

Ohje asuntosäästölainoitukseen (ASP)

Tämä ohje korvaa ohjeen VK ASP 03/2023.

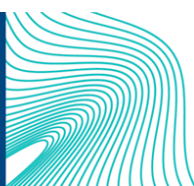
Sisällys

1	Asuntosäästösopimus (ASP-sopimus)	1
1.1	ASP-sopimuksesta yleisesti	1
1.2	Asuntosäästötallettaja	1
1.3	Yleiset sopimusehdot	1
1.3.1	Omasäästöosuus	1
1.3.2	ASP-tilin korko	2
1.4	Alaikäiset ASP-säästäjät	3
1.5	ASP-tilin siirto	3
1.5.1	Yleiset edellytykset	3
1.5.2	Rahalaitosta koskevat veloitteet	3
1.6	ASP-sopimukseen liittyminen	4
1.7	ASP-tilin jakaminen	4
1.8	ASP-säästämisen lopettaminen / tilin lopetus ja säästämisen aloittaminen uudelleen	4
2	ASP-asunnolle asetetut edellytykset	5
2.1	Yleiset edellytykset	5
2.2	Rakentamiskohteet	6
2.2.1	Omakotitalon rakentaminen ASP-lainalla	6
2.2.2	RS-kohteen hankinta ASP-lainalla	6
3	ASP-lainoitus	6
3.1	ASP-korkotukilainan ehdot	6
3.1.1	ASP-lainan enimmäismäärä	7
3.2	Yhteisen asunnon ostaminen	7
3.2.1	Korotetun lainan määrä	7
3.2.2	Yhteinen laina	7
3.2.3	Erillinen laina	8
3.3	Väliaikaisrahoitus	10



8.6.2023

3.4	Korkotuki.....	10
3.4.1	Korkotuen maksaminen	10
3.4.2	Korkotuen päättyminen ja lainan siirto.....	11
4	ASP-rahoitus ja valtioneuvoston päätös	11
4.1	Valtioneuvoston päätös ASP-lainalla	11
4.2	Valtioneuvoston päätös väliaikaisrahoituksessa	12
5	Kaupanhinta ja kaupanteko.....	12
6	ASP-asunnon erityisehtoja.....	13
7	Säädökset.....	15
8	Yhteystiedot.....	15



1 Asuntosäästösopimus (ASP-sopimus)

1.1 ASP-sopimuksesta yleisesti

Asuntosäästösopimus on ASP-tallettajan ja rahalaitoksen välinen kirjallinen sopimus, jossa asuntosäästötallettaja sitoutuu tallettamaan ASP-tilille talletuksia ensimmäisen oman asunnon hankintaa varten ja jossa rahalaitos ja ASP-tallettaja sopivat vastaantulolainasta. Lisäksi sopimuksessa on sovittava ASP-säästötilistä, tallettamisehdoista ja lisäkoron maksamisesta.

1.2 Asuntosäästötallettaja

ASP-tilin voi avata 18–44-vuotias henkilö.

Tilin voi avata myös 15 vuotta täyttänyt henkilö, jolloin sopimuksen rahalaitoksen kanssa tekee ASP-säästäjäksi ryhtyvä henkilö yhdessä hänen huoltajansa kanssa.

ASP-säästäjäksi ei voi ryhtyä henkilö, joka on aiemmin omistanut asunnon.

- Omistamisena ei pidetä sitä, että henkilö on saanut vastikkeetta eli perintönä tai lahjana omistukseensa määräosan asunnosta. Mikäli henkilö on saanut vastikkeetta 100 % omistusosuuden asunnosta, hän ei voi enää avata ASP-tiliä.
- Jos ASP-säästämisen aloittamisen jälkeen henkilö saa vastikkeetta 100 % asunnosta, hän on vielä ASP-kelpoinen.
- Edellä mainitut rajoitukset koskevat myös ulkomailla omistettua asuntoa.

ASP-tilin voi avata myös ulkomaalainen henkilö (suomalainen henkilötunnus edellytetään), mikäli vakituinen asunto hankitaan Suomesta.

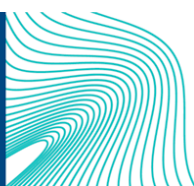
ASP-säästäjä sitoutuu tallettamaan ASP-tilille talletuksia ensimmäisen oman asunnon hankkimista varten.

1.3 Yleiset sopimusehdot

1.3.1 Omasäästöosuus

Omasäästöosuuden on oltava vähintään 10 % asunnon hankintahinnasta.

