Takio LKV

Asuntosijoittajan

A Ostaminen

B Vuokraaminen

C Myyminen

Ostaminen

Huoneiston ostaminen ja sijoitussuunnitelma

Takio Lkv toimii pääkaupunkiseudulla ja on asuntosijoittamiseen keskittyvä kiinteistövälittäjä. Esittämämme ajatukset ovat suunnattu omille markkinoillemme. Asiakkaita meillä on ympäri Suomea sekä maailmaa. He pitävät pääkaupunkiseutumme asuntomarkkinoita vakaina, turvallisina ja tuottavina niin vuokrien kuin jälleenmyyntiarvojen kannalta.

Takio Lkv:n sijoitusfilosofia

Suosittelemme asiakkaitamme hankkimaan kohtuutuottoisia helposti vuokrattavia asuntoja pääkaupunkiseudun hyviltä alueilta, joissa yhdistyy asunnonarvon suotuisa kehittyminen ja helppo jälleenmyynti. Asuntojen tulee sijaita kohtuullisen ajomatkan päässä vuokranantajasta tai vuokranantajan edustajasta.

Asuntojen kauppahinnat sekä vuokrat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla positiivisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden ajan

Asuntojen kauppahinnat sekä vuokrat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla positiivisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden ajan. Tulos on siis ollut hyvä, olipa sijoitussuunnitelma mikä tahansa.
Tästä huolimatta olemme ehdottomasti sitä mieltä, että jonkin näköinen sijoitussuunnitelma on hyvä olla olemassa. Asuntojen luonteesta riippuen suunnitelmaan sisältyy usein myös henkilökohtainen tarve tai haave sijoitusasunnon käyttämisestä tulevaisuudessa omiin tarkoituksiin. Esimerkiksi vuokra-asunnosta saa mukavaa eläkkeenlisää tai asuntoa käytetään tulevaisuudessa kaupunkikotina tai lapset ja lapsenlapset voivat asua siinä opiskelujen ajan. Nämä kaikki ovatkin mielestämme hyviä syitä ostaa sijoitusasunto, koska itseensä sijoittaminen kannattaa aina.
Asuntosijoittaminen on pitkäjänteistä sijoittamista. Se kannattaakin aloittaa mahdollisimman varhain. Asuntosijoittaminen on myös palkitsevaa, koska osinko maksetaan kerran kuussa. Koska asuntosijoitus on aina arvokas ostos, oikeaa ammattilaista kannattaa käyttää ostamisen apuna.

Asuntosijoittaminen on palkitsevaa, osinko maksetaan kerran kuussa.

Ostaessa asuntosijoittajan kannattaa miettiä vähintään seuraavia asioita: tuotto, vuokrattavuus, jälleenmyynti, asunnon hoidon kulut, rahoitus, riskinottohalukkuus ja sijoituksen pituus.

Tuotto

Tuotto muodostuu kahdesta osasta: kuukausittaisesta vuokratuotosta ja asunnon arvon muutoksesta. Vuokratuotto on helppo laskea: (vuokra-vastike) *12 /ostohinta = tuottoprosentti. Arvon muutos on todellinen vasta, kun asunto myydään. Hyvään vuositason vuokratuottoon pääsee yleensä ostaessa vähän halvemmilta alueilta pieniä asuntoja. Kalliimmilla alueilla vuokratuotot jäävät pienemmiksi, mutta asuntojen hintojen nousu on yleensä huomattavasti suurempaa. Esimerkiksi vuosina 2002–2003 Lauttasaaressa yksiöiden keskihinta oli 2 850 €/m^2 ja vuosina 2012–2013 se oli 5 350 €/m^2. Vastaavasti huoneistojen hinta esimerkiksi 2002–2003 Kannelmäessä oli 2 180 €/m^2 ja 2012–2013 se oli 3 641 €/m^2.

Apuna voit käyttää erilaisia laskureita, joista voimme kertoa lisää!

Vuokrattavuus

Kalliimpien asuinalueiden asuntoihin on yleensä helpompi saada hyviä vuokralaisia. Vuokralaiset haluavat asua siellä missä sinäkin. Keskustan ja työpaikkojen läheisyys sekä hyvät liikenneyhteydet ovat hyvän vuokra-asunnon perusedellytykset. Viimeistään tässä vaiheessa perinteinen ajatus vuokranantaja-vuokralainen ihmissuhteena on hyvä hylätä ja ajatella vuokrasuhdetta liikesuhteena. Asunnot tulee pitää siisteinä ja moderneina, silloin vuokralainenkin maksaa vuokransa tyytyväisenä ja asiat sujuvat suunnitellusti.

