

Oma koti tuottavaksi vuokra-asunnoksi

Jokainen ulkomaille väliaikaisesti ja viimeistään pysyvästi muuttava joutuu miettimään omistamansa asunnon kohdaloa. Kotiinpaluun ajoittuminen hamaan tulevaisuuteen ja mahdollisuus pysyvästä muutosta tekevät vuokraamisesta haasteellisen.

Taloudellisesti asunnon vuokralle antaminen useimmiten kannattaa. Vuokratuloilla voi lyhentää mahdollista asuntolainaa ja oikein suunniteltu vuokraus saattaa olla tuottoisa sijoitus lainanlyhennyksien ja verojen jälkeen. Vaikka järkisyyt puhuisivat vuokralle antamisen puolesta, vastustavat sitä yllättävänkin sinnikkäästi tunnesiteet asuntoon. Raskiiko tai uskaltaako harkiten sisustettua ja itselle remontoitua kotia tai perintöasuntoa vuokrata vieraiden käyttöön?

Asuntojen vuokraukseen ja sijoitusasuntojen oston erikoistuneen Vuokratuura Oy:n toimitusjohtaja **Ilkka Hikipää** vahvistaa, että oman kodin vuokralle antamiseen liittyvät aina myös tunneseikat.

- Vuokranantajan turvallisuudentunnetta ei kannata vähätellä. Kyseessä on kuitenkin oma koti, eikä kompromisseja pidä lähteä tekemään. Tarkasti selvitetty vuokralaisen taustat ja kohta kohdalta läpikäyty vuokrasopimukset parantavat varmasti luottamusta vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

Vuokratuuralalla on myös ulkomailta asuvia suomalaisasiakkaita.

- Olemme valmiita hoitamaan koko vuokrausprosessin alusta loppuun niin, että vuokranantajan ei tarvitse välttämättä edes itse tulla paikan päälle.

Expatriumin alkusyksyn gallupiin vastaan-

neista monella oli kokemusta kodin laittamisesta vuokralle ainakin ensimmäisten ulkomailta asuttujen vuosien ajaksi. Jos ulkomailta asuminen oli muuttumassa pysyvämmäksi, harkitsi moni asunnon myyntiä. Vapaa-ajan asuntoja vuokrattiin eteenpäin harvemmin. Niitä käyttävät ja niistä huolehtivat usein sukulaiset silloin kun omistajat eivät itse ole paikalla.

Asunto kannattaa antaa vuokralle joko täysin kalustettuna tai aivan tyhjänä. Vuokrausalan ammattilaisten mukaan puoliksi kalustettuja on hankalaa saada vuokralle. Kalustettuun asuntoon ei kannata jättää arvokkaita eikä tunnearvoltaan korvaamattomia esineitä.

Niille tavaroille, joita ei saa säilöön sukulaisten tai ystävien vinttikomeroihin tai autotalleihin, voi vuokrata lämmintä varastotilaa. Jos asuntoon haluaa jättää vähän tilaa vieviä omia tavaroita, voi ne siirtää vaikkapa lukuliseen komeroon, kirstuun tai kaappiin.

Mistä löytyy hyvä vuokralainen?

Expatriumin gallupiinkin tulleiden kommenttien perusteella vuokralaisten etsiminen ja valvominen ulkomailta käsin on varsin työlästä. Kaikki ovat kuulleet kauhukertomuksia tuhotuista kodeista, välinpitämättömistä vuokralaisista tai maksamatta jääneistä vuokrista sekä niiden hankalasta perimisestä. Muiden ikävistä kokemuksista halutaan ottaa oppia ja niinpä vuokralaisen etsintä summanmutikassa ilmoituksella lehdessä tai internetissä ei innosta.

Yksi vaihtoehto on etsiä asunnolle vuokralainen lähipiiristä, ystävien tai lähisukulaisen joukosta. Ei pidä kuitenkaan unohtaa, että tuttu ja tutun tuttukin voi yllättää elämäntavoillaan ja elämäntilanteiden muutoksetkin voivat koskettaa ketä tahansa.