- Säästötavoite on 10 % hankittavan asunnon (tai sen osuuden) hankintahinnasta tai kustannusarviosta.
- 10 %:n omasäästöosuuteen voidaan laskea myös ASP-tilille tehtyjen talletusten lisäksi talletuksille laskettava korko ja lisäkorko (tili avattu 1.1.1993 tai sen jälkeen).
- 10 %:n omasäästöosuuteen voidaan ottaa huomioon myös muilla omilla tileillä olevia varoja.



ASP-korkotukilainan enimmäismäärä lasketaan ASP-tilin hyväksytyistä talletuksista (säästöt * 9).

Hyväksytyjä talletuksia on tehtävä vähintään kahdeksana (8) kalenterivuosineljänneksenä. Talletuksia ei tarvitse kuitenkaan tehdä peräkkäisinä vuosineljänneksinä, vaan säästämisessä voi myös olla taukoja. Säästettävän määrän on oltava 150-4.500 € / vuosineljännes. Ennen-1.4.2023 tehtyjen talletusten enimmäismäärä on 3.000 € vuosineljänneksessä.

Jos tilille on säästetty yli 10 % asunnon hankintahinnasta, rahalaitos ja asiakas sopivat ylimenevän osuuden käytöstä.

ASP-korkotukilainaa voi olla enimmillään 90 % asunnon hankintahinnasta.

1.3.2 ASP-tilin korko

ASP-sopimuksessa sovitaan rahalaitoksen suorittamasta verovapaasta 1 %:n vuotuisesta korosta ja 2–4 %:n lisäkorosta.

Verohallinnon ohjeistuksen mukaan ASP-tilin vuotuinen korko on kokonaan verovapaa. Verovapaus koskee myös sitä tilannetta, jossa koko talletusta ei käytetä asunnon hankinnan rahoitukseen (Verohallinto / Korkotulojen verotus / 30.10.2019).

Lisäkoron maksamisen edellytykset:

- Lisäkorko maksetaan säästämisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä seuraavalta kalenterivuodelta.
- Jos ASP-säästäjä on 15–17-vuotias, rahalaitos ja säästäjä voivat sopia, että lisäkoron maksuaika alkaa joko säästämisen aloittamisajankohtana tai silloin, kun säästäjä täyttää 18 vuotta.
- Jos ASP-säästäjä valitsee lisäkoron maksun 18-vuotiaasta eteenpäin, lisäkorko maksetaan 15–17-vuotiaana säästetyille pääomalle ja lisäksi siitä eteenpäin säästetyille summille.
- Lisäkorko maksetaan sen jälkeen, kun ASP-säästäjä on täyttänyt ASP-sopimuksen ehdot ja asuntoa koskeva kauppakirja on tehty taikka rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut säästäjän rakentaman tai rakennuttaman asunnon käyttöön hyväksymistä koskevan loppukatselmuksen.
- Lisäkorko maksetaan myös siinä tilanteessa, vaikkei ASP-säästäjä ottaisi ASP-lainaa, vaan tavallisen asuntolainan, mikäli ASP-tilin ehdot täyttyvät. Lisäkorko maksetaan myös silloin, mikäli ASP-säästäjä ottaa yhteisen tavallisen asuntolainan toisen henkilön kanssa. Siinä tilanteessa, ettei säästäjä ota asuntolainaa ensiasunnon ostoon, ei lisäkorkoa makseta.
- Jos kaksi ASP-säästäjää hankkii yhteisen asunnon erillisten ASP-tilien perusteella,



8.6.2023

lisäkorko lasketaan kummallekin säästösummalle erikseen.

1.4 Alaikäiset ASP-säästäjät

ASP-säästäjäksi voi ryhtyä myös 15 vuotta täyttänyt, alle 18-vuotias henkilö.

- Edellytyksenä on, että asuntosäästösopimuksessa sovitaan, että talletukset koostuvat holhoustoimesta annetun lain (442/1999) 25 §:ssä tarkoitetuista, omalla työllä ansaituista varoista.

Omalla työllä ansaituiksi varoiksi voidaan ASP-tiliin liittyen katsoa esimerkiksi:

- palkkatulo ansiotyöstä;
- viikko- ja kuukausirahat, jotka maksetaan ASP-säästäjän palkkatilille ja joiden tulee olla työtä vasten saatua, ei lahjanluonteista;
- stipendi, joka on saatu esimerkiksi koulusta.

Omalla työllä ansaituiksi varoiksi ei voida katsoa esimerkiksi perhe-eläkettä, saatua perintöä, lapsilisää tai opintotukea.

Alaikäisen nimissä olevalle verovapaalle ASP-tilille ei tule siirtyä tosiasiallisesti vanhemmilta, isovanhemmilta tai muilta saatuja lahjoitusvaroja, niin että alaikäisen tarvitsisi välttämättä säästää itse ollenkaan.

