiston osalta haetusta arvonlisäverovelvollisuudesta vähennettävän arvonlisäveron ja arvonlisäverovastikkeen erotuksen verran. Verollisuuden kriteerien täytyessä arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen on varsin kannattavaa.

4.4 Taloyhtiöremontit

Isännöitsijäntodistuksessa on esitettävä tiedot menneistä ja tiedossa olevista tulevista korjaus- ja kunnossapitotöistä. Todistuksen liiteasiakirjoista myös toimintakertomuksessa otetaan kantaa tulevaan kehitykseen, tyypillisesti kirjallisen kunnossapitotarvelselvityksen muodossa. Taloyhtiöremontit aiheuttavat lähtökohtaisesti aina kustannuksia ja kassavirtaeriä asuntosijoittajalle. Toisaalta taloyhtiöremonteilla voi olla sijoittajan tuottoeriinkin vaikutusta asunnon hinnannousun ja tason myötä tehtyjen vuokrankorotusten myötä. Tuottopuolta koskevat vaikutukset ovat kuitenkin spekulatiivisia eikä niiden suuruutta voi selvittää pelkästään isännöitsijäntodistuksen tietojen perusteella.

Isännöitsijäntodistuksen liitteiden yhteydessä käsiteltiin asunto-osakeyhtiön talousarvion muodostuminen ja sisältö pääpiirteittäin. Korjauskulut esitetään talousarviossa omana rivinä. Talousarviosta ilmenee, rahoitetaanko tilikauden korjaukset hoitovastikkeella vai lainarahalla. Talousarviosta näkyy kuitenkin vain yhden tilikauden tuotot ja kulut. Tulevien korjausten listausta lukiessa on muutoin arvioitava, millaisia taloudellisia vaikutuksia niillä on. Pienemmät korjaus- ja kunnossapitotyöt voidaan yleensä rahoittaa hoitovastikkeilla ilman erillistä lainarahaa. Tällaisiakin töitä ollessa suunniteltuina lähitulevaisuudelle paljon, voi se viestiä nousupaineesta hoitovastikkeen tasoon.

Suuremmat taloyhtiöremontit rahoitetaan tyypillisesti taloyhtiölainalla ja niillä on olennaisempi merkitys asuntosijoittajallekin. Merkittävimmät remontit ovat putki-, sähkö-, julkisivu-, parveke-, ikkuna-, katto- ja hissiremontit. Tehtyjen korjausten listauksen perusteella voi eri rakenteiden keskimääräisten teknisten käyttöikien avulla arvioida, millä aikatauluilla saneerauksia on yhtiöön tulossa, vaikka niitä ei olisi listattuna tuleviin remonteihin. Omaan huoneistoon kohdistuvan laskennallisen osuuden remonttikustannuksista voi selvittää jakamalla arvioidut kokonaiskustannukset yhtiön koko vastikeperusteen, yleensä osakkeiden tai huoneistoneliöiden, yksikkömäärällä ja kertomalla sen oman huoneiston yksikkömäärällä. (Kaarto, 2015, 184, 187–194.)

Suurista remonteista voi aiheutua myös asumishaittaa, millä on negatiivinen vaikutus asunnon vuokrattavuuteen tai olemassa olevan vuokralaisen pysymiseen. Menetettyä tuottoa muodostuu vuokraamattomista ajanjaksoista tai asumishaittojen takia myönnettyistä vuokranalennuksista. (Kaarto 2015, 196.)

Alla olevaan taulukkoon on koottu seikat, jotka on syytä huomioida verratessa kohteita, joista toiseen on tulossa lähivuosina suurempi taloyhtiöremontti ja toisessa kyseinen remontti on jo tehty. Esimerkissä on käytetty putkiremonttia, koska se on tyyppillisesti kallein taloyhtiöremontti ja aiheuttaa eniten asumishaittaa. Esitetyt luvut ovat esimerkinomaisia.