Jos ei itse voi hoitaa vuokrausta alusta loppuun, voi tehtävän yrittää antaa uskotulle ystävälle tai sukulaiselle. Yksi varteenotettava vaihtoehto on vuokrata asunto alan ammattilaisen avulla. Monet kiinteistövälitysyritykset hoitavat myös asuntojen vuokrausta,

suurimmissa kaupungeissa on vuokraamiseen erikoistuneita välittäjiä.

Palveluun kuuluu yleensä maksukykyisen vuokralaisen etsiminen ja sopimuksen laatiminen. Esimerkiksi Vuokratuuran palveluihin kuuluu myös kaikkien vuokra-asunto- ja hakevien luottotietojen ja taustojen tarkastaminen perusteellisesti ennen asunnon vuokraamista.

- Meille hakeutuu hyviä vuokralaisia ja palvelemme heitä sen mukaisesti. Palveluumme rekisteröityneet henkilöt saavat tietopaketin vuokrakohteesta kuvineen ja mahdollisuuden nähdä asunto ennen julkista näyttöä, kertoo Hikipää.

Vuokranantajille tarkoitettuun palveluun kuuluu ensimmäisen vuoden vuokria koskeva ylimääräinen takaus, jonka perusteella Vuokratuura sitoutuu maksamaan vuokrat, jos vuokrassa on syytä tai toisesta maksuhäiriöistä.

- Nämä tapaukset ovat äärimmäisen harvinaisia ja tuolloin kyse on ollut sairastumisesta tai muusta elämäntilanteen vakavasta kriisistä. Onnettomilta tapauksilta välttyy varmasti parhaiten, kun vuokrasopimus on tarkasti mietitty ja sen noudattamista seurataan.

Vuokralaisella on syytä olla kotivakuutus, joka vahingon sattuessa kattaa irtaimiston lisäksi myös asuntoon kuuluvan kiinteän irtaimiston, kuten vaikkapa parketin ja tapetit. Kotivakuutuksesta on hyvä mainita vuokrasopimuksessa. Jos vuokralle annetaan omakotitalo, täytyy vuokranantajalla olla kiinteistövuakuutus ja vuokralaisella sen lisäksi kotivakuutus.

Omakotitalon vuokralle antamiseen liittyy enemmän vuokralaisen kanssa yhdessä sovittavia asioita kuin kerrostaloasunnon vuokraamisessa. Esimerkiksi talon ja sen ympäristön kunnossapidosta on syytä neuvotella. Paras vuokrasuhde syntyy, kun asiat on sovittu kirjallisesti ja käyty kohta kohdalta läpi niin, että molemmat osapuolet ovat ymmärtäneet vuokrasopimuksen kaikki kohdat. Omakotitalon pihan ja istutusten hoito on yksi yleisimmistä sovittavista asioista.





Vaihtelevien siisteyskäsitusten vuoksi vuokrasopimukseen kannattaa kirjata selkeästi myös loppusiivoukseen liittyvät asiat, esimerkiksi ikkunoiden pesu ja mahdollisten ulkovarastojen ja muiden ylimääräisten tilojen tyhjennys ja siivous.

Oikea vuokra ja oikeat verot

Asuntojen vuokramarkkinoiden ja vuokran hintojen kehitystä voi seurata ulkomailta käsin esimerkiksi internetissä vuokrattavien asuntojen vuokrapyyntöjä seuraamalla. Pyyntöt ovat tosin pyyntöjä ja toteutunei-

den vuokrien selvittäminen on hankalaa.

Ilkka Hikipää muistuttaa, että korkeasta vuokrapyyntöstä huolimatta voi saada vuokralaisen, mutta silloin kannattaa vaurautua myös siihen, että vuokralainen etsii itselleen pian halvemman asunnon ja asunnon vuokrauksen joutuu hoitamaan uudelleen. Liian korkea vuokrapyyntö voi johtaa siihen, että asunto seisoo tyhjillään ja kulut juoksevat, mutta vuokratulot jäävät saamatta. Liian matalaksi asetettu vuokra ei taas tuo odotettua tuottoa.