Elinkaariajattelu asunnon varusteissa on järkevää. Seinien maalaamiselle ja kodinkoneille voi laskea ikää 5-10 vuotta.

Jälleenmyynti

Kiinteistösijoittamisen hokemaa sijainti, sijainti, sijainti on toistettu jo aikoja ja se pitää edelleen täysin paikkansa. Hyvillä alueilla hyvät asunnot ovat aina likvidejä. Jos suosit halpoja alueita, suosittelemme ostamaan mahdollisimman hyvän asunnon, ns. alueen parhaan, jolloin sen myynti on mahdollista vähän huonompanakin aikana. Itse suosimme alueita, joissa ei ole paljon vuokrataloja. Vuokrataloalueilla piensijoittaja on isojen vuokrayhtiöiden armoilla vuokratasoa määritellessä.

Asunnonhoidon kulut ja muut menot

Vuokra-asunnotkin ikävä kyllä kuluvat. Yleisesti voi laskea, että 0,5-1 €/m^2/kk on normaali määrä asunnon ylläpitoon. Eli 30 m^2 yksiön kulumiseen voi laskea 180 – 360 € vuodessa. Nämä piilokulut ovat mm. kodinkoneiden uusimisia, seinien maalausta ja erilaisia huoltotöitä. Elinkaariajattelu asunnon varusteissa on järkevää. Seinien maalaamiselle ja kodinkoneille voi laskea ikää 5-10 vuotta. Keittiöt kestävät parikymmentä vuotta ja kylpyhuoneet 20–30 vuotta. Kyse ei ole pelkästään rikkoontuneiden asioiden korjaamisesta, vaan myös asunnon varustetason pitämisestä kilpailukykyisenä markkinoilla olevien vuokra-asuntojen kanssa. Siksi suosittelemmekin asunnon seinien maalausta lähes joka vuokralaisen jälkeen.

Taloyhtiön remontit voivat aiheuttaa suuriakin kuluja. Suurimmat remontit ovat vesi-, viemäri- ja sähköremontti n. 800–1000 €/m^2 ja julkisivuremontit 200–400 €/m^2. Tämän lisäksi kaikenlaiset muut taloyhtiön remontit (hissi, ikkunat, porraskäytävien maalaus, parvekeremontit…) syövät vuokratuloa. Monesti remonttien aikana joudutaan myös vuokraa laskemaan asumishaitan vuoksi.

Vuokrauskulut ja tyhjät kuukaudet kuuluvat silloin tällöin vuokranantajan arkeen.

Kun asiat ovat sovittu etukäteen, pankki ei pääse muuttamaan lainaehtoja esim. nostamaan marginaalejansa.

Rahoitus ja riskinottohalukkuus

Lähtökohtaisesti pankkeja on hyvä kilpailuttaa ja ottaa laina sieltä mistä sen halvimmalla tai parhailla ehdoilla saa. Etukäteen kannattaa sopia lyhennysvapaita kuukausia esim. kesäkuu, kun alkaa lomat ja joulukuu, kun pitää ostaa joululahjoja. Lyhennysvapaat kuukaudet ovat hyviä, jos sattuu jotain odottamatonta esim. iso vesivahinko. Kun asiat ovat sovittu etukäteen, pankki ei pääse muuttamaan lainaehtoja esim. nostamaan marginaalejansa. On myös hyvä sopia, että lainaa saa halutessaan maksaa etukäteen pois ilman eri kuluja.

Jos sinulla on 150 000 euroa ja aikomus ostaa sijoitusasunto, kannattaa miettiä mitä tekee vuokratulolla. Haluatko sen kuukausittain omaan käyttöön vai olisiko mielekkäämpää sijoittaa se edelleen. Seuraavaksi on kolme eri ajatusta sijoitusasunnon ostamisesta. Erittäin tärkeää on, että tiedostat riskit velkavipua käyttäessäsi ja et ota suurempaa riskiä, kuin pysytyt hoitamaan. Koskaan ei saa tulla tilannetta, että asunto olisi pakko myydä.

Osto omalla rahalla

Velaton asunto-osto on riskitön vaihtoehto. Vaikka asuntojen hinnat laskisivatkin, niin silloin ei vain kannata myydä. Ainostaan, jos on halukas vaihtamaan isompaan asuntoon, väliraha ja mahdollinen myyntivoittovero on pienempi hintojen laskiessa.

