

# LVV-koe 21.11.2020

---

## **Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua**

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

Kaikkiin tehtäviin vastataan **suoraan tehtäväpaperiin**. Jokaisen tehtävän kohdalla on annettu tarkemmat vastausohjeet. Muista noudattaa annettuja vastausohjeita. Ohjeiden vastainen menettely luetaan kokelaan vahingoksi.

**Muista palauttaa kaikkien tehtävien vastauksesi**. Vastaus tulee palauttaa myös sellaisen tehtävän osalta, johon et ole vastannut. **Jokaiseen tehtävään** tulee merkitä selvästi **oma nimi ja henkiötunnus**. Jokaisen tehtävän paperi tulee irrottaa ja palauttaa sille varattuun pinoon kokeesta poistuesssa.

**Kokeessa saa käyttää SUOMEN LAKI -teoksia, säädösten eripainoksia sekä säädöskokoelman irtokappaleita** (ainoastaan säädöstekstiä sisältävää materiaalia joko alkuperäisenä tai kopiona). Käytetty materiaali tarkastetaan viimeistään poistumisen yhteydessä.

**Matkapuhelinten tulee olla sammutettuina koko kokeen suorittamisen ajan.**

Anna muille osallistujille rauha kokeen tekemiseen. Jos sinulla on kysyttävää valvojalta, nosta käsi ylös ja odota, että valvoja tulee luoksesi.

Kokeen tuloksista ilmoitetaan kaikille osallistuneille henkilökohtaisesti kirjeitse tulosten vahvistamisen jälkeen siihen osoitteeseen, jonka osallistuja on ilmoittautuessaan antanut. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Puhelimitse ei anneta tietoja kokeen tuloksista. Hyväksytyjen luettelo julkaistaan lisäksi osoitteessa [www.kauppakamari.fi/uudet-lkv-ja-lvv-valittajat](http://www.kauppakamari.fi/uudet-lkv-ja-lvv-valittajat). **Tulokset julkaistaan aikaisintaan viikolla 3.**

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään **10.4.2021**.

**ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!**

**Tehtävä 1 Nimi \_\_\_\_\_ Henkilötunnus \_\_\_\_\_**

**Vastaa tehtävään tehtäväpaperille. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta. Tehtäväpaperille ei saa merkitä mitään muuta kuin rasti oikean tai oikeiden väittämien kohdalle väittämän edessä olevaan ruutuun. Vastauksia ei siis saa täydentää omalla tekstillä. Kustakin alakohdasta saa pisteen vain, jos vastaus on rästetty oikein jokaisen esitetyn väittämän osalta. Oikeita väittämiä voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0–4 kappaletta.**

Minna ja Markon 12-vuotias tytär Meiju on saanut isovanhemmiltaan lahjaksi talviasuttavan vapaa-ajan asunnon. Meiju on merkitty lainhuutoon ko. kiinteistön omistajaksi. Minna ja Marko ovat molemmat Meijun huoltajia. Koska heidän perheellään ei tulevana vuosina ole käyttöä vapaa-ajan asunnolle, he ovat päättäneet antaa sen vuokralle kolmen vuoden määräaikaisella sopimuksella. Minna onkin sinuun yhteydessä asian tiimoilta.

Minna on kovin kiinnostunut vuokravälityksestä yleisesti ja haluaakin ensin tietää yleistä vuokrahuoneiston välitysliikkeiden toiminnasta ja pyytää sinua kertomaan, mitkä seuraavista väitteistä ovat paikkaansa pitäviä.

**1. Vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavan hoitajan**

a) tulee olla suorittanut vuokrahuoneiston välittäjäkoe (LVV) hyväksytysti.
b) tulee olla täysi-ikäinen.
c) on huolehdittava, että välitysliikkeen palveluksessa olevista välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella on LVV-pätevyys.
d) henkilökohtaisesti korvattavaksi voi tulla toimeksiantajalle välitysliikkeen virheestä aiheutunut vahinko.