Hinnan lisäksi asunnon vuorattavuuteen vaikuttavat muutkin seikat. Vaikka oma asunto olisi omasta mielestä kuinka hieno, kannattaa miettiä asuntoa vuokralaisen näkökulmasta.

- Selvää on, että esimerkiksi räikeän väriset seinät tai muut erikoisuudet karsivat vuokralaisia. Ihmiset tekevät aina asunnon omaksi kodikseen omalla tyyllillään ja neutraali sisustus antaa vuokralaiselle vapaammat kädet tehdä asunnosta kodin, neuvoo Hikipää.

Pienellä ehotuksella, kuten seinien maalamisella, voi voittaa paljon vuokrassa.

- Asunnon kunnolla on suuri merkitys. Huolella kunnostettu asunto on huomattavasti rempallaan olevaa houkuttelevampi ja siihen on helpompi löytää pitkäaikaiset ja hyvät vuokralaiset.

Yleinen käytäntö on, että vuokranantaja vaatii vuokralaiselta 2-3 kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden, jonka vuokralainen maksaa joko vuokranantajan tilille tai avaa sille oman pankkitilin. Vuokratakuu palautetaan vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä, jos vuokrat on maksettu ja asunto luovutetaan sovitussa kunnossa.

Vuokranantajan on hyvä olla selvillä vuokra-asuntoon kohdistuvista verovelvoitteista ja verovähennysoikeuksista. Vuokratulo on veronalaista pääomatuloa, josta maksetaan 28 % veroa. Verohallituksen ohjeiden mukaan vuokratulosta voi kuitenkin vähentää tietyin edellytyksin sen hankkimisesta aiheutuneet kulut, esimerkiksi vuokranantajan maksama yhtiövastike, vesi, sähkö, lämpö, kiinteistövero, vakuutusmaksut, vuosikorjauskulut sekä vuokraukseen liittyvät ilmoitus- tai välittäjän palkkiot. Kaikki vähennykset tulee muistaa tehdä itse. Lisätietoa saa verohallinnon kotisivuilta www.vero.fi. Jos verovähennysten teko on unohtunut, voi verotukseen hakea muutosta viimeiseltä viideltä vuodelta.

- Vuokranantajilta jäävät vuosittain miljoonien eurojen verovähennykset käyttämättä pelkän tietämättömyyden takia. Siksi veroasioista kannattaa ottaa selvää, kannustaa Hikipää. ■

HYVÄ VUOKRATAPA

Alla tärkeimpiä asioita Suomen Vuokranantajat ry:n laatimasta Hyvä vuokratapa -oppaasta. Ohjeet koskevat niin vuokranantajaa kuin vuokralaistakin.

- Kerro avoimesti vuokrasuhteeseen vaikuttavista seikoista.
- Pidä yhteyttä säännöllisesti.
- Muista päivittää muuttuvat yhteystietosi.
- Kerro hyvissä ajoin taloyhtiön tulevista remonteista, jotka voivat vaikuttaa huo-

neiston käyttöön.

- Kirjaa vuokrasopimukseen yhteisesti sovitut asiat selkeästi.
- Kirjaa vuokrasopimukseen vuokramaksuun ja -korotukseen liittyvät seikat.
- Sovi miten toimitaan ja kuka maksaa ja mitä, mikäli vuokrauksen aikana on tarvetta muutostöihin.
- Tarkista vuokrahuoneiston kunto yhdessä vuokralaisen kanssa ennen vuokrankauden alkua ja sen päättyessä.



Vuokranantajan edunvalvoja

Suomen Vuokranantajat ry on vuokranantajan etuja valvova yhdistys. Yhdistyksen jäsenillä on noin 15 000 vuokra-asuntoa eri puolilla Suomea. Jäsenet ovat yksityishenkilöitä, yhdistyksiä tai toimi- ja liiketilöiden vuokranantajia. Verotuksessa vähennyskelpoista jäsenmaksua yhdistys perii 59-480 euroa vuodessa riippuen vuokra-asuntojen määrästä.