Kohtuullinen riski

Jos päätät ottaa lainaa ja ostaa kaksi asuntoa eli esim. omaa rahoitusta 150 000 euroa ja lainaa 150 000 euroa tai kolme asuntoa, eli omaa pääomaa 150 000 euroa ja lainaa 300 000 euroa, lainavipu työskentelee hyväksesi. Suositeltavaa olisi korkosuojauksen käyttö tai lainan pilkkominen siten, että osa lainasta on sidottu esim. kuukauden Euriboriin ja osa pitkäaikaisempaan, kuten viiden tai kymmenen vuoden Euriboriin.

Suuri riski

Käytät ns. sijoittajatuotteita ja ostat 10 asuntoa. Omaa rahaa esim. 150 000 euroa ja lainaa 1 350 000 euroa. Suositeltavaa on käyttää ehdottomasti korkokattoa ja harkintaa. Jos asuntojen hinnat kehittyvät positiivisesti, salkkua voi aina keventää ja siten lyhentää velkaa. Esimerkiksi, jos asuntojen hinnat nousevat 10 % (näin on tapahtunut 2-3 vuoden välein) yhden asunnon kohdalta se tarkoittaa 15 000 euroa ja 10 asunnon kohdalta taas 150 000 euroa, jolloin voidaan myydä yksi asunto ja lyhentää velkaa. Tässä tapauksessa oma pääomasi on kaksinkertaistunut ja voit lainata pankilta lisää nousseilla vakuusarvoilla ja ostaa taas yhden asunnon.

Sama asia pätee myös vuokratuottoihin, yhdellä asunnolla ja 150 000 euron omalla panoksella vuokratuloja on esim. 6 000 euroa vuodessa, 10 asunnon ja 150 000 euron omalla panoksella vuokratuloja on silloin 60 000 euroa / vuosi. Jälkimmäisessä tapauksessa lainan korot ovat 27 000 euroa vuodessa 2,5 % laskettuna eli vuokratuloja on 33 000 euroa, mikä on huima tuotto 150 000 eurolle. Tosin riskikin on kohtuullisen suuri.

Asuntosijoittaminen on pitkäaikaista sijoittamista.

Perinteisesti inflaatio on ollut asuntosijoittajan hyvä ystävä.

Sijoituksen pituus

Asuntosijoittaminen on yleensä pitkäaikaista sijoittamista. Hyvän asunnon löydyttyä sitä ei normaalisti kannata ilman hyvää syytä vaihtaa toiseen asuntoon. Välissä on myyntivoittovero, välittäjän palkkio, varainsiirtovero ja tyhjät kuukaudet vuokratulossa. Tätä on melkein mahdotonta kiriä kiinni vuokrilla.

Monet lapsiperheet ovat ostaneet pieniä asuntoja ja laittaneet ne vuokralle ja näin pysyneet kiinni asuntojen hintakehityksessä. Ajatuksena tässä on se, että lapsien ollessa pieniä ei haluta ottaa isoa asuntolainaa vaan asutaan vuokralla. Kun lapset sitten lähtevät kotoa, ostetaan sopiva asunto pariskunnalle.

Lyhytaikainen sijoittaminen eli jälleenmyynti on oma maailmansa. Se mahdollistaa reippaalle tekijälle pikaisia myyntivoittoja.

Haluaisitko keskustella kanssamme sinun sijoitussuunnitelmasta?

Vuokratulojen verotus

Vuokratulo on yksityishenkilölle pääomatuloa. Verovelvollisella on oikeus vähentää pääomatuloistaan niiden hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menot. Tällaisia menoja ovat esim.

- vuokratuista huoneistoista maksetut rahastoimattomat vastikkeet
- vesi-, sähkö-, ym. maksut siltä osin kuin vuokranantaja on ne maksanut
- vuokralaisen hankkimisesta aiheutuneet menot esim. välittäjälle maksettu palkkio
- vuokran perintäkulut ja vuokralaisen irtisanomiskulut
- matkakulut asuntoon tehdyistä tarkistuksista
- tulonhankkimisvelkojen korot ja lainanhoitokulut sekä luoton nostamisesta aiheutuneet kulut
- vuokrahuoneiston remonttikulut tietyin edellytyksin ja rajoituksin.

Vuokratulojen hankkimisesta aiheutuneet kulut vähennetään sinä vuonna, kun ne on maksettu.