**2. Välitysliikkeitä koskevan lainsäädännön mukaan**

a) välitysliikerekisteriin merkitään aluehallintoviraston välitysliikelain nojalla välitysliikkeelle määräämät varoitukset.
b) välitysliikkeellä tulee olla oikeusturvavakuutus.
c) välitysliikkeellä tulee olla yhtä monta vastaavaa hoitajaa kuin on toimipisteitäkin.
d) jos välitysliike vuokraa sillä välitettävänä olevan kohteen omaan lukuunsa eli itselleen, tehtyä sopimusta ei saa kirjata toimeksiantopäiväkirjaan, koska asiakasvarat on pidettävä erillään omista varoista.

**3. Lain, hyvän vuokravälitystavan ja/tai muun ohjeistuksen mukaan**

a) välityspalkkiota ei saa periä Meijulta, jos vapaa-ajan asunnon vuokraa välitysliikkeen palveluksessa olevan välittäjän tytär, joka ei itse ole välitysliikkeen palveluksessa.
b) nimikettä asunnonvälittäjä saa käyttää vain LKV- tai LVV-kokeen hyväksytysti suorittanut henkilö.
c) välitysliikkeen ei tarvitse suorittaa rahanpesulain tarkoittamia asiakkaan tuntemistoimia Meijusta, koska kuukausittaisen vuokran määrä ei ylitä 10 000 euroa.
d) välitettäessä vuokrakohteita, ei koskaan tarvitse selvittää, onko vuokranantaja tai vuokralainen poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö.

**4. Minna on vakuuttunut osaamisestasi ja kutsuu sinut heidän kotiinsa solmimaan toimeksiantosopimuksen Meijun omistaman vapaa-ajan asunnon vuokraamiseksi.**

a) Ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä sinun tulee esittää arvio alueen vuokratasosta ja toimeksiannon suorittamisajasta.
b) Solmittavaan toimeksiantosopimukseen tulee merkitä välitysliikkeen Y-tunnus.
c) Kyse ei ole kotimyyntistä, koska Minna on kutsunut sinut heidän kotiinsa tekemään toimeksiantosopimusta.
d) Minna voi Meijun huoltajana yksin solmia toimeksiantosopimuksen ja allekirjoittaa vuokrasopimuksenkin Meijun puolesta.

5. Toimeksiantosopimusta laadittaessa Minna tuo ilmi, että he eivät halua vuokrata kohdetta ulkomaalaistaustaiselle tai maksukyvyttömälle henkilölle. Minna pyytääkin sinua ottamaan nämä ehdot huomioon jo kohteen ilmoituksessa, jotta esittelyyn ei tule turhaan sellaisia henkilöitä, joille he eivät vapaa-ajan asuntoa halua vuokrata. Mitä vastaat Minnalle?

a) Toteat Minnalle, että et voi suostua Minnan asettamiin ehtoihin, koska ne ovat syrjiviä.
b) Toteat Minnalle, että vuokranantajalla on aina oikeus päättää, kenelle kohteen vuokraa, joten toimit Minnan esittämällä tavalla.
c) Kerrot Minnalle, että myös välittäjän katsotaan syyllistyvän syrjintään, jos hän hyväksyy toimeksiantajan asettaman syrjivän ehdon.
d) Kerrot Minnalle, että toimeksiantajankin voidaan katsoa syyllistyvän syrjintärikokseen, jos hän asunnon välityksen yhteydessä toimii syrjivästi.

6. Toimeksiantosopimuksen laatimisen jälkeen laadit kohteesta ilmoituksen sanomalehteen. Valitse listalta, mikä/mitkä tiedot tulee käydä ilmi ilmoituksesta:

a) vuokran määrä
b) maa-alueen pinta-ala
c) vapaa-ajan rakennuksen pinta-ala eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin
d) vuokrasopimuksen kesto

7. Mauri on sinuun yhteydessä vuokrailmoituksen perusteella ja kertoo olevansa halukas vuokraamaan kohteen. Mikä/mitkä seuraavista veloituksista ovat lain ja/tai hyvän vuokravälitystavan mukaisia?

a) Maurilta voidaan veloittaa esittelymaksu kohteen esittelyyn pääsemiseksi.
b) Maurilta voidaan ottaa varausmaksu, kunhan siitä laaditaan asiakirja ja kunhan sellaisen vastaanottamisesta on sovittu toimeksiantosopimuksessa.
c) Maurilta voidaan periä vuokrasopimuksen laatimisesta palkkio.
d) Maurilta voidaan periä puolet toimeksiantajan maksettavaksi tulevasta välityspalkkiosta, jos osapuolet näin sopivat.