Taulukko 4. Huomioitavat tekijät lähivuosien taloyhtiöremontissa

	Ei remonteja	Putkiremontti lähivuosina
- Asunnon ostohinta	100 000 €	90 000 €
- Varainsiirtovero	2 000 €	1 800 €
- Remonttikulujen osuus huoneistolle	0 €	20 000 €
+ Verohyöty remonttikuluista	0 €	6 000 €
- Menetetyt vuokratuotot remontin ajalta	0 €	1 000 €
+ Verohyöty menetetyistä tuotoista	0 €	300 €
+ Asunnon arvon nousu remontista	0 €	10 000 €

Taulukosta havaitaan, että vertailun tulokseen vaikuttavat kuinka paljon edullisemmalla ostohinnalla remonttikohteen saa, paljonko remonttikustannukset ovat ja paljonko se nostaa asunnon arvoa. Lisäksi huomioidaan verojen vaikutukset. Esitettyjä lukuja ei voi faktisesti pohjata tarkasti mihinkään ja urakan tarkempi sisältö ja ajankohta määrittelevät sen, paljonko sillä tosiasiallisesti on vaikutusta ostohintaan, asunnon arvon nousuun ja paljonko asumishaittaa ja sitä kautta mahdollisesti menetettyä vuokratuottoa syntyy. Numeroilla itsessään ei tässä kuitenkaan ole suurta merkitystä, koska esimerkkitilanteiden vertailun sijaan taulukon tärkeämpi anti on havainnollistaa huomioitavat seikat ja auttaa tekemään vertailu todellisessa tilanteessa.

Tärkeä huomio on verohyöty remonttikuluista. Verohyödyn saaminen edellyttää, että asunto-osakeyhtiö tulouttaa sijoittajan maksusuorituksen. Kuten luvussa 3.2 käytiin läpi, remonttiosuuden voi maksaa kertasuorituksena tai taloyhtiölainan kautta pääomavastikkeilla. Sijoittaja voi tarvittaessa valita suoritustapansa sen perusteella, jos yhtiö on päättänyt tulouttaa vain toisella tavalla tehdyt suoritukset. Verohyöty on

sijoittajan vuotuisesta kokonaispääomatuloista riippuen 30 tai 34 prosenttia, joten käytännössä sijoittaja maksaa taloyhtiöremonteista vain 70 tai 66 prosenttia huoneistoon kohdistuvan remontin kokonaishinnasta.

Verot tulee huomioida myös menetetyissä vuokratuotoissa. Koska vuokratuotot ovat pääomatulon alaista tuloa, ei menetetyissä tuotoissa häviä koko tuottojen määrää, vaan sen sijaan 70 tai 66 prosenttia niistä veroprosentista riippuen. Pääomatuloverojen lisäksi halvempi ostohinta tarkoittaa pienempää varainsiirtoveroa. Veroilla on siis selvä loiventava vaikutus sekä kuluja että tuottomenetyksen kautta sen kohteen hyväksi, johon taloyhtiöremontti on tulossa.

Verohyödyn lisäksi on olennaista katsoa, kuinka paljon hintaerot ovat kohteiden välillä ja minkä verran remontin voi arvioida nostavan asunnon arvoa, mihin isännöitsijäntodistus ei tarjoa suoraa vastausta. Esimerkissä on arvioitu, että remontti nostaa kohteen arvon vertailukohteen tasolle ja remonttikustannuksista puolet siirtyisi kohteen hintaan. Mikäli remontoitun yhtiön asunto myydään, aiheuttaa arvonnousu myyntivoittoa, josta mahdollisesti tulee myös veroseuraamuksia.

4.5 Tontin omistus ja tonttiosuudet

Isännöitsijäntodistuksesta on ilmevä tontin omistussuhde ja tiedot vuokrasuhteesta, mikäli kyseessä ei ole oma tontti.

Palomaa (2020) kirjoittaa Ylen artikkelissa, miten tonttivuokrat ovat nousseet kerralla jopa 15-kertaisiksi. Syynä tähän ovat pitkäaikaiset vuokrasopimukset, joissa uusi vuokrataso on päivitetty sopimukseen vuosikymmenten jälkeen. Suurilla hinnanmuutoksilla on sitä kautta merkittävä vaikutus asunto-osakeyhtiön vastiketason. Yksittäisten asuntojen yhtiövastikkeet ovat voineet nousta jopa satoja euroja kuukaudessa, mikä taas pienentää oleellisesti asentosijoittajan saamaa tuottoa. Tontin omistus ja mahdollisen vuokrasuhteen tiedot on olennainen tarkastettava asia isännöitsijäntodistuksesta.