1.5 ASP-tilin siirto

1.5.1 Yleiset edellytykset

ASP-tili voidaan siirtää talletusaikana rahalaitoksesta toiseen. ASP-säästäjä sopii siirrosta sen rahalaitoksen kanssa, johon ASP-tili siirretään. Tilin siirtäminen voidaan tehdä missä tahansa vaiheessa ennen lainan ottamista.

ASP-tilin tulee olla siirrettynä uuteen rahalaitokseen kaupantekohetkellä.

Säästämisen katsotaan jatkuvan keskeytyksettä tilin siirrosta riippumatta.

1.5.2 Rahalaitosta koskevat velvoitteet

ASP-tiliä siirrettäessä aikaisemman rahalaitoksen on välitettävä tilin historiatiedot vastaanottavaan rahalaitokseen.

ASP-tili tulee siirtää lainan myöntävään rahalaitokseen, joka huolehtii tietojen välittämisestä Valtiokonttoriin.

ASP-lainan myöntävä rahalaitos maksaa tilille kertyneistä varoista lisäkoron.



1.6 ASP-sopimukseen liittyminen

ASP-sopimukseen voidaan liittää yhteistallettaja tilin avauksen jälkeen.

- ASP-sopimukseen voi liittyä ennen viimeisen talletuksen suorittamista uusi henkilö, joka täyttää ASP-säästäjälle asetetut edellytykset.
- Aviopuoliso voidaan liittää tiliin mukaan, vaikka hän olisi täyttänyt 45 vuotta. Sama koskee myös muita parisuhteessa olevia, jos heillä on tai on ollut yhteinen lapsi tai he ovat olleet aiemmin keskenään avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa. Muun yhteistallettajan on täytettävä ikärajaehdot.
- Liittymisen jälkeen tilille on tehtävä vähintään yksi yhteinen hyväksytyt (150–4.500 €) talletus vuosineljänneksen puitteissa.

1.7 ASP-tilin jakaminen

ASP-tili voi jakaa säästäjien kesken puoliksi siten, että molemmat jatkavat säästämistä omille tileilleen.

- Jakamisen yhteydessä neljännesvuositalletus voi jäädä 150 €:n alarajan alle.
- Molemmat voivat sopia uudet tavoitteet ja jatkaa ASP-säästämistä tahoillaan.
- Jos ASP-tiliin on aiemmin liitetty yli 44-vuotias yhteistallettaja, hän ei voi yksin jatkaa ASP-säästämistä.

Toinen yhteistallettaja voidaan myös poistaa ASP-tilin tallettajista, jolloin tili jää kokonaisuudessaan jäljelle jäävälle ASP-säästäjälle.

1.8 ASP-säästämisen lopettaminen / tilin lopetus ja säästämisen aloittaminen uudelleen

ASP-tilin säästäminen voidaan lopettaa ja varat voidaan nostaa muuhun tarkoitukseen kuin ensiasunnon ostoon. ASP-tilille ei tällöin kuulu ASP-tilin mukaiset verovapaat korot.

ASP-tili voidaan avata uudestaan. Tällöin on ASP-säästäjän tehtävä uusi ASP-sopimus rahalaitoksen kanssa. ASP-säästäminen alkaa alusta, eli tilille on tehtävä vähintään kahdeksan 150-4.500 € suuruista neljännesvuositalletusta ennen lainan nostamista. Lisäksi ikään liittyvän ehdon on täytyttävä ja säästäjän on edelleen oltava ensiasunnon ostaja.



2 ASP-asunnolle asetetut edellytykset

2.1 Yleiset edellytykset

ASP-sopimuksen avulla hankittavan asunnon on sijaittava Suomessa.

Asunnon on tultava omaan asumiskäyttöön kaupanteon jälkeen.

Hankittava asunto voi olla osakehuoneisto, omakotitalo tai rakennettava omakotitalo.

- Omistusasuntolainalla voidaan hankkia asunto-osakeyhtiön, asunto-osuuskunnan tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeita tai osuuksia.
- Kiinteistöosakeyhtiön osakkeita ei voi hankkia omistusasuntolainalla.

ASP-sopimuksen avulla on hankittava vähintään 50 % asunto-osakkeista tai omakotitalosta.

- ASP-säästäjän omistusosuuden tulee olla vähintään 50 % ja kaupan kohteena on oltava vähintään 50 % asunto-osakkeista, osuuksista tai omakotitalosta.
- Hankittavan asunnon yhteyteen voi liittyä asunnon käyttöä palveleva autopaikka silloin, kun se ostetaan samanaikaisesti asunto-osakkeen kanssa. Omistusasuntolainalla voidaan hankkia enintään yksi autopaikka yhtä lainansaajaa kohden.
- Yhtiölainaosuus voidaan ottaa osaksi kauppahintaa, kunhan se on jyvitetty ja vahvistettu asuntokohtaisesti ja maksetaan pois heti, kun se on mahdollista.
- Ostettavan asunnon tulee sopia vakituiseen asumiskäyttöön, joten ASP-sopimuksen avulla ei voi ostaa vapaa-ajan asuntoa.