8. Meijun omistama vapaa-ajan asunto päätetään vuokrata Maurille.

a) Jotta vuokrasopimus on sitova, tarvitset vuokraukseen digi- ja väestötietoviraston luvan.
b) Ennen vuokrasopimuksen solmimista Maurille on esitettävä lainhuutotodistus.
c) Vuokrasopimuksella voidaan luovuttaa myös maa-alue käytettäväksi vapaa-ajan rakennuksen yhteydessä.
d) Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa sähköisesti.

9. Vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen Minna on sinuun yhteydessä ja pyytää sinua poistamaan kaikki hänestä ja Meijusta tallennetut tiedot. Mitä vastaat Minnalle?

a) Ilmoitat Minnalle, että heidän tietojaan ei voida poistaa, koska välitysliikelaki ja rahanpesulaki velvoittavat välitysliikkeen säilyttämään tiedot tietyn ajan.
b) Ilmoitat, että koska välitysliikkeenne on yksityinen, pieni, kahden välittäjän toimisto, teitä eivät koske tietosuoja-asetuksen velvoitteet. Näin ollen hän ei voi pyytää tietojen poistamista.
c) Ilmoitat Minnalle, että poistat Meijua koskevat tiedot, koska hän on alaikäinen, mutta Minnaa koskevat tiedot sinun pitää säilyttää välitysliikelain ja rahanpesulain nojalla.
d) Koska Minnalla ja Meijulla on ns. oikeus tulla unohdetuksi, poistat kaikki heitä koskevat tiedot ilman aiheutonta viivytystä ja ilmoitat siitä Minnalle.

10. Saatuasi Meijun omistaman vapaa-ajan asunnon vuokratuksi, jäät vielä pohtimaan vuokrahuoneiston välitystoimintaa silloin, kun vuokrattava kohde kuuluu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan ja vuokralainen vuokraa sen elinkeinotoimintaansa varten. Mikä/Mitkä seuraavista väittämistä pitävät paikkaansa?

a) Jos yritys välittää ainoastaan elinkeinotoimintaan kuuluvia liiketiloja, ei yrityksen tarvitse rekisteröityä välitysliikerekisteriin.
b) Toimeksiantajan kanssa voidaan sopia 6 kuukautta voimassaolevasta toimeksiantosopimuksesta toimeksiantajaa ja välitysliikettä sitovasti.
c) Välitystoimintaan sovelletaan Hyvän vuokravälitystavan ohjetta.
d) Kotimyyntiä koskevia säännöksiä ei sovelleta tällaisesta kohteesta solmittavaan toimeksiantosopimukseen.

**Tehtävä 2 Nimi \_\_\_\_\_ Henkilötunnus \_\_\_\_\_**

**Vastaa tehtävään tehtäväpaperille. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta. Tehtäväpaperille ei saa merkitä mitään muuta kuin rasti oikean tai oikeiden väittämien kohdalle väittämän edessä olevaan ruutuun. Vastauksia ei siis saa täydentää omalla tekstillä. Kustakin alakohdasta saa pisteen vain, jos vastaus on rastitettu oikein jokaisen esitetyn väittämän osalta. Oikeita väittämiä voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0–4 kappaletta.**

1. AHVL:n (laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta) mukaan muuttopäivä on toistaiseksi voimassa olevassa sopimuksessa

<input type="checkbox"/>	a) maanantai, jos vuokrasopimus päättyy lauantaina.
<input type="checkbox"/>	b) maanantai, jos vuokrasopimus päättyy perjantaina.
<input type="checkbox"/>	c) lauantai, jos vuokrasopimus päättyy perjantaina.
<input type="checkbox"/>	d) lauantai, jos vuokrasopimus päättyy lauantaina.

2. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

<input type="checkbox"/>	a) isännöitsijätodistukseen tulee merkitä huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus.
<input type="checkbox"/>	b) isännöitsijätodistukseen tulee merkitä huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä.
<input type="checkbox"/>	c) isännöitsijätodistukseen tulee merkitä tieto yhtiön hallituksen osakkeenomistajalle antamasta hallintaanottovaroituksesta.
<input type="checkbox"/>	d) oikeus isännöitsijätodistuksen saamiseen on kaikilla huoneiston yhteisomistajilla erikseen.