Tonttinvuokrasopimuksen mukaan asunto-osakeyhtiön osakkailla saattaa olla mahdollisuus lunastaa tontin osuus itselleen maksamalla tontin lunastushinnan. Tällöin puhutaan valinnaisesta vuokratontista. Asunnon ostohetkellä ostajalla on valinta, maksaako

tonttioikeuden kerralla, vai maksaako tontin vuokrasta määritettyä vastiketta ja lunastaa osuuden mahdollisesti myöhemmin. Tilanne on lähtökohdiltaan sama kuin aiemmin käsitellyissä taloyhtiölainoissa, mutta tonttivuokraosuus ei pienene maksettujen tonttivistikkeiden myötä, toisin kuin huoneistoon kohdistuva lainaosuus pääomavastikkeita maksamalla, vaan osuuden hinta saattaa jopa nousta. (Taipale 2019.) Asuntosijoittajan on syytä tutustua tontin lunastuksen ehtoihin. Tonttiosuuden lunastamisen kannattavuutta tulee arvioida rahan vaihtoehtoisen tuoton kautta. Tonttiosuuteen liittyvä pääoman kustannus on yksinkertainen laskea jakamalla vuositason tonttivistikkeet tontin lunastushinnalla.

4.6 Asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevat tilat

Isännöitsijäntodistuksessa kerrotaan yhtiön hallinnassa olevat huoneistot ja muut tilat. Nämä voivat olla vuokrattuja ulkopuolisille, jolloin asunto-osakeyhtiö saa vuokratuottoja. Vuokratuotot ovat todennettavissa talousarviosta.

Vuorela (2019) tutki diplomityössään asunto-osakeyhtiön omistamien tilojen vaikutusta asuntojen hintoihin Helsingissä. Tulosten mukaan yhtiöiden omaisuus ei juuri näy kauppahinnoissa, ja liiketilojen omistuksilla oli jopa negatiivinen vaikutus kauppahintoihin. Vuokratuottoja saavilla yhtiöillä keskimääräinen hoitovastiketaso todettiin kuitenkin selvästi muita yhtiöitä matalammiksi. Vaihtoehtoisesti saaduilla tuotoilla voidaan rahoittaa taloyhtiöremontteja.

On selvää, että rationaalisesti ajateltuna kahdesta muutoin identtisestä ja saman hintaisesta kohteesta on järkevämpää ostaa se kohde, jossa asunto-osakeyhtiö omistaa tiloja saaden niistä tuottoja. Lisähintaakin on järkevää maksaa, jos toteaa lisähinnan olevan pieni verrattuna ostokohteen omaisuuteen ja siitä saatavaan laskennalliseen tuotto-osuuteen huoneistoa kohti.

Kuten tuloslaskelman käsittelyn yhteydessä todettiin, asunto-osakeyhtiöt eivät lähtökohtaisesti maksa tuloksestaan veroa toisin kuin asuntosijoittajat henkilökohtaisessa verotuksessaan. Omistamalla asunto-osakkeen vuokratuottoja keräävästä yhtiöstä, saa asuntosijoittaja siten välillisesti verovapaata tuottoa sijoitukselleen. Asunto-osakeyhtiö

voi myös myydä huoneiston ja rahoittaa sillä toimintaansa, mikä on pois osakkeenomistajilta kerättävistä maksuista.

Taulukko 5. Yhtiön saaman vuokratuoton laskennallinen osuus huoneistolle

Yhtiön tilasta saama vuokratuotto	20 000 €
Vastikeperusteen yksikköjen (osakkeet tai neliöt) kokonaismäärä yhtiössä	1 000 kpl
Huoneiston vastikeperusteen yksiköt	50 kpl
Huoneistolle kohdistuva laskennallinen osuus tuotosta	1 000 € (20 000 € / 1 000 kpl * 50 kpl)

Yllä oleva taulukko esittää yksinkertaistetusti, kuinka huoneiston osuuden vuokratuotosta voi laskennallisesti selvittää. Koska yhtiön saamilla tuotoilla on tavallisesti vastaava yhtiövastiketta alentava vaikutus, voi omalle huoneistolle kohdistuvan laskennallisen tuotto-osuuden yhtiön saamasta kokonaisvuokrasta laskea vastikeperusteiden kautta. Vastikeperusteen yksiköt ovat nähtävillä isännöitsijäntodistuksessa ja yhtiöjärjestyksessä.

Asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevat tilat ja niistä saatavat tuotot ovat siis olennaista selvittää isännöitsijäntodistuksesta, sillä ne saattavat tarjota käytännössä ilmaista tai hyvin edullista lisätuottoa sijoitukselle.

