

VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

VASTAUS 1

- a) Vuokra määräytyy sen mukaan mikä siitä on sovittu; AHVL 27 §. Vaikka leskirouva Anni A on asunut kauan samassa vuokra-asunnossa ilman että vuokraa olisi kertaakaan korotettu, noudatetaan vuokrasopimuksessa sovittua vuokrankorotusperiaatetta. Jos sopimuksessa ei ole sovittu siitä, miten vuokraa vuokrasuhden aikana tarkistetaan, vuokranantajan on pyrittävä muuttamaan vuokran määrää joko sopimalla, irtisanomalla tai tuomioistuimen kautta. Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, kun tarkoitus on korottaa vuokraa käypään tasoon.

Jos on sovittu, että vuokranantaja saa yksipuolisesti määrätä vuokrankorotuksen ajankohdan tai määrän, tällainen sopimusehto on mitätön jos ei ole sovittu myös perusteista jonka mukaan vuokra saadaan korottaa.

- b) Bertel ei ole velvollinen maksamaan korotettua vuokraa, koska R.A Vuokranantajan lähettämä tekstiviesti ei täytä vuokrankorotusilmoituksen muotovaatimuksia; vuokranantajan tulee kirjallisesti ilmoittaa vuokralaiselle uusi vuokra ja sen voimaantuloajankohta, AHVL 27§.
- c) Kun Christoffer C tekee kahden vuoden määräaikaisen vuokrasopimuksen vuokra ei nouse sopimusaikana olleenkaan, koska tässä tapauksessa sovelletaan Lakia indeksiehdon käytön rajoittamisesta, 2§. Toistaiseksi voimassa olevaan sopimukseen tai vähintään kolmen vuoden määräajaksi tehtyyn sopimukseen voidaan ottaa indeksilauseke, tai muu sopimusehto, jonka mukaan vuokra voidaan muuttaa tai jonka mukaan se muuttuu.
- d) Vuokrasopimukseen sisältyvä vuokran korotusperuste voi olla indeksiehto, prosentuaalinen korotus, euromääräinen muutos, tai vastikkeen muutoksen mukaan muuttuva. Tarkistustapa voi olla myös yhdistelmä näistä tai joku muu. Vuokranantajalla ei ole yksipuolista vuokran korotusoikeutta, vaan molempien etu on, että vuokran korotusmenettelystä sovitaan sopimuksen allekirjoittamishetkellä.
- e) Jos huoneisto on vuokrattu solukäyttöön erillisillä vuokrasopimuksilla, kahdelle asuntoon jääneille ei voida korottaa vuokraa, vaan on etsittävä uusi vuokralainen jos halutaan säilyttää vuokrataso. Mikäli sopimukseen on otettu ehto että vuokralaiset ovat yhteisvastuussa koko huoneiston vuokrasta voidaan solukavereiden vuokrat korottaa.

VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

VASTAUS 2

a)

Tuottoarvomenetelmän peruskaava on $T=e \times 1/p$ 1 p

T= tuottoarvo

e=vuotuinen nettotuotto

p=laskentakorkokanta %/100

Kohteen vuotuinen nettotuotto on $(500-200) \times 12= 3600$ 1 p

Tällöin tuottoarvoksi saadaan 51.428, 57 euroa. 1 p

b)

Asunto-osakeyhtiölain mukaan ostaja vastaa myyjän ohella maksamattomista vastikkeista 3 kuukauden ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä. 1 p

Vaikka osapuolet keskinäisessä suhteessaan sopisivat kauppakirjassa toisin, on yhtiöllä oikeus vaatia ostajalta vastikkeiden maksua asunto-osakeyhtiölain säännösten perusteella.

1 p

Tämän vuoksi Ville saattaa joutua maksamaan ko. vastikkeet yhtiölle. 1 p

Tällöin ostajalle tietenkin tulee kaupan sopimusrikkomukseen perustuva vastaava saatava myyjää kohtaan. 1 p

Kyseeeseen saattaisi tulla myös välitysliikkeen tai yhtiön/isännöitsijän vastuu. Niiden pohtimista ei kuitenkaan ole edellytetty.

c)

Akseli on ollut alunperin yksinomistajana eikä puolison kuolema muuta tätä tilannetta. Osakkeet eivät kuuluu Elinan kuolinpesään ja vuokranantajana on siis Akseli.