3. Vuokrasopimus voidaan purkaa ilman varoitusta, kun

<input type="checkbox"/>	a) vuokrasopimuksen mukaista vakuutta ei ole asetettu vuokrasopimuksessa sovitussa ajassa.
<input type="checkbox"/>	b) huoneisto on vuokrattu varastotilaksi ja sitä käytetään asuntona.
<input type="checkbox"/>	c) vuokrat ovat maksamatta 3 kuukaudelta
<input type="checkbox"/>	d) huoneistossa on maalattu luvatta yksi seinä.

4. As Oy X:n rakennus sijaitsee valinnaisella vuokratontilla. Osakas Z ei ole vielä maksanut/lunastanut huoneistoonsa kohdistuvaa osuuttaan taloyhtiön vuokramaasta tontista. Kun Z ei ole lunastanut omaa osuuttaan vuokratontista, on hän velvollinen suorittamaan yhtiölle tonttiin liittyen

<input type="checkbox"/>	a) rahoitusvastiketta.
<input type="checkbox"/>	b) vuokraa.
<input type="checkbox"/>	c) tontinvuokravastiketta.
<input type="checkbox"/>	d) hoitovastiketta.

5. Asunto-osakeyhtiössä on 20 osakehuoneistoa. Yhtiön yhtiökokouksessa päätetään tänään putkiremontista. Kennellä alla olevista on oikeus osallistua yhtiökokoukseen (ilman valtakirjaa)?

<input type="checkbox"/>	a) Henkilöllä, jonka läsnäolon yhtiökokous kokouksessa päättää sallia.
<input type="checkbox"/>	b) Osakkaan omistaman liikehuoneiston vuokralaisella.
<input type="checkbox"/>	c) Yhtiön omistaman asuinhuoneiston vuokralaisella.
<input type="checkbox"/>	d) Osakkeenomistajan yhtiökokoukseen valtuuttaman henkilön avustajalla.

6. Mitkä seuraavista vuokrasopimukseen kirjatuihin vuokratarkistusehdoista ovat lain mukaisia, päteviä, yksilöityjä ja kohtuullisia kun eräs taloyhtiö tekee vuokrasopimuksen asiakkaasi kanssa. Sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimuksen mukaan vuokraa korotetaan vuosittain 1.1.

<input type="checkbox"/>	a) 2 prosenttia
<input type="checkbox"/>	b) elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti
<input type="checkbox"/>	c) 5 euroa vuosittain
<input type="checkbox"/>	d) taloyhtiön hallituksen päätöksen mukaan.

7. Mitkä ovat oikeat väittämät irtisanomisaikoihin liittyen, kun sopimus on voimassa toistaiseksi?

<input type="checkbox"/>	a) Autotallitilan vuokralaisen irtisanomisaika on yksi kuukausi, jos sopimus on kestänyt alle vuoden ja jos vuokrasopimuksessa ei muuta ole sovittu.
<input type="checkbox"/>	b) Asuinhuoneiston vuokranantajan irtisanomisaika on yli vuoden kestäneessä sopimuksessa kolme kuukautta.
<input type="checkbox"/>	c) Toimistotilan vuokranantajan irtisanomisaika on kolme kuukautta, jos vuokrasopimuksessa muuta ei ole sovittu.
<input type="checkbox"/>	d) Varastotilaa koskevassa vuokrasopimuksessa voidaan molemminpuoliseksi irtisanomisajaksi sopia 4 kuukautta.

8. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan pitää tehdä ilmoitus asunto-osakeyhtiölle

<input type="checkbox"/>	a) wc-istuimen vaihtamisesta.
<input type="checkbox"/>	b) keittiön hanan vaihtamisesta.
<input type="checkbox"/>	c) olohuoneen muovimaton vaihtamisesta parkettiin.
<input type="checkbox"/>	d) lattialämmityksen asentamisesta kylpyhuoneeseen.

9. Erään asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on seuraava kokouskutsua koskeva määräys: Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella ja kuhunkin porraskäytävään pantavalla ilmoituksella. Kokouskutsun tiedoksi antamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta. Miten kutsu tulee yhtiöjärjestyksen ja lain mukaan tässä tapauksessa toimittaa?