4.7 Muut olennaiset tiedot isännöitsijäntodistuksessa

Tähän kappaleeseen on kerätty muita isännöitsijäntodistusasiakirjoista löytyviä yksittäisiä tietoja, joilla on tai voi olla olennaisia vaikutusta asuntosijoittajalle.

Toisessa pääluvussa todettiin toimintakertomuksen olennaisissa tapahtumissa oltavan mainittu mahdolliset **riita-asiat** asunto-osakeyhtiöön liittyen. Riita-asioista on syytä selvittää ajankohtainen tilanne ja arvioida kokonaisriskit. Oikeudellisen riskin realisoidessa asunto-osakeyhtiölle voi langeta suuriakin korvauksia, mitkä joudutaan kattamaan osakkeenomistajilta kerättävillä vastikkeilla.

Lunastuslausekkeen olemassaolo on tarkistettavissa isännöitsijäntodistuksesta ja yhtiöjärjestyksestä. Lunastuslauseke itsessään ei aiheuta suoria taloudellisia riskejä, mutta sen vuoksi on mahdollista, ettei kauppa toteudu olleenkaan sovittujen osapuolten välillä, mikäli jokin taho päättää käyttää lunastusoikeuttaan.

Huoneistotelelmä ilmenee isännöitsijäntodistuksen huoneiston tiedoissa ja yhtiöjärjestyksessä. Huoneistossa voi tosiasiallisesti olla esimerkiksi kylpyhuone, joka ovat jälkikäteen rakennettu, eikä se ilmene virallisista huoneistotiedoista. Huoneistotelelmä on olennainen asia erityisesti vastuukysymyksissä, sillä normaalisti asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluva tila voikin olla osakkeenomistajan vastuulla. Tällaisiin voi liittyä poikkeava ja olennainen kuluriski asuntosihoittajalle. Myös mahdolliset muut poikkeamat kunnossapitovastuuseen ja huoneistoon kohdistuvat muutostyöt on syytä tarkastaa. (Kyyrö 2020.)

Huoneiston hallintaanotosta on maininta isännöitsijäntodistuksella. Hallintaanotettu huoneisto voidaan myydä normaalisti. Hallintaanotosta aiheutuu kuitenkin yhtiölle kustannuksia, jotka ovat osakkeenomistajan vastuulla. Hallintaanoton taustalla saattaa olla lisäksi maksamattomia yhtiövastikkeita.

Uusi omistaja saa huoneiston hallintaansa, kun hän on maksanut kaikki hallintaanottoon liittyvät avoimet kulut. Mikäli huoneisto on ehditty vuokrata hallintaanoton aikana, sitoo vuokrasopimus normaalisti uutta omistajaa (Furuhjelm ym. osa 2, 2015, 336–337). Hallintaanotetun huoneiston ostaminen aiheuttaa siis kuluriskin asuntosihoittajalle. Toisekseen olemassa oleva vuokrasopimus ehtoineen ei välttämättä vastaa omia ajatelmia ja laskelmia. Hallintaanoton tilanne on tärkeä katsoa isännöitsijäntodistuksella ja selvittää tarvittaessa yksityiskohtaisemmat tiedot.

LÄHTEET

Kirjalliset lähteet

Furuhjelm, M., Kanerva A., Kinnunen H. & Kuhanen P. 2015. Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari osa 1. Kolmas uudistettu painos. Helsinki. Kiinteistöalan kustannus

Furuhjelm, M., Kanerva A., Kinnunen H. & Kuhanen P. 2015. Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari osa 2. Kolmas uudistettu painos. Helsinki. Kiinteistöalan kustannus

Isännöinnin käsikirja. 2018. 17. uudistettu painos. Helsinki. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Jauhiainen, J., Järvinen, T. & Nevala T. 2013. Asunto-osakeyhtiölaki. Kolmas uudistettu painos. Helsinki. Talentum Media Oy.

Kaarto, M. 2015. Sijoita asuntoihin! Aloita – Kehity – Vaurastu. Tampere. KM Growth.

Lehtipuu, U. & Uotila, T. 2022. 8 tapaa menestyä asuntosijoittajana. Helsinki. Alma Talent Oy.

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa ja vaurastu. Viides uudistettu painos. Helsinki. Alma Talent Oy.

Suulamo, A. 2022. Taloyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 16. uudistettu painos. Helsinki. Punamusta Oy.

Viiala, H. & Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Viides painos. Helsinki. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Muut lähteet

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Viitattu useasti. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339. Viitattu 22.3.2023. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971339>

Koskinen, K., Voutilainen, V. & Putkuri, H. 2022. Asuntosijoittajien kustannukset nopeassa kasvussa. Viitattu 20.4.2023. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/asuntosijoittajien-kustannukset-nopeassa-kasvussa/>

Kyyrö, K. 2020. Isännöitsijäntodistus asuntosijoittajalle – miten tulkitset. Viitattu 23.3.2023 <https://sijoitusovi.com/isannoitsijantodistus-asuntosijoittajalle-miten-tulkitset/>

Laakso, S. 2018. Rahanarvoiset verovähennykset. Viitattu 27.3.2023 Suomen vuokranantajat. <https://vuokranantajat.fi/lehdet/rahanarvoiset-vahennykset/>

Laki asuintalovarauksesta verotuksessa 28.11.1986/846. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1986/19860846>

Palomaa, A. (2020). Tonttivuokra voi nousta kertarysäyksellä 15-kertaiseksi – kaksi tamperelaista taloyhtiötä saa vuokraan helpotuksen harvinaisella tavalla. Viitattu 14.4.2023. <https://yle.fi/a/3-11547469>

Simola, U. 2019. Taloyhtiön osakas – kannattaisiko oma laina vai yhtiölaina? Viitattu 27.3.2023. <https://www.taloustaito.fi/koti/taloyhtion-osakas--kannattaisiko-omalaina-vai-yhtiolaina/#7d2d8ee6>

Taipale, T. 2019. Kannattaako vuokratontin osuus lunastaa omaksi vai ei? Viitattu 14.4.2023. <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/kannattaako-vuokratontin-osuus-lunastaa-omaksi-vai-ei/>

Tilintarkastuslaki 18.9.2015/1141. Viitattu 22.3.2023 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151141>

Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 12.5.2010/365. Viitattu useasti. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2010/20100365#P6>

Verohallinto. Asunnon myynti. 2023. Viitattu 28.3.2023. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/

Verohallinto. Asunto-osakkeen ja kiinteistön remonttikulut – voit vähentää vuokratuloista tietyt kulut. 2023. Viitattu 28.3.2023. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/remonttikulut/>

Verohallinto. Varainsiirtovero 2022. Viitattu 27.3.2023. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Vuokratulojen verotus. 2022. Viitattu 28.3.2023. <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Vuokratulojen-verotus/#4ecfb6f4>

Vuorela, L. 2019. Taloyhtiön omaisuus asunto-osakekaupassa. Diplomityö. Aalto-yliopiston Insinööritieteiden korkeakoulu. Viitattu 21.4.2023. https://aalto-doc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/37930/master_Vuorela_Lassi_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. 2023. Patentti- ja rekisterihallitus. Viitattu 20.4.2023. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>

LIITTEET

Liite 1. Kiinteistön tuloslaskelmakaava (Kirjanpitoasetus 1:3 §)

1. Kiinteistön tuotot

- a) Vastikkeet
- b) Vuokrat
- c) Käyttökorvaukset
- d) Muut kiinteistön tuotot

2. Luottotappiot ja oikaisuerät

3. Kiinteistön hoitokulut

- a) Henkilöstökulut
- b) Hallinto
- c) Käyttö ja huolto
- d) Ulkoalueiden hoito
- e) Siivous
- f) Lämmitys
- g) Vesi ja jätevesi
- h) Sähkö ja kaasu
- i) Jätehuolto
- j) Vahinkovakuutukset
- k) Vuokrat
- l) Kiinteistövero
- m) Korjaukset
- n) Muut hoitokulut

4. HOITOKATE

5. Poistot ja arvonalentumiset

- a) Rakennuksista ja rakennelmista
- b) Koneista ja kalustosta
- c) Muista pitkävaikutteisista menoista

6. Rahoitustuotot ja –kulut

- a) Osinkotuotot
- b) Korkotuotot
- c) Muut rahoitustuotot
- d) Korkokulut
- e) Muut rahoituskulut

7. VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

8. Tilinpäätössiirrot

- a) Poistoeron muutos
- b) Verotusperusteisten varausten muutos
- c) Konserniavustus

9. Välittömät verot

10. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)/YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)