Remonttikulut/verotus

Vuokranantaja voi pääsääntöisesti vähentää vuokra-asunnossa teettämistään remonteista aiheutuneet kustannukset vuokratuloista. Kustannusten jaksottaminen riippuu siitä, minkä tyyppisestä remontista on kyse. Vuosikorjauksesta aiheutuneet kustannukset voi yleensä niiden suuruudesta riippuen vähentää kerralla vuokratuloista sinä vuonna, jona ne on suoritettu. Perusparannuskunnostukset puolestaan jaksotetaan vähennettäväksi kymmenen vuoden tasapoistoin tai ne lisätään asunnon tai rakennuksen hankintahintaan.

Välittömästi sijoitusasunnon oston jälkeen tehty remontti ei ole vähennyskelpoinen vuokratuloista, vaan asunto pitää olla ollut vuokrakäytössä.

Taloyhtiön remonttien vaikutus verotukseen

Taloyhtiön osakkaalta perimien erilaisten vastikkeiden vähennysoikeuden vuokranantajan verotuksessa ratkaisee vastikesuoritusten käsittely taloyhtiön kirjanpidossa ja verotuksessa. Kun taloyhtiössä tehdään isoja remontteja, saatetaan niiden rahoittamiseksi kerättävät vastikkeet siirtää yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouksen päätöksellä esim. rakennus- tai lainanhoitolyhennysrahastoon. Tällainen vastikeosuus ei ole verotuksessa vähennyskelpoinen. Näin ollen esim. asunto-osakeyhtiön rahastoimat pääoma- tai rahoitusvastikkeet eivät ole vähennyskelpoisia, mutta ne saatetaan kuitenkin ottaa huomioon vuokrahuoneistoa myytäessä. Tällöin ne lisätään huoneiston hankintamenoon eli hyödynnetään luovutusvoittoveroa vähentävästi. Jos luovutusvoittoveroa laskettaessa käytetään hankintameno olettamaa, ei tämänkaltaista rahoitusvastiketta tule hyödynnetyksi lainkaan.

Tarjoamme asuntosijoittajille oman vankan ammattitaitomme asuntosijoittamisen kaikissa vaiheissa. Ostopalveluillamme asuntosijoittaja saa vaivattoman ja ammattimaisen avun sijoitusasunnon ostamiseen!

Takio Seeking / Sijoitusasunnon ostopalvelut

- Toimeksiantajalle sopivien sijoituskohteitten etsiminen
- Vuokra- sekä tuottolaskelmien tekeminen, toteutuneiden kauppahintojen vertailu sekä vuokratason selvittäminen
- Taloyhtiön analyysi.
- Kauppakirjojen ja muiden asuntokaupassa tarvittavien asiakirjojen laatiminen
- Viranomaisilmoitukset (verotoimisto, isännöitsijä)
- Vakuuksien ja vuokrasopimusten siirtämiset
- Kuluttajansuojan asuntokaupassa
- Seeking-palvelun palkkio on 3 720 euroa toteutuneesta kaupasta sisältäen kaikki kulut sekä arvonlisäveron

Asuntosalkun arviointi

- Nykyisen asuntosijoituskokonaisuuden aktiivinen arviointi
- Ensimmäinen arviointi sisältää huolellisen tutustumisen kaikkiin asuntoihin, niihin liittyviin kiinteistöihin sekä asiapapereihin, minkä perusteella teemme arvion
- Arvioista virallinen arviokirja jokaisesta huoneistosta
- Arvion hinta on 620 €/huoneisto tai sovittavissa kokonaisuudesta riippuen. Hinta sisältää arvonlisäveron, minkä lisäksi laskutetaan mahdolliset asiakirjakulut
- Asuntosalkun arvion vuosittainen päivitys taulukkomuodossa 620 €/kokonaisuus sis. 5h työn.
- Realistisesta aktiivisesta arviosta on hyötyä pankkivakuusneuvotteluissa, kirjapitoarvon määrityksessä, ennakkoperinnöissä, lahjoituksissa tai yleisesti talouden suunnittelussa

Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) on Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan hyväksymä asiantuntija. AKA-arvioijasta on apua, kun tarvitaan puolueetonta ja asiantuntevaa arviota esimerkiksi vaativimpien kiinteistökauppojen yhteydessä, vakuusarvioinneissa, tilinpäätöksissä, vuokrauksissa, osituksen ja perinnönjaon yhteydessä sekä riitatilanteissa. AKA-arvioitsija määrittää toimeksiannon perusteella kiinteistön arvon ja laatii kirjallisen arviolausunnon.