<input type="checkbox"/>	a) Kutsu tulee toimittaa ainoastaan osakkeenomistajien ilmoittamiin osoitteisiin, jotka ovat yhtiön tiedossa.
<input type="checkbox"/>	b) Kutsu tulee toimittaa osakkeenomistajien ilmoittamiin osoitteisiin ja lisäksi kuhunkin porraskäytävään pantavalla ilmoituksella.
<input type="checkbox"/>	c) Kutsu tulee toimittaa aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.
<input type="checkbox"/>	d) Kutsu tulee toimittaa aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.

10. Asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa on sovittu, että molempien sopimusosapuolten, vuokranantajan ja vuokralaisen, irtisanomisaika on 2 kuukautta ja irtisanomisaika alkaa irtisanomisilmoituksen tiedoksi antamisesta.

<input type="checkbox"/>	a) Vuokralainen ja vuokranantaja voivat vuokrasopimuksessa molempia sitovasti sopia, että irtisanomisaika alkaa kuluu irtisanomisilmoituksen tiedoksi antamisesta.
<input type="checkbox"/>	b) Vuokranantajan irtisanomisaika alkaa aina kalenterikuukauden viimeisestä päivästä.
<input type="checkbox"/>	c) Sopimukseen otettu ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön.
<input type="checkbox"/>	d) Vuokrasopimus on mainituilla ehdoilla mitätön.

**Tehtävä 3** Nimi \_\_\_\_\_ Henkilötunnus \_\_\_\_\_

**Vastaa tehtävään tehtäväpaperille. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta. Merkitse kaikki vastaukset tehtäväpaperiin, niille varattuihin kohtiin. Perusteluja tai muita ylimääräisiä tekstejä ei saa merkitä tehtäväpaperiin. Tehtävässä on 10 kohtaa, joissa kussakin on **vain yksi oikea väittämä**. Valitse oikea väittämä ja merkitse sen edessä olevaan ruutuun rasti. Jokaisesta oikeasta vastauksesta saat yhden pisteen.**

1. Jukka sai äidiltään lahjaksi kiinteistön. Äiti pidatti itselleen kiinteistöön elinikäisen tuotto-oikeuden. Kiinteistö on vuokrattuna. Kenen tulona vuokratulo verotetaan sen jälkeen, kun lahjoitus tapahtui?

<input type="checkbox"/>	a) Jukan tulona
<input type="checkbox"/>	b) Puoliksi Jukan ja puoliksi äidin tulona
<input type="checkbox"/>	c) Tilanteessa muodostuu verotusyhtymä, jonka tulo jaetaan verotettavaksi puoliksi Jukalle ja hänen äidilleen.
<input type="checkbox"/>	d) Jukan äidin tulona

2. Suomessa yleisesti verovelvollinen Elina omistaa Italiassa sijaitsevan loma-asunnon, jonka hän vuokraa kolmen kuukauden ajaksi Sveitsissä asuvalle henkilölle. Mikä seuraavista pitää paikkansa, kun tiedät, että verosopimus ei estä Suomea verottamasta vuokratuloa.

<input type="checkbox"/>	a) Vuokratulo ei ole Suomessa veronalainen, koska se on saatu ulkomailla asuvalta henkilöltä.
<input type="checkbox"/>	b) Vuokratulo ei ole Suomessa veronalainen, koska vuokrattava kohde ei ole Suomessa.
<input type="checkbox"/>	c) Ulkomailta saatu vuokratulo on Suomessa veronalaista ansiotuloa.
<input type="checkbox"/>	d) Vuokratulo on Suomessa veronalaista pääomatuloa.

3. Mikä seuraavista pitää paikkansa, kun kysymys on vuokralla olevaan kiinteistöön tai huoneistoon kohdistuvan velan korkojen vähennyskelpoisuudesta?

<input type="checkbox"/>	a) Korko on kokonaan vähennyskelpoinen pääomatulosta.
<input type="checkbox"/>	b) Korko on kokonaan vähennyskelpoinen pääomatulosta siltä osin kuin korko kohdistuu vuokratun kohteen hankintaan tai peruskorjaukseen.
<input type="checkbox"/>	c) 15 % vuokrauskohteen hankintaan tai peruskorjaukseen kohdistuvasta korosta vähennetään pääomatulosta.
<input type="checkbox"/>	d) Korot ovat verotuksessa kokonaan vähennyskeltottomia elantomenoja.