1 p

Avioliittolain mukaan puoliso saa lähtökohtaisesti yksin määrätä omasta omaisuudestaan avioliiton aikana ja myös sen purkautumisen jälkeen (tässä tapauksessa avioliitto on purkautunut kuoleman johdosta). Poikkeuksena on pääasiallisesti yhteiseksi kodiksi tarkoitettu omaisuus, jonka luovutukseen ja myös vuokraukseen tietyissä tilanteissa tarvitaan puolison suostumus. Koska puoliso on kuollut, tarvittaisiin tällaisen luovutukseen ja vuokraukseen kuolleen puolison perillisten suostumus siihen asti, kunnes ositus on lainvoimaisesti suoritettu.

1 p

Tässä tapauksessa kohdetta ei ole tarkoitettu yhteiseksi kodiksi (autotalli tuskin voi olla sellainen), joten mitään suostumuksia ei tarvita, vaikka ositusta ei olekaan suoritettu.

1 p

VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE SYKSY 2007

VASTAUS 3

Vuokralainen saa käyttää asuntoa yhteisenä asuntona lähisukulaisensa kanssa taikka luovuttaa alivuokrauksena tai muutoin enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi, jollei siitä aiheudu vuokranantajalle huomattavaa haittaa tai häiriötä

2 p

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia huoneistossa suoritettavista korjaus- ja muutostöistä taikka hoitotoimenpiteistä. Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa ilman vuokranantajan lupaa huoneistossa muuta korjaus- tai muutostyötä kuin työ asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 20 §:n 2 momentissa tarkoitetun puutteellisuuden korjaamiseksi. Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

2 p

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa tai vuokrasuhteen aikana muusta syystä kuin vuokralaisen laiminlyönnin tai huolimattomuuden takia tulee puutteelliseen kuntoon, jolla olennainen merkitys (ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta), ja vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella. Tästä ei kyse kysymyksen mukaisessa tilanteessa, joten korjaukset ja muutokset saadaan tehdä vain vuokranantajan suostumuksella.

1 p

Jos vuokralle annetun huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet siirtyvät toisen omistukseen tai jos omistusoikeus siirtyy avio-oikeuden, testamentin tai perinnön nojalla, sitoo vuokrasopimus uutta omistajaa 1) jos vuokralainen on ennen luovutusta tai saantoa ottanut huoneiston hallintaansa; 2) jos luovutusopimukseen on otettu määräys vuokrasopimuksen pysyvyydestä tai 3) jos vuokrasopimus on kirjattu erityisenä oikeutena.

2 p

Vuokrasopimus, joka edellä olevan perusteella ei sido uutta omistajaa, pysyy kuitenkin voimassa, jollei uusi omistaja pura sopimusta kuukauden kuluessa saannostaan tai siitä, kun sai tiedon vuokrasopimuksesta.

1 p

Jos huoneisto on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisesti otettu yhtiön hallintaan, lakkaa osakkeenomistajan kanssa tehty vuokrasopimus hallintaan oton ajaksi. Jollei hallintaan otto johdu huoneistossa asuvan vuokralaisen menettelystä, on yhtiön ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassa oloajaksi tämän kanssa.

2 p

VUOKRAVALITTÄJÄKOE SYKSY 2007

VASTAUS 4

Yleistä

Tehtävässä oli esillä asuntohuoneistojen vuokraustoiminnan tyypillisimmät verotuskysymykset:

- asunto-osakkeen kohdistuvien remonttikulujen luonne ja vähennysoikeus
- tuloverolain mukainen jaksottaminen (oikea verovuosi)
- kotitalousvähennys
- pääomavastikkeiden (tässä tapauksessa kertasuoritus) vähennysoikeus vuokratulosta

Kohta 1.

Asian vero-oikeudelliseen arviointiin vaikuttavat seikat:

- verovelvollinen (vuokraaja) oli saanut asunnon perintönä 1.8.2007
- asunto oli tyhjiään perinnönjättäjän kuollessa
- verovelvollinen vuokrasi asunnon 1.1.2008 alkaen
- saantonsa jälkeen, mutta ennen vuokraustoiminnan aloittamista verovelvollinen teetti asunnossa remontin ns. kokonaisurakkana
- verovelvollinen maksaa urakkasumman vuoden 2008 alussa remontin valmistuttua

Arvosteluperusteet (yhteensä max. 5 pistettä):

- kysymyksessä todetut menot ovat sinänsä luonteeltaan vuosikorjausmenoja, mutta koska remontti on tehty ennen vuokraustoiminnan aloittamista, menoja pidetään osakkeen hankintamenoon rinnastettavina menoina. Vaikka katsottaisiin, että menot olisivat osittain perusparannusmenoja, tilanne ei verotuksellisesti muuksi muuttuisi. Menoja ei siten voida vähentää vuokratuloista. TVL 54 §. **(0-3 pistettä)**
- TVL:n mukaisessa verotuksessa noudatetaan sinänsä menojen vähennysoikeuden osalta kassaperiaatetta (ellei erityisestä syystä muuta johdu), joten oikea verovuosi olisi vuosi 2008. Merkitystä ei lähtökohtaisesti olisi sillä, milloin remontti on suoritettu. (TVL 110 ja 113 §) **(0-1 p)**
- kotitalousvähennys voidaan myöntää vain verovelvollisen käyttämässä asunnossa tai vapaa-ajan asunnossa suoritetusta kunnossapito- tai perusparannustyöstä (TVL 127 a §); kysymyksessä olevan menon perusteella verovelvollisella ei siten ole oikeutta saada kotitalousvähennystä **(0-1 p)**
- vrt. myös **KHO 2000:51**: Verovelvollinen oli saanut testamentilla osakehuoneistoon oikeuttavat osakkeet. Huoneistoa, jonka pinta-ala oli 57 neliometriä, ei ollut saatu vuokrattua siinä kunnossa missä se oli ollut edellisen omistajan jäljiltä, joten verovelvollinen oli teettänyt huoneistossa korjaustöitä, jolloin huoneiston katot, keittiön seinät ja kalusteet oli maalattu, olohuoneen ja makuuhuoneen seinät tapetoitu ja lattiat päällystetty sekä vaihdettu uusi

jääpakastekaappi ja hankittu pesukoneen vedenottohana. Korjauskulut olivat olleet yhteensä 12 550 markkaa ja verovuonna korjauksen jälkeen 10 kuukaudelta saadut vuokratulot 24 370 markkaa. Koska kulut olivat aiheutuneet korjaustoista, jotka oli suoritettu omistajanvaihdon jälkeen mutta ennen kuin huoneisto oli otettu vuokratyöhön, niitä pidettiin hankintamenojen rinnastettavina menoina, eikä niitä saanut verovuonna vähentää saataviin vuokratuloihin kohdistuvina vuosikuluina. Verovuosi 1997. Äänestys 4-3.

Kohta 2.

Asian vero-oikeudelliseen arviointiin vaikuttavat seikat:

- verovelvollinen (vuokraaja) oli saanut asunnon perintönä 1.8.2007
- asunto oli tyhjiään perinnönjättäjän kuollessa
- verovelvollinen vuokrasi asunnon 1.1.2008 alkaen
- taloyhtiön suorittaman kattoremontin johdosta taloyhtiö peri osakkailtaan pääomavastiketta 80 €/kk
- osakehuoneistoa vastaava lainosuus (sen jäljellä oleva osa) on taloyhtiön ilmoituksen mukaan mahdollista maksaa kerran vuodessa tammikuussa kertasuorituksena
- verovelvollinen maksaa kertasuorituksen tammikuussa 2008

Arvosteluperusteet (**yhteensä max. 5 pistettä**):

- kysymyksessä olevan kertasuorituksen vähennyskelpoisuus vuokratulosta määräytyy sillä perusteella, onko taloyhtiö rahastoinut vai tulouttanut pääomavastikkeen tai sen kertasuorituksen; kertasuoritus käyttäytyy verotuksessa samoin kuin kuukausittainenkin vastikesuoritus. TVL 29 ja 54 §
- jos kertasuoritus tuloutetaan (luetaan yhtiön kirjanpidossa tuloksi), meno on vähennyskelpoinen vuokratulosta
- jos kertasuoritus rahastoidaan (käsitellään yhtiön kirjanpidossa oman pääoman eränä), meno ei ole vuokratulosta vähennyskelpoinen, vaan se lisää osakkeen hankintamenoa
- **em. kohdat 0-4 p**
- TVL:n mukaisessa verotuksessa noudatetaan sinänsä kassaperiaatetta, ellei erityisestä syystä muuta johdu; meno kohdistuu 1.1.2008 jälkeiseen aikaan ja asunto on vuokrattuna 1.1.2008 alkaen; kysymys on vuoden 2008 verotuksessa vähennyskelpoinen erä (edellyttäen, että taloyhtiö edellä kerrotuin tavoin tulouttaa kertasuorituksen) (TVL 110 ja 113 §) (**0-1 p**)