Takio Ostoapu

- Kun olet löytänyt sopivan sijoitusasuntokohteen ostettavaksi ja olet halukas vuokraamaan sen kauttamme, Takio Classic Ostokonsultointi-palvelulla saat selville ennen kauppaa/tekemääsi tarjousta alueella toteutuneiden asuntokauppojen todellisen hintatason, todellisen vuokratason, asunnon vuokattavuuden ym. tietoa onnistuneen sijoitusasuntokauppasi turvaksi.

Vuokraaminen

Huoneiston omistaminen ja vuokraaminen

Kun vuokra-asunto on hankittu, vuokranantajana onnistumisessa on kolme päätekijää; hyvä vuokralainen, oikeanlainen vuokrasopimus, asunnon kunnon ja arvon säilyminen.

Jos vuokralainen maksaa vuokransa ajallaan ja pitää asunnosta hyvää huolta, enempää vuokranantaja ei voi toivoakaan

Ehdottomasti kaikkein tärkein asia on hyvän vuokralaisen valinta. Jos vuokralainen maksaa vuokransa ajallaan ja pitää asunnosta hyvää huolta, enempää vuokranantaja ei voi toivoakaan. Vuokralaista valittaessa luottotiedot on aina tarkistettava. Pieniltä yrityksiltä kannattaa myös tarkistaa yrityksen taustahenkilöiden luottotiedot. Mikäli vuokralainen on hoitanut asiansa moitteettomasti, voidaan olettaa, että näin tulee jatkumaan tulevaisuudessakin. Olemme huomanneet, että elämän säännöllisyys, kuten vakituinen työ- tai opiskelupaikka auttaa hyvää vuokrasuhdetta. Yllätyksiä ja vahinkoja voi sattua hyvällekin vuokralaiselle; kotivakuutus on halpa suoja yllätyksiltä ja se on ehdottomasti edellytettävä ennen vuokrausta.

Vuokrasopimus

Vuokrasopimuksessa on kirjattuna sopimusosapuolet, vuokrauksen kohde, sovittu vuokra, vuokrankorotusehto ja vuokra-ajan pituus sekä vakuuden suuruus. Vuokrasopimuksessa voidaan ja pitääkin sopia myös monesta muusta asiasta. Vuokrasopimuksessa voidaan ennakoida, neuvoa ja sopia mahdollisista muutoksista vuokrasuhteen aikana. Tällaisia asioita ovat mm. tulevat remontit (esim. putkiremontti tai muu peruskorjaus), avainten häviämiset, vuokralaisen oikeudet muutostöihin, taulujen kiinnittäminen seiniin, kodinkoneiden käyttö ja vastuu, pihatyöt, loppusiivoukset jne.

Tärkeää on myös tietää, mistä asioista voidaan sopia ja mistä asioista ei voida sopia. Laki asuinhuoneista on monessa kohdassa vuokralaista /asumista suosiva ja lainvastaiset sopimukset eivät ole päteviä. Yleisin esimerkki on vuokralaisen irtisanomisajan pidentäminen. Sen sijaan ensimmäisen irtisanomisajan alkamispäivämäärä voidaan vuokrasopimuksessa määritellä.

Asunnon kunnon ja arvon säilyttäminen

Vuokra-asuntoa luovutettaessa vuokralaiselle on aina hyvä tehdä sisäänmuuttotarkistus. Jos tällainen dokumentti puuttuu, vuokranantajalla ei käytännössä ole mitään todistetta, missä kunnossa asunto on luovutettu. Vuokrasuhteen lopussa kaivetaan tarkistuspaperi tai valokuvat esille ja asunto tarkistetaan uudelleen. Tämä on yksi vuokranantajan tärkeimpiä tehtäviä. Se ei yleensä kuulu välittäjän palveluun, ellei sitä erikseen sovita.

Asunnon arvon säilyttäminen tarkoittaa lähinnä asunnon uudistus- ja huoltotoimenpiteitä, jotka yleensä ovat vuokranantajan velvollisuuksia. Henkisesti helpoin tapa on uudistaa ajatusmaailmaansa samaistumalla autonhuoltoon. Määräaikaishuollot täytyy tehdä ajallaan ja jos merkkivalo syttyy, tulee äkkiä kurvata huoltoon.

Vuosikorjaukset, missä asunnon kuntoa ylläpidetään, voi vähentää vuokratuloista maksuvuonna. Asuntoon tehdyt perusparannukset, eli tasoa nostavat kunnostukset voi vähentää vuokratuloista vuotuisin poistoin tai lisätä huoneiston hankintamenoihin. Vähennysoikeus vuokratuloista on ainoastaan siinä tapauksessa, että

remontit on tehty asunnon vuokrausaikana. Muussa tapauksessa ne on lisättävä hankintamenoihin ja otettava verohyöty luovutusvoittoverotuksessa.

Taloyhtiössä tehdyt remontit, mistä osakas on maksanut rahoitusvastiketta tai kertasuorituksen, on verotuksessa vähennettäviä kuluja seuraavasti:
Voit tehdä verovähennyksen vuosittaisista vuokratuloista, jos taloyhtiössä tehty remontti merkitään tuloksi. Jos remontti rahastoidaan taloyhtiössä, voit vähentää sen luovutusvoiton verotuksessa myydessäsi asunnon.

Välittäjän tehtävät

Meillä Takiolaisilla on tuhansien vuokrausten ja useiden kymmenien vuosien kokemus vuokra-asioiden hoidosta. Uskollisimmat asiakkaat ovat olleet meillä jo kolmannessa polvessa. Monet meidän kauttamme ensimmäistä opiskelija-asuntoaan vuokranneet ovat palanneet jo takaisin vuokranantajina ja onpa pari vuokralaista meillä töissäkin. Hyvän välittäjän tehtäviä ovat mm.

- asiakkaan tilanteen kartoittaminen
- vuokran suuruuden arviointi ja mahdolliset ehdotukset asunnon hoitamiseksi ja parantamiseksi
- vuokralaisen etsiminen, taustojen tarkistaminen, valinta ja suositteleminen
- vuokrasopimuksen laatiminen
- vakuuden vastaanottaminen ja avainten luovutus
- mahdollinen kuntotarkistus

Suhtaudumme intohimoisesti työhömme

Asiakkaidemme kanssa Takio lkv:n on kehittänyt kattavat palvelut vuokranantajalle. Tässä esitämme ne lyhyesti. Suhtaudumme intohimoisesti työhömme ja, jos olet kiinnostunut kuulemaan lisää, tervetuloa juttelemaan kanssamme kahvikupin ääreen, usein on pullaakin tarjolla.

Takio Classic

- Huoneiston vuokravälityssopimus. Etsimme asuntoonne parhaan mahdollisen vuokralaisen, markkinoimme huoneistoanne internetissä, sekä ilmoittamalla huoneistonne tiedot tarkkaan valituille sopimusasiakkaillemme.
- Sovimme asunnon esittelystä.
- Tarkistamme vuokralaisen luottotiedot ja taustat.
- Teemme vuokrasopimuksen ja luovutamme asunnon uudelle vuokralaiselle.
- Palkkiomme huoneiston välityksestä on 1,24 x kuukauden vuokra sisältäen arvonlisäveron.
- Digitaalinen kuntotarkistus ennen asunnon luovutusta alkaen 200 euroa.

Takio Full Service

- Todellinen täydenpalvelunsopimus, jossa korostuu turvallisuus, vaivattomuus ja taloudellisuus.

Turvallisuus

- Takaamme vuokran maksun koko vuokrasuhteen aja.
- Valvomme vuokranmaksun, vuokra on aina kuun 4. pankkipäivä tilillänne.
- Vastaanotamme ja säilytämme vakuuden ja luovutamme sen vasta vuokranantajan luvalla.
- Vastaamme mahdollisesta vakuuden katoamisesta.

Vaivattomuus

- Vuosittaiset vuokrankorotukset ja tasokorotukset.
- Irtisanomiset vuokralaiselle.
- Sisään- ja poismuuttotarkastukset.
- Sovittaessa rikkoutuneiden kodinkoneiden vaihto ja pienten remonttien järjestäminen.
- Vuokranmaksuongelmissa ilmainen oikeuskäsittely.
- Uudelleenvuokraus vuokralaisen vaihtuessa.
- Halutessanne kaikki yhteydenpito vuokralaiseen voidaan hoitaa kauttamme.

Taloudellisuus

- Ei lisäkuluja vuokralaisen vaihtuessa.
- Vuokrat ovat aina taattuja ja ajallaan maksettuja.
- Vuokrankorotukset on hoidettu ja vuokra on oikealla tasolla.
- Välityskulut tiedossa vaikka olosuhteet muuttuvatkin.
- Helposti budjetoitava ja verotuksessa vähennettävä kiinteä laskutus.
- Vuotuinen hoitopalkkio on 1,1 x kuukauden vuokra sisältäen arvonlisäveron.
- Ensimmäinen lasku 1,24 x kuukauden vuokra vuokrasopimuksen allekirjoitustilanteessa ja jatkossa laskutus on kerran vuodessa.
- Vuokranantajan maksamat hoitomaksut ja välityskulut ovat verotuksessa 100 % vähennyskelpoisia.

Takio Holding

- Suurille asuntokokonaisuuksille.
- Vuokran maksujen kerääminen, valvonta, vastikkeiden ja muiden maksujen hoito.
- Vuokran tuloutus sovitulla tavalla.
- Uuden vuokralaisen etsintä asukkaan vaihtuessa.
- Ongelmatapaukset (vuokranmaksuhäiriöt, pienten remonttien valvonta, avustaminen riitatilanteessa).
- Kuukausittainen raportointi ja huoneistokohtainen vuosiyhteenveto, veroilmoituksen esitäyttö.
- Yhteydenpito taloyhtiön/ isännöitsijän kanssa.
- Tuote räätälöidään asiakaskohtaisesti.
- Hinta 300 €/vuosi/asunto + normaali välityspalkkio.

Myyminen

Huoneiston myyminen

Asunto on arvokas omaisuus.

Aivan kuin asunnon ostaminen, asunnon myyminen on myös iso prosessi. Sijoitusasunnon myymisessä on asioita jotka poikkeavat normaalin oman kodin myymisestä. Tässä vaiheessa sijoitusasunnon arvon muutos realisoituu.

vuokrasopimus sitoo myös uutta ostajaa.

Sijoitusasunnon myynnissä myyntihintaan vaikuttaa vuokrasopimuksessa oleva vuokrahinta, vuokrasopimuksen muut ehdot, huoneiston vuokralainen sekä huoneiston kunto, sijoitusasunnon uudelleen vuokrattavuus ym.

Vuokranantajan kannattaakin huolehtia vuosittaisista vuokrankorotuksista, jotta vuokra olisi käyvällä vuokrahintatasolla myös asuntoa myytäessä. Vuokrasopimus tulee olla sopimusehdoiltaan lain mukainen ja huolellisesti laadittu (myös vuokrankorotusehtoineen), koska vuokrasopimus sitoo myös uutta ostajaa.

Yhteinen intressi

Vuokralaiselle kannattaa selventää, että ostaja saattaa olla uusi vuokranantaja jolloin vuokralainenkin päästää asuntoa näyttämään paremmin ja siivoaa huoneiston huolella ja käyttäytyy muutenkin moitteettoman vuokralaisen tavoin.

Takio LKV tarjoaa pääkaupunkiseudun osaavia myyntivälitysammattilaisia yhteistyökumppaneiksesi. Meillä on tiedossa alueen asuntojen toteutuneet kauppahinnat talokohtaisesti sekä laaja kokemus asuntokaupan alalta. Onnistuneen sijoitusasunnon myynnin lähtökohta onkin oikea hinnoittelu ja asunnon ollessa vuokrattu: oikea vuokrataso, huolella laadittu vuokrasopimus, hyvin valittu vuokralainen sekä onnistunut yhteydenpito myyjään ja vuokralaiseen myynnin eri vaiheissa.

Mikäli tarvitset virallista lausuntoa/arviota pankkia, verottajaa, pesänselvitystä ym. varten, Takiolta saat Kauppakamarin hyväksymän AKA-kiinteistöarvion.

Sijoitusasunnon realisointi ja verot

Kun sijoitusasunto on aika myydä syystä tai toisesta tulee huomioida veroseuraamukset. Myyntivoitto- eli luovutusvoittovero tulee maksaa nimensä mukaisesti, jos asunto tai muu omaisuus myydään kalliimmalla hinnalla kuin millä se on aikanaan hankittu. Vuonna 2013 luovutusvoitosta tulee maksaa 30 % ja 50 000 euroa ylittävältä osalta 32 %. Vuonna 2014 ko. progressiorajaa alennetaan 40 000 euroon.

hankintameno-olettamassa luovutushinnasta vähennetään 40 % hankintamenona, jos asunto on omistettu vähintään 10 vuotta ja 20 %, jos omistus on ollut alle 10 vuotta.

Luovutusvoitto lasketaan joko luovutushinnan ja hankintamenon erotuksesta tai hankintameno-olettamalla. Ensimmäisessä vaihtoehdossa luovutushinnasta voi vähentää kaikki asunnon hankintaan sekä myymiseen kohdistuneet kulut. Näihin kuluihin kuuluu siis välityspalkkiot, ostettaessa maksettu kauppahinta, varainsiirtovero sekä huoneistoon tehdyt perusparannukset, mitä ei ole vähennetty vuokratuloista jo

verotuksessa.
Jälkimmäisessä vaihtoehdossa; hankintameno-olettamassa luovutushinnasta vähennetään 40 % hankintamenona, jos asunto on omistettu vähintään 10 vuotta ja 20 %, jos omistus on ollut alle 10 vuotta. Veroa siis maksetaan 60 % tai 80 % osuudesta riippuen omistusajasta. Hankintameno-olettamassa luovutushinnasta ei saa vähentää muita kuluja.