4. Mikä seuraavista pitää paikkansa, kun kysymys on asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan vuokraamaansa asuinhuoneistoon tekemien peruskorjausten menoista? Peruskorjausmenot kerryttävät tässä tapauksessa tuloa arviolta 20 vuotta ja korjaukset on tehty vasta vuokrauksen aloittamisen jälkeen.

<input type="checkbox"/>	a) Peruskorjausmenoista tehdään enintään 30 %:n suuruinen vuotuinen menojäännöspoisto.
<input type="checkbox"/>	b) Peruskorjausmenoista tehdään enintään 4 %:n suuruinen vuotuinen menojäännöspoisto.
<input type="checkbox"/>	c) Peruskorjausmenoista tehdään vuotuinen 10 %:n suuruinen tasapoisto.
<input type="checkbox"/>	d) Peruskorjausmenot vähennetään aina kassaperiaatteella eli kokonaan maksuvuoden verotuksessa.
<input type="checkbox"/>	e) Peruskorjausmenot luetaan osakkeiden hankintamenoon, joten niitä ei vähennetä vuokratulosta.

5. Siiri on ostanut vuokrauskäyttöön huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Miten Siirin osakkeiden oston yhteydessä maksamaa varainsiirtoveroa kohdellaan tuloverotuksessa?

<input type="checkbox"/>	a) Varainsiirtovero vähennetään pääomatulosta sinä verovuonna, jona vero on maksettu.
<input type="checkbox"/>	b) Varainsiirtovero luetaan osaksi osakkeiden hankintamenoa, josta voidaan tehdä enintään 4 %:n suuruinen vuotuinen menojäännöspoisto.
<input type="checkbox"/>	c) Varainsiirtovero luetaan osaksi osakkeiden hankintamenoa. Vero vähennetään osana osakkeiden hankintamenoa luovutusvoittoa laskettaessa, kun osakkeet myydään.
<input type="checkbox"/>	d) Varainsiirtovero on pitkävaikutteinen meno, josta tehdään tasapoistot vaikutusaikanaan kuitenkin enintään 10 vuodessa.
<input type="checkbox"/>	e) Varainsiirtovero ei ole tuloverotuksessa koskaan vähennyskelpoinen meno.

6. Heikki on ostanut vuokrauskäyttöön kiinteistön, jolla on asuinrakennus. Miten Heikin oston yhteydessä maksamaa varainsiirtoveroa kohdellaan tuloverotuksessa?

a) Varainsiirtovero vähennetään pääomatulosta sinä verovuonna, jona vero on maksettu.
b) Rakennukseen kohdistuva osa varainsiirtoverosta luetaan osaksi rakennuksen hankintamenoa, josta voidaan tehdä enintään 4 %:n suuruinen vuotuinen menojäännöspoisto. Maapohjaan kohdistuva osa varainsiirtoverosta vähennetään luovutusvoittoa laskettaessa, kun kiinteistö myydään.
c) Varainsiirtovero luetaan kokonaisuudessaan osaksi kiinteistön hankintamenoa. Vero vähennetään osana kiinteistön hankintamenoa luovutusvoittoa laskettaessa, kun kiinteistö myydään.
d) Varainsiirtovero on pitkävaikutteinen meno, josta tehdään tasapoistot vaikutusaikanaan kuitenkin enintään 10 vuodessa.
e) Varainsiirtovero ei ole tuloverotuksessa koskaan vähennyskelpoinen meno.

7. Leena omistaa kiinteistön, jota hän vuokraa. Kiinteistöllä on varistorakennus. Leena on maksanut kiinteistöön kohdistuvan kiinteistöveron. Miten Leenan maksamaa kiinteistöveroa kohdellaan tuloverotuksessa?

a) Kiinteistövero on tuloverotuksessa vähennyskelvoton elantomeno.
b) Kiinteistövero luetaan osaksi kiinteistön hankintamenoa. Vero vähennetään osana kiinteistön hankintamenoa luovutusvoittoa laskettaessa, kun kiinteistö myydään.
c) Rakennukseen kohdistuva osa kiinteistöverosta luetaan rakennuksen hankintamenoon ja vero tulee vähennettäväksi osana rakennuksen hankintamenoa tehtävää enintään 7 %:n suuruisia menojäännöspoistoja. Maapohjaan kohdistuva osa kiinteistöverosta vähennetään osana maapohjan hankintamenoa luovutusvoittoa laskettaessa, kun kiinteistö on myyty.
d) Kiinteistövero on pääomatuloon kohdistuva tulonhankkimismeno, joka vähennetään maksuvuonna.

8. Puolisot Maija ja Matti omistivat huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, joista kummankin omistusosuus oli puolet. Maija kuoli vuonna 2009 ja Matti vuonna 2019. Matilla ja Maijalla on kaksi lasta Lasse ja Liisa. Maijalla ja Matilla ei ollut testamenttia eikä kummankaan kuoleman jälkeen ole tehty ositusta tai perinnönjakoa. Huoneisto on ollut vuonna 2020 vuokrattuna. Ketä verotetaan vuoden 2020 vuokratulosta?

a) Vuokratulosta puolet on Lassen ja puolet Liisan veronalaista pääomatuloa.
b) Vuokratulo on kokonaan Maijan kuolinpesän pääomatuloa.
c) Vuokratulo on kokonaan Mattin kuolinpesän pääomatuloa.
d) Vuokratulosta puolet on Maijan kuolinpesän ja puolet Mattin kuolinpesän pääomatuloa.

9. Jenni on vuokrannut usean vuoden ajan osakehuoneistoa. Vuokralainen irtisanoi vuokrasopimuksen 1.3.2020 alkaen. Jenni yritti saada varsin huonokuntoisen huoneiston vuokralle, mutta vuokralaista ei heti löytynyt. Jotta huoneisto olisi helpompi vuokrata, Jenni teki huoneistossa remontin: seinät maalattiin, parkettilattia hiottiin ja lattialistat vaihdettiin sekä keittiön kaappien ovet vaihdettiin. Remontti valmistui 15.5. Jenni sai vuokrattua asunon siten, että uusi vuokrasopimus alkoi 1.7.2020. Miten remontista johtuneita menoja käsitellään tässä tapauksessa tuloverotuksessa?

a) Menot luetaan huoneisto-osakkeiden hankintamenoon, joten ne vähennetään vasta luovutusvoittoa laskettaessa, kun osakkeet myydään.
b) Menot vähennetään pääomatuloista vuotuisin tasapoistoin vaikutusaikanaan kuitenkin enintään 10 vuodessa.
c) Menot vähennetään pääomatulosta vuotuisin enintään 4 %:n suuruisin menojäännöspoistoin.
d) Menot vähennetään pääomatulosta sinä vuonna, jona ne on maksettu.
e) Remontista johtuneet menot ovat vähennyskeltottomia elantomenoja, koska huoneisto on ollut remontin ajan muussa kuin tulonhankkimiskäytössä.

10. Seppo vuokraa osakehuoneistoa. Seppo maksoi epähuomiossa huoneiston tammikuun 2020 hoitovastikkeen jo 30.12.2019. Vastikkeen eräpäivä oli 6.1.2020. Minkä verovuoden verotuksessa vastike on vähennyskelpoinen?

a) Verovuoden 2019 verotuksessa
b) Verovuoden 2020 verotuksessa
c) Seppo voi tässä tilanteessa valita vapaasti, kumman verovuoden verotuksessa hän vähentää vastikkeen.

**Tehtävä 4** Nimi \_\_\_\_\_ Henkilötunnus \_\_\_\_\_

**Vastaa tehtävään tehtäväpaperille. Tehtäväpaperi tulee irrottaa ja palauttaa, kun poistut kokeesta. Tehtäväpaperille ei saa merkitä mitään muuta kuin rasti oikean tai oikeiden väittämien kohdalle väittämän edessä olevaan ruutuun. Vastauksia ei siis saa täydentää omalla tekstillä. Kustakin alakohdasta saa pisteen vain, jos vastaus on rästetty oikein jokaisen esitetyn väittämän osalta. Oikeita väittämiä voi kussakin numeroidussa alakohdassa olla 0–4 kappaletta.**

1. Välitysliikkeen on hankittava vuokrattavