

Kuinka ostaa talo Yhdysvalloista ja säilyä hengissä

12.11.2007 08:52 — Hartti Suomela

Amerikan talokaupoissa kirjoituskramppi uhkaa osapuolia. Suomalaisista talokauppakemuksista ei ole mitään hyötyä amerikkalaisilla markkinoilla.

Täällä asunnon ostaminen on aivan oma taiteenlajinsa.

Pelkästään ostotarjouksen tekeminen vaatii puolentusinaa paperia ja useamman puumerkin raapustamista kuin koko talokauppa Suomessa. Vastatarjoukset ovat sitten hiukan lyhyempiä, mutta allekirjoituksetta ei niistäkään selviä.

Suomessa talojen ostaminen on vielä vaivatonta. Yksinkertaisimmillaan talokaupat tehdään suoraan myyjän ja ostajan kesken, vaikka monasti kaupoissa on mukana yksi tai kaksi asunnonvälittäjää. Tarjouksia voi pallorella puolin ja toisin tekstiviestein ja lopullinen kauppakirja on vain muutaman sivun mittainen paperi.

Rahoituskin järjestyy ilman suurempia mutkia. Ostaja kilpailuttaa pari pankkia lainaa varten ja laittaa kauppaan 25 prosenttia käteistä. Tai hankkii puuttuvalle summalle takaajan.

Verottajan kanssa asioiminenkaan ei loppujen lopuksi ole sen monimutkaisempaa. Asuntovelan korkojen verohelpotukset ovat kohtuullisen yksinkertaisia käsitellä, sillä uuden ennakonpidätysprosentin saa laskettua kätevästi verohallinnon verkkolaskureilla tai sen saa puhelinsoitolla verovirastosta.

Viimeinen rasti on leimaverosta huolehtiminen, ellei sitten ensiasunnon ostajana pääse välttämään tämän veron maksamisen. **Amerikkalainen ostosopimus** on luku sinänsä. Sopimuksessa on useampia kymmeniä sivuja ja lähes jokainen näistä sivuista puumerkitään nimikirjaimin. Allekirjoituksiakin on väännettävä toistakymmentä.

Sopimuspakettiin kuuluu myyjien yksityiskohtainen raportti talon kunnosta ja ongelmista, joka jo yksinään on parikymmentä sivua pitkä.

Tämäkin paperi on ostajien luonnollisesti merkittävä luetuksi. Niin kuin talon puolueettomalla osapuolella teetetyt tarkastusraportit, joita pakettiin kuuluu yleensä useampia - erikseen talon rakenteista, katosta ja termiiteistä ja muista tuholaisista.

Ostopapereiden lisäksi ostajan eteen lykätään lainapaperit. Ei liene yllätys, että nämäkin sopimukset vaativat reilun parinkymmenen nimikirjainmerkinnän lisäksi alun toistakymmentä allekirjoitusta. Ja runsaasti etukäteistyötä laina-agentin kanssa. **Jotta pakka menisi** kokonaan sekaisin niin lainan antaja ja lainan välittäjä ovat täällä erikseen. Toki lainoja voi yrittää sopia suoraan lainan antajien kanssa, mutta useimmiten välittäjä saa hankittua ostajalle edullisemmat ehdot ja pystyy auttamaan villiä länttä muistuttavien lainavaihtoehtojen viidakossa. Etenkin kun monilla ei ole laittaa riittävää määrää käteistä talon hankintaan ja loppurahoitus pitää hoitaa korkeakorkoisemman kakkoslainan avulla.

Palveluksistaan laina-agentti ottaa tukevan korvauksen, mutta luonnollisestikaan agentti ei ole ainoa taho, joka käy ostajan ja myyjän kukkaroilla. Suurimmat potit korjaavat taskuihinsa myyjän ja ostajan kiinteistövälittäjät, mutta pienempiä rahanippuja lentää ulos ikkunoista ja ovista.

Kaikki talon tarkastajat saavat palveluksistaan maksut, samoin kuin talon hinta-arvioija. Korvauksen tarvitsee myös escrow-agentti. Hän on kaupan luotettu kolmas osapuoli, joka pitää huolta siitä, että myyjä saa rahansa ja ostaja talonsa. Ja tietyissä osavaltioissa otetaan piirileikkiin mukaan vielä molempien puolien lakimiehet. **Kun ostaja on saanut talonsa**, hänen tulee muistaa huolehtia korkomaksujen ja lainanlyhennysten lisäksi valtiovallalle maksettavasta kiinteistöverosta. Kaikkien näiden maksujen kanssa ostaja on helisemässä miettiessään kuinka paljon ennakonpidätystä tulisikaan pienentää. Ei ihme, että amerikkalaiseen kulttuuriin kuuluu kiinteästi henkilökohtainen kirjanpitäjä ja verokonsultti.

Kaiken kukkuraksi suomalainen riskejä välttävä ajattelutapa lainan takaisinmaksusta määrääjassa tuntuu täällä lähes kerettiläiseltä.

Amerikkalaisen ajattelutavan mukaisesti lainasta maksetaan alkuvuodet vain korkoja, ja lainan takaisinmaksun uskotaan tapahtuvan asunnon arvonnousun tai parin vuoden päästä taskuun tapahtuvan optiopaketin avulla. Kun taloussuunnittelu perustuu unelmiin, ei ole yllättävää, että amerikkalaiset asuntolainayritykset ja asuntovelalliset ovat melkoisessa ahdingossa. **Hartti Suomela** työskentelee *Piilaaksossa*

teknologiayrityksen kehittäjätuessa.

<http://www.digitoday.fi/mielipide/2007/11/12/kuinka-ostaa-talo-yhdysvalloista-ja-sailya-hengissa/200727763/66>