Osaomistusasunnon voi ostaa, jos omistukseen tulee osakkeista vähintään 50 % ja kaupan kohteena on vähintään 50 % asunto-osakkeista tai osuuksista.

Asumisoikeusasuntoon ei voida käyttää ASP-rahoitusta.

Mikäli ASP-korkotukilainalla ostetaan asunto, joka on ostohetkellä vuokrattuna, asunto tulee ottaa omaan asumiskäyttöön viipymättä kaupantekohetkestä ja lainansaajan on ryhdyttävä vuokralaisen irtisanomistoihin välittömästi kaupanteon jälkeen.

ASP-asunto voi olla myös asunto, jossa ASP-säästäjä jo tosiasiallisesti asuu ennen kaupantekoa.

Aikaisemmin perintönä tai lahjana osittain omistukseen saadun asunnon loppuosuuden voi lunastaa kuolinpesältä (vähintään 50 %).



8.6.2023

2.2 Rakentamiskohteet

2.2.1 Omakotitalon rakentaminen ASP-lainalla

ASP-lainan avulla voidaan myös rakentaa omakotitalo.

- Tontin kauppahinta voidaan ottaa huomioon ASP-rahoituksessa, jos tontti sisältyy kustannusarvioon ja rakentaminen aloitetaan viipymättä tontin ostamisesta.
- Pelkkä tontti ei ole lain tarkoittama ensiasunto.

2.2.2 RS-kohteen hankinta ASP-lainalla

ASP-lainalla voidaan hankkia myös rakenteilla oleva RS-kohde.

Uudiskohteen rakentamisvaiheessa ostajan huoneistoon teettämät kiinteät, suoraan asuntoon liittyvät lisä- ja muutostyöt voidaan laskea osaksi asunnon kokonaishintaa.

- Rahalaitoksen on dokumentoitava muutostyöt luotettavalla tavalla.
- Dokumenttien on oltava kauppakirjan liitteenä.

3 ASP-lainoitus

3.1 ASP-korkotukilainan ehdot

ASP-korkotukilainaa voidaan myöntää vain ASP-sopimuksen perusteella. ASP-lainansaajina voivat olla vain ASP-tilissä mukana olevat henkilöt. ASP-lainamäärää ei voida jakaa useammaksi lainaksi, koska yhdellä henkilöllä voi olla vain yksi ASP-korkotukilaina.

Laina-aika voi olla enintään 25 vuotta.

Lainan lyhennykset voivat erääntyä kuukausittain, ja lyhennyspäivä on päätettävissä.

- Suositus on tasalyhenteinen tai annuiteetilaina.

Yhtiölaina voidaan ottaa osaksi ASP-rahoitusta, kunhan se maksetaan pois heti, kun se on mahdollista. Yhtiölainaosuuden tulee olla jyvitetty ja vahvistettu asuntokohtaisesti.

ASP-lainoituksessa viitekorkona voidaan käyttää yleisesti asuntolainoissa käytettäviä viitekorjoja kuten esimerkiksi euribor-korkoa tai kiinteää korkoa. ASP-lainoituksessa ei voida käyttää korkosuojausjärjestelmiä kuten esimerkiksi korkokattoa tai korkoputkea.

ASP-korkotukilainan koron tulee olla alhaisempi kuin muiden vastaavien rahalaitosten myöntämien ensiasuntolainojen koron.

Korkotukiaikana aikana voi olla enintään kaksi (2) lyhennysvapaata vuotta.



8.6.2023

3.1.1 ASP-lainan enimmäismäärä

ASP-lainan enimmäislainamäärä on 90 % (sisältää ASP-korkotukilainan ja mahdollisen lisälainan) asunnon kauppahinnasta tai kustannusarviosta.

- Aluekohtainen ASP-korkotukilainan määrä on asuntokohtainen.

Helsinki	215.000 €
Espoo, Kauniainen, Vantaa	160.000 €
Tampere, Turku	140.000 €
Muut kunnat	120.000 €

Korkotukilainan määrä lasketaan: säästöt * 9.

- Korkotukilainaa laskettaessa otetaan huomioon tilille tehdyt hyväksytyt talletukset, 1 %:n peruskorko sekä talletukselle maksettava lisäkorko.

Kahden ASP-säästäjän enimmäislainamäärästä tarkemmin kappaleessa 3.2.

3.2 Yhteisen asunnon ostaminen

3.2.1 Korotetun lainan määrä

ASP-korkotukilainaa voidaan myöntää asuntoa kohden enintään 50 % suurempana kuin kuntakohtainen enimmäismäärä olisi, jos kaksi ASP-säästäjää hankkii asunnon yhdessä joko yhteisen ASP-sopimuksen tai erillisten sopimuksiensa perusteella.

Korotetun enimmäislainamäärän laskennassa otetaan huomioon ASP-tilien säästöt yhteenlaskettuina.

3.2.2 Yhteinen laina

Yhteinen asunto voidaan hankkia yhteisellä lainalla, jolloin ASP-säästäjät tekevät yhden yhteisen lainasopimuksen rahalaitoksen kanssa.

- Mikäli ASP-säästäjillä on ollut yksi yhteinen ASP-tili ja he ottavat yhteisen ASP-korkotukilainan, lainan enimmäismäärä lasketaan ASP-tilin säästöjen perusteella (tilin säästöt kerrottuna 9).
 - Tällöin ASP-korkotukilainan määrä lasketaan tavallisen laskutavan mukaan ottaen huomioon, että lainan enimmäismäärä voi olla 50 % korkeampi kuin kuntakohtainen enimmäismäärä.
- Mikäli ASP-säästäjillä on ollut kaksi erillistä ASP-tiliä ja otetaan yhteinen laina asunnon hankintaa varten, kahden ASP-tilin yhteenlaskettua säästösummaa voidaan käyttää laskettaessa ASP-korkotukilainan mahdollista enimmäismäärää (molempien tilien säästöt yhteenlaskettuna kerrottuna 9).
 - Tällöin otetaan huomioon tilien talletuksista yhteensä enimmillään 4.500 € / vuosineljännes.



8.6.2023

- Vain hyväksytyt talletukset otetaan huomioon ASP-korkotukilainaa laskettaessa.
- Molempien ASP-säästäjien tulee olla säästänyt vähintään kahdeksan vuosineljännestä.
- Kaikki talletukset voidaan kuitenkin ottaa huomioon 10 %:n omasäästösuuteen (4.500 € / vuosineljännes ylittävät varat ovat niin sanottuja muita omia varoja).

Laskentaesimerkkejä tilanteesta, jossa kaksi ASP-säästäjää, joilla on erilliset ASP-tilit, hankkivat yhteisen asunnon yhteisellä lainalla. Hankittava asunto sijaitsee Maalahdessa, jossa ASP-korkotukilainan enimmäismäärä 120.000 € ja asunnon kauppahinta 200.000 €.

Esimerkki 1:

- ASP-tili 1: 8.000 €.
- ASP-tili 2: 12.000 €.
- Molemmat täyttävät kahdeksan vuosineljänneksen edellytyksen.
- ASP-säästäjinä kaksi henkilöä, joten lainan enimmäismäärä 50 % korotuksella voi olla enintään 180.000 €.
- Tällöin lainan enimmäismäärä lasketaan $9 \cdot 20.000 \text{ €}$ (ASP-säästöt yhteen laskettuna) = 180.000 € ASP-korkotukilainaa.

Esimerkki 2:

- ASP-tili 1: 8.000 €.
- ASP-tili 2: 8.000 € ja 4.000 € muilla omilla tileillä.
- Molemmat täyttävät kahdeksan vuosineljänneksen edellytyksen.
- ASP-säästäjinä kaksi henkilöä, joten lainan enimmäismäärä 50 % korotuksella voi olla enintään 180.000 €.
- Tällöin lasketaan $9 \cdot 16.000 \text{ €}$ (ASP-säästöt yhteen laskettuna) = 144.000 € ASP-korkotukilainaa + 36.000 € ASP-lisälainaa.

3.2.3 Erillinen laina

Yhteinen asunto voidaan ostaa myös erillisillä lainoilla, jolloin kumpikin ASP-säästäjä tekee erillisen lainasopimuksen rahalaitoksen kanssa.

Mikäli kaksi ASP-säästäjää hankkii yhteisen asunnon kahdella erillisellä ASP-korkotukilainalla, molempiin ASP-tiliinkin perustuva lainan enimmäismäärä lasketaan kummankin säästösumman osalta erikseen. Huomioon otetaan tilien talletuksista yhteensä enimmillään 4.500 € / vuosineljännes. Tämän ylittävät varat ovat niin sanottuja muita omia varoja. Tällöin kummallakin asuntosäästäjällä tulee olla omia säästöjä 10 % oman osuutensa hankintahinnasta ja molempien ASP-säästäjien tulee olla säästänyt vähintään kahdeksan



8.6.2023

vuosineljännestä.

Jos ASP-yhteistallettajat haluavat erilliset lainat, tulee ASP-tili jakaa ennen ASP-lainoituksen ottamista.

Laskentaesimerkkejä tilanteesta, jossa kaksi ASP-säästäjää, joilla on erilliset ASP-tilit, hankkivat yhteisen asunnon erillisillä lainoilla. Hankittava asunto sijaitsee Maalahdessa, jossa ASP-korkotukilainan enimmäismäärä 120.000 € ja asunnon kauppahinta 200.000 €.

Esimerkki 1:

- ASP-tili 1: 10.000 €.
- ASP-tili 2: 10.000 €.
- Molemmilla 10 % omasäästöosuus säästettynä ja molemmat täyttävät kahdeksan vuosineljänneksen edellytyksen.
- ASP-säästäjinä kaksi henkilöä, joten lainan enimmäismäärä 50 % korotuksella voi olla enintään 180.000 €.
- Tällöin lasketaan:
 - $9 \cdot 10.000 \text{ €} = 90.000 \text{ €}$ ASP-korkotukilainaa.
 - $9 \cdot 10.000 \text{ €} = 90.000 \text{ €}$ ASP-korkotukilainaa.
 - Yhteensä heillä on 180.000 € ASP-korkotukilainaa.

Esimerkki 2:

- ASP-tili 1: 10.000 €.
- ASP-tili 2: 8.000 € ja 2.000 € muilla omilla tileillä.
- Molemmilla 10 % omasäästöosuus säästettynä ja molemmat täyttävät kahdeksan vuosineljänneksen edellytyksen.
- ASP-säästäjinä kaksi henkilöä, joten lainan enimmäismäärä 50 % korotuksella voi olla enintään 180.000 €.
- Tällöin lasketaan:
 - $9 \cdot 10.000 \text{ €} = 90.000 \text{ €}$ ASP-korkotukilainaa.
 - $9 \cdot 8.000 \text{ €} = 72.000 \text{ €}$ ASP-korkotukilainaa ja loput ASP-lisälainaa.
 - Yhteensä heillä on 162.000 € ASP-korkotukilainaa (+ lisälaina toisella).



3.3 Väliaikaisrahoitus

Väliaikaisrahoitusta voidaan myöntää tilanteessa, jossa hankitaan ensiasunto, mutta ASP-lainan ehdot eivät vielä täyty. Esimerkiksi säästettynä ei ole vielä kahdeksan vuosineljänneistä tai 10 % omasäästöosuus ei ole vielä täynnä. Tällöin voidaan myöntää väliaikaisrahoitusta tavallisena asuntolainana, joka myöhemmin muutetaan ASP-korkotukilainaksi ehtojen täytyessä.

ASP-tallettamista jatketaan, kunnes omasäästöosuus on karttunut. ASP-säästäjä ja rahalaitos tekevät säästösuunnitelman, jonka mukaisesti ASP-säästämistä jatketaan.

ASP-säästäjä ei voi käyttää väliaikaisrahoitusta, mikäli ehdot ASP-korkotukilainan saamiseksi täyttyvät ASP-säästäjän ostaessa ensiasuntonsa. Tällöin ASP-säästäjä on otettava ASP-korkotukilaina ja mahdollinen valtioneuvoston takaus heti ensiasuntoa ostaessaan.

Mikäli kaksi ASP-säästäjää ottavat yhteisen ASP-korkotukilainan, tulee ASP-tilin ehdot täyttyä molempien ASP-säästäjien osalta ennen väliaikaislainan muuttamista ASP-korkotukilainaksi.

Asuntokaupan voi tehdä tai rakentamisen aloittaa väliaikaisrahoituksella, kun vähintään puolet ASP-sopimuksen mukaisista talletuseristä on säästetty (vähintään neljä vuosineljänneistä).

- Jos kaupat tehdään tai rakentaminen aloitetaan ennen kuin puolet ASP-sopimuksen mukaisista talletuseristä on talletettu, ASP-sopimus purkautuu.

Asunnon kauppahinta tai rakentaminen rahoitetaan rahalaitoksen kanssa sovittavalla väliaikaisrahoituksella, joka tulee olla rahalaitoksen myöntämää lainaa.

- Väliaikaisrahoitusta tehdessä tulee sopia lopullisesta ASP-rahoituksesta ja mahdollisesta valtioneuvoston takauksen käytöstä kirjallisesti.

Väliaikaisrahoitus on muutettava ASP-korkotukilainaksi välittömästi, kun ASP-korkotukilainan nostamiselle asetetut edellytykset täyttyvät.

- ASP-ehtojen täytyessä väliaikaisrahoitus maksetaan pois siten, että aloitetaan ensin ASP-tilin varoilla, tämän jälkeen on mahdollista käyttää muita omia varoja ja lopuksi nostetaan lainoitusta.
- Vaihtoehtoisesti ASP-ehtojen täytyessä lainan käyttötarkoitus voidaan muuttaa ilman, että väliaikaisrahoitus maksetaan pois. Tällöin lainan määrää tulee lyhentää ASP-tilin varoilla ja mahdollisilla muilla omilla varoilla.

Mikäli väliaikaisrahoituksessa on valtioneuvoston takaus, katso kohta 4.2.

3.4 Korkotuki

3.4.1 Korkotuen maksaminen



Korkotukea maksetaan ensimmäiset kymmenen vuotta lainan ensimmäisestä nostosta lukien.

- Korkotukea maksetaan 70 % korkotukilainasta perittävän vuotuisen koron siitä osasta, joka ylittää 3,8 %.
- Korkotuki maksetaan rahalaitokselle kaksi kertaa vuodessa (31.5. ja 30.11.).

3.4.2 Korkotuen päätyminen ja lainan siirto

Korkotuki päättyy, jos asunto myydään tai laina maksetaan pois. Jos asunnosta myydään määräosa, tulee ASP-korkotukilainaa lyhentää samassa suhteessa.

ASP-korkotukilaina voidaan siirtää uuteen kohteeseen, jos lainansaaja käyttää korkotukilainan edelleen omaan vakituiseen käyttöön tulevan asunnon rahoittamiseen.

- Lainan siirrosta on sovittava rahalaitoksen kanssa ja kauppahinta talletetaan siirron ajaksi rahalaitoksen vakuustilille.
- ASP-korkotukilainaa voi olla Finanssivalvonnan asettaman enimmäisluototussuhteen mukaisesti enintään 85 % uuden kohteen hankintahinnasta.
- Seuraavasta asunnosta tulee omistaa vähintään 50 %.

Mikäli ensiasunnon kauppa purkautuu ASP-säästäjästä riippumattomasta syystä, voidaan jäljellä oleva lainamäärä siirtää uuteen asuntoon, kun luototus on enintään 90 % ostettavan kohteen kauppahinnasta.

Mikäli hankittava uusi asunto sijaitsee sellaisessa kunnassa, jossa ASP-korkotukilainan kuntakohtainen enimmäismäärä on alempi kuin edellisessä kunnassa, tulee ASP-korkotukilainaa alentaa, jotta se vastaa uutta kuntakohtaista enimmäismäärää.

4 ASP-rahoitus ja valtiontakaus

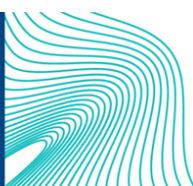
4.1 Valtiontakaus ASP-lainalla

ASP-rahoituksessa voi olla niin sanottu korotettu valtiontakaus. Valtion takaamaa lainaa voi olla enintään 90 % hankintahinnasta. Valtiontakaus jakautuu ASP-korkotukilainalle ja niin sanotulle ASP-lisälainalle. Kummassakin lainassa voi olla enintään 25 % takausta.

ASP-korkotukilainalle takaus on maksuton.

ASP-lisälainan osalta tulee maksaa takausmaksu.

Kohdekohtainen takauksen enimmäismäärä on 60.000 €.



8.6.2023

Jos valtiontakauksellinen ASP-korkotukilaina siirretään uuteen kohteeseen, takauslainaa voi olla enimmillään 85 % asunnon hankintahinnasta ja tästä voi olla enimmillään 20 % takausta.

- ASP-korkotukilaina voi siirtyä sellaisenaan, jos asunnon hankintahinta tämän sallii ja tarvittavaa lisälainaa voi olla mahdollinen erotus.
- Esimerkki:
 - Hankintahinta 150.000 €
 - Voimassa olevaa ASP-korkotukilainaa 85.000 €, jossa takausta 21.250 € (25 %).
 - Uuteen kohteeseen voi kaiken kaikkiaan kohdistua takauslainaa 85 % eli 127.500 €, josta takausta voi olla enimmillään 20 % eli 25.500 €.
 - Olemassa oleva ASP-korkotukilaina siirretään sellaisenaan, jolloin uutta takauslainaa voi olla 42.500 € (127.500 € – 85.000 €) ja tästä takausta 4.250 € (25.500 – 21.250 €).
 - ASP-lisälainan osalta tulee maksaa takausmaksu.

4.2 Valtiontakaus väliaikaisrahoituksessa

Valtiontakausta on mahdollista käyttää jo väliaikaisrahoituksessa.

Valtiontakausta voi olla enimmillään 85 % kauppahinnasta, josta 20 % enimmäistakaus.

Valtiontakauksen 25 vuoden enimmäisaika alkaa väliaikaisrahoituksen ensimmäisestä nostosta.

Lisätietoa valtiontakauksesta väliaikaisrahoituksessa ja valtiontakauksen lyhennysvapaista saat ohjeesta omistusasuntolainojen valtiontakauksiin.

Väliaikaisrahoitukseen otetun valtiontakauksen takausprovisiota ei palauteta asiakkaalle, kun väliaikaisrahoitus vaihdetaan ASP-lainoitukseksi. Takausprovisiota ei palauteta, kun asunto-kauppa on tehty 1.1.2017 tai sen jälkeen.

5 Kauppahinta ja kaupanteko

ASP-rahoituksen käyttämisestä tulee sopia ennen kaupantekohetkeä. ASP-rahoituksen mukainen kaupantekohetki on sitovan kauppakirjan allekirjoittamishetki, vaikka kauppa tehtäisiin osissa.

- ASP-ehtojen tulee olla täyttynyt, kun kauppakirja allekirjoitetaan ensimmäisen kerran.
- Valtiontakaus on mahdollista saada vain kaupanteon yhteydessä.

Kauppahinnan maksu aloitetaan aina ASP-tilin varoilla, tämän jälkeen mahdollista käyttää



8.6.2023

muuta omia varoja ja tämän jälkeen lainoitusta.

- Myös RS- ja uudiskohteiden kauppahinnan maksu aloitetaan ensin ASP-tilin varoilla.
- Poikkeukset:
 1. **väliaikaisrahoitus**, jolloin kauppahinta maksetaan rahalaitoslainalla.
 2. ostettaessa asunto asunto-osakeyhtiöstä, jonka yhtiöjärjestyksessä on **lunastuslauseke**, voidaan kaupanteon yhteydessä maksettava asunnon kauppahinnan osa maksaa muilla omilla varoilla ja/tai muulla väliaikaisella rahalaitoslainalla.
 - Kaupantekohetkellä tulee kuitenkin olla sovittuna lopullisesta ASP-rahoituksesta ja mahdollisesta valtioneuvoston käytöstä.
 - Lisäkorko lasketaan siihen ajankohtaan saakka, jolloin ASP-lainan suuruudesta sovitaan.
 - Kun on selvillä, ettei lunastusoikeutta ole käytetty, käytetään ASP-tilin varat kauppahinnan maksamiseen, maksetaan mahdollinen väliaikaisrahoitus pois ja nostetaan ASP-laina.
 - Mikäli muita omia varoja on käytetty kauppahinnan maksamiseen, niitä vastaan ei voi saada ASP-lainaa. Ne voidaan kuitenkin huomioida 10 % omasäästöosuudessa.
 - Mikäli kauppa peruuntuu lunastusoikeuden käytön vuoksi, voi ASP-säästäjä jatkaa säästämistä, mikäli ASP-tilin varoja eikä ASP-lainaa ole nostettu.
 - Kaupan voi toteuttaa myös suoraan ASP-lainalla ilman väliaikaisrahoitusta. Mikäli kauppa ei lunastuksen vuoksi toteudu, ASP-laina voidaan tällöin siirtää sellaisenaan uuteen asuntoon ja luototus voi olla edelleen enintään 90 % ostettavan kohteen kauppahinnasta. Tällöin on kuitenkin huomioitava, että korkotuen 10 vuoden maksuaika alkaa kulu alkuperäisestä lainan nostosta.

Ennen kaupantekoa maksettavaa käsirahaa/varausmaksua ei voida nostaa ASP-tililtä.

- Maksettava osuus vähentää lopullisen lainoituksen kokonaismäärää.
- Maksettua osuutta ei oteta huomioon 10 %:n omasäästöosuudessa.

6 ASP-asunnon erityisehtoja

ASP-asunto voidaan erityisestä syystä vuokrata enintään kahdeksi vuodeksi. Erityinen syy voi olla opiskelu tai työpaikka toisella paikka-kunnalla (työssäkäyntialueen ulkopuolella) tai ulkomailla, asevelvollisuus.



8.6.2023

Erityisen syyn arvioiminen on lainansaajan vastuulla.

ASP-asunnon alivuokraus on sallittua.

- Omassa asumiskäytössä tulee olla yli 50 %.
- Yksiötä ei ole mahdollista alivuokrata.



7 Säädökset

Asuntosäästöpalkkiolaki (1634/1992) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Asuntosäästöpalkkioasetus (1636/1992) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Laki omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksestä (204/1996) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Asetus omistusasuntolainojen takausmaksun suuruudesta (605/1999) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta (639/1982) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Asetus oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta (672/1982) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

8 Yhteystiedot

Valtiokonttori
Rahoitus
Antolainaus / ASP-luotot ja takaukset

- Asiakaspalvelu:
 - Puhelin 0295 50 2248
Puhelinpalveluajat voi tarkistaa verkkosivuiltamme.
 - Sähköposti: asp@valtiokonttori.fi