Toiminnanjohtaja **Virpi Hienosen** mukaan Suomessa on lähes 800 000 vuokra-asuntoa, joista vajaa puolet on yksityisten henkilöiden omistuksessa.

Suomen Vuokranantajat ry:n kysytyin palvelu on juridinen neuvonta vuokrasopimuksen tekovaiheessa tai sen purkamisessa.

- Valtaosa vuokrasuhteista sujuu ongelmitta. Viime vuonna käräjäoikeuksissa käsiteltiin kuitenkin 22 000 riitatapaus-

ta, joista yli 20 000 koski vuokrasaattavia ja 1300 vuokralaisen häätöä.

Suomen Vuokranantajat ry auttaa vuokranantajaa neuvonnan lisäksi esimerkiksi lähettämällä sähköpostitse mallin haastehakemuksen laadintaan.

- Riitatapauksen vuoksi ei tarvitse välttämättä matkustaa paikan päälle asiaa hoitamaan. Käräjäoikeuteen voi hakeumuksia jättää myös sähköisesti.

Suomen Vuokranantajat ry ei harjoita vuokra-asuntojen välitystoimintaa, mutta se tarkistaa tarvittaessa vuokralaiskandidaatin luottotiedot.

- Vuokranantajilla on kova tarve tietää oikeuksistaan enemmän. Olemme järjestäneet koulutusta muun muassa vuokratulojen verotuksesta, yleisestä verosuunnittelusta ja putkiremontin tekemisestä vuokranantajan näkökulmasta.

Koulutukset ovat olleet jäsenillemme ilmaisia ja ne ovat vetäneet salin täyteen kuulijoita.

Yhdistyksen koulutusmateriaalia ollaan julkaisemassa tulevaisuudessa myös sähköisessä jäsenpalvelussa yhdistyksen kotisivuilla.

Vuonna 2007 Suomen Vuokranantajat ry päivittää vuonna 2003 laaditun ”Hyvä vuokratapasuositus”-ohjeistuksen yhdessä Vuokralaisten Keskusliiton ja Suomen Kiinteistöliiton kanssa.

Lisätietoja:

*Suomen Vuokranantajat ry.
Annankatu 24, 00100 HELSINKI
Puh. +358-9-166 761
www.suomenvuokranantajat.fi*

EXPATRIUM

Monta hyvää syytä tilata Expatrium

Ulkomailla asuvana suomalaisena kuulut siihen pieneen joukkoon, jonka on hyvä tietää itseään koskevista yhteiskunnan ja yritysten pelisäännöistä tavallista enemmän. Poikkeaaahan jo verotuksesi Suomessa asuvasta kansalaisesta samoin kuin yllättävän moni muukin elämäsi olennaisesti koskettava säännös, joista on hyödyllistä olla tietoinen.

1. Expatrium on tehty juuri Sinulle, ulkomailla asuvalle suomalaiselle. Suodatamme ja järjestämme tiedontulvan siten, että se palvelee juuri Sinun tarpeitasi. Tutkimme, vertaamme, haastattelemme ja kysymme juuri niitä asioita, joihin tiedämme suomalaisen expatriaatin tarvitsevan vastauksia. Yli 10 vuoden kokemuksella tiedämme, mitkä jutut hyödyntävät lukijoitamme parhaiten!

2. Expatriumista löydät muiden expatriaattien kokemuksia: maailmalta, viranomaisista, yrityksistä, urasta, perheestä, lapsista ulkomailla ja erilaisista sosiaalisista verkostoista. Siis kaikista niistä arjen pulmista, joita joutuu vieraassa

maassa kohtaamaan. Voit ottaa muiden kokemuksista opiksesi. Kaikkea ei kannata opetella kantapään kautta!

3. Expatrium tuo johtavat asiantuntijat ulottuillesi. Expatriumin kirjoittajien joukosta löytyvät parhaat asiantuntijat Suomesta ja maailmalta. Saat arvokkaita vihjeitä, ideoita ja ohjeita elämäsi, taloutesi, verotuksesi ja urasi suunnitteluun. Kaikki artikkelit on lisäksi tehty yksinoikeudella juuri Expatriumia varten. Vastaavaa tietoa ei siis löydy muualta!

4. Expatrium tutustuttaa sinut muihin ulkomailla asuviin suomalaisiin. Expatrium-lehdestä löydät suuren määrän mielenkiintoisia klubeja, yhteisöjä ja ihmisiä eri maista. Näiden joukossa voi olla uusia tuttavuuksia, jotka asuvat kanssasi samassa maassa. Voit myös löytää uudestaan vanhoja tuttuja, joista luet Expatriumista. Expatriumin avulla löydät muut expatriaatit!

5. Expatrium opastaa ja neuvoo. Kerromme myös mistä löydät tarvitsemasi palvelun tai tuotteen. Esittelemme uusia expatriaateille suunnattuja palveluita. Vertailemme ja arvioimme jo olemassa olevia. Varoitamme, mutta myös kehumme, kun siihen on aihetta!

Expatrium-lehden tilaukseen kuuluvat täysi käyttöoikeus Expatrium.fi-verkkopalveluun, sen keskusteluklubille, ilmoitustauluille, hakemistoihin ja hyötyartikkeleihin. Lisäksi se sisältää mahdollisuuden tilata 10 kertaa vuodessa ilmestyvän sähköisen uutiskirjeen.

Expatriumin tilaushinta on postituskuluineen kaikkialle maailmaan 50 euroa (4 nroa/12 kk) tai 90 euroa (8 nroa/24 kk). Tilaukset verkkosivujen kautta www.expatrium.fi tai seuraavalta sivulta löytyvällä tilauskortilla.

TILAUSKORTTI

LUOTTOKORTILLA MAKSAVA TÄYTTÄÄ NÄMÄ TIEDOT

Tilaan Expatriumin säästötilauksena*

- 1 vuodeksi 50 euroa (4 nroa/12 kk)
 2 vuodeksi 90 euroa (8 nroa/24 kk)
Tilaus alkaa seuraavaksi ilmestyvästä numerosta.

Olen Expatriumin tilaaja ja haluan tilata

- Expatriumin Suomessa asuvalle
Yksityshenkilölle säästötilauksena*
erkoishintaan 25 euroa (4 nroa/12 kk)

Kaikki hinnat sisältävät alv:n ja postituskulut
kaikkialle maailmaan.

*Tilaus jatkuu automaattisesti tämän tilausjakson jälkeen,
mutta saan Expatriumin tilauspalvelulta hyvässä ajoin tiedon
tilausjakson päättymisestä; jolloin minulle jää aikaa joko kat-
kaista tilaus tai jatkaa sitä.

Ohjeet

1. Jos maksat tilauksesi luottokortilla, tätä luottokorttimaksutiedot las-
kurusosoitteen sijasta. **2.** Täytä kaikki pyydetty
tiedot huolellisesti, sillä luottokorttisi tiedot
väkisy puutteellisesti täy-
tetyjä lomakkeita. **3.** Turvallisuusohje: pa-
laura luottokorttisi tiedot
säilyttävä lompake joko
faksilla tai suljetussa kir-
jaluokassa.

TILAUSOSOITE, JONON LEHTI LÄHETETÄÄN

LASKUTUSOSOITE, JOS HALUAT LASKUN ERI OSOITTEESEEN KUIN LEHDEN

Nimi _____
Yritys _____
Postiosoite _____

Postinumero _____
Postitoimipaikka _____
Maa _____
Email _____

Nimi _____
Yritys _____
Postiosoite _____

Postinumero _____
Postitoimipaikka _____
Maa _____
Email _____

Palauta tilauksesi
osoitteella:



Expatrium
Tilauspalvelu
PL 557
FI-00101 Helsinki
Finland

Fax +358-9-6224421
tilaukset@expatrium.fi