Taloyhtiössä tehdyt remontit, mistä osakas on maksanut rahoitusvastiketta tai kertasuorituksen, on verotuksessa vähennettäviä kuluja seuraavasti:
Voit tehdä verovähennyksen vuosittaisista vuokratuloista, jos taloyhtiössä tehty remontti merkitään tuloksi. Jos remontti rahastoidaan taloyhtiössä, voit vähentää sen luovutusvoiton verotuksessa myydessäsi asunnon.

Voit tehdä verovähennyksen vuosittaisista vuokratuloista, jos taloyhtiössä tehty remontti merkitään tuloksi. Jos remontti rahastoidaan, voit vähentää sen luovutusvoiton verotuksessa myydessäsi asunnon.

Vuosikorjaukset, missä asunnon kuntoa ylläpidetään, voi vähentää vuokratuloista maksuvuonna. Asuntoon tehdyt perusparannukset, eli tasoa nostavat kunnostukset voi vähentää vuokratuloista vuotuisin poistoin tai lisätä huoneiston hankintamenoihin. Vähennysoikeus vuokratuloista on ainoastaan siinä tapauksessa, että remontit on tehty asunnon vuokrausaikana. Muussa tapauksessa ne on lisättävä hankintamenoihin ja otettava verohyöty luovutusvoittoverotuksessa.

Tarkemmissa ja henkilökohtaisemmissa veroasioissa käännythän verottajan puoleen.

Sijoitusasunnon myyntivälityspalvelut

Ensi tapaamisella teemme yhdessä suunnitelman joka sisältää realistisen näkemyksen asunnon arvosta, nykyisestä vuokrahintatasosta ja sen vaikutuksesta myyntiin sekä myyntiajasta. Tämä kartoitus on täysin veloitukseton eikä se velvoita myyjää mihinkään. Sen avulla myyjällä on mahdollisuus kartoittaa markkinatilannetta, asunnon hintaa, aikatauluja ja toimenpiteitä sekä tutustua mahdolliseen välittäjään sekä hänen tapaan hoitaa asiaa. Tilanteessa voidaan selvittää vakuusasioita, verotusta, uuden sijoitusasunnon hankintaa, rahoitusmahdollisuuksia ym.

Ennen myynnin aloittamista välittäjä selvittää ja hoitaa käytännön järjestelyjä, asiapapereiden hankkimisen, asunnon kuvaamisen ja esitteen ja pohjapiirroksen laatimisen.

Kun myynti käynnistyy, välittäjä selvittää ensin omat sijoitusasuntojen ostajat, jonka jälkeen julkinen myynti alkaa. Takio käyttää markkinoinnissa omia nettisivuja sekä Jokakodin ja Oikotien nettipalveluja, sekä sovitusti lehtimarkkinointia. Myynnin seurantapalaverit ovat myyjän kanssa viikoittain, jolloin myyjä pysyy ajan tasalla myyntitapahtumista. Myynti etenee esittelyistä tarjousvaiheiden kautta kaupantekoon. Välittäjä hoitaa puolestasi kaikki tarvittavat toimenpiteet aina kaupantekoon saakka, sekä hoitaa myös kaupanteon jälkeen tarvittavat ilmoitukset verottajalle, isännöitsijälle ym.

Palkkiomme kokonaisvaltaisesta välitystehtävästä on asuntokohtainen, 3,72 % velattomasta kauppahinnasta sisältäen kaikki kulut sekä arvonlisäveron.

Otathan yhteyttä!

Marjaleena Leminen
Osto- ja myyntipalvelut
AKA-Kiinteistöarvioija, LKV
040-763 5415
marjaleena@takio.com

Arif Hamidulla
Toimitusjohtaja, LKV, YKV
041-537 6060
arif@takio.com

Jaakko Torvinen
Myyntipalvelut, LKV
041-537 6071
jaakko@takio.com

Kirsi Heifeldt
Osto- ja myyntikoordinaattori
041-537 6064
kirsi@takio.com

Oikeita ihmisiä asuntoasioihin.

Gyldenintie 9
00200 Helsinki

Takio LKV

abc@takio.com
www.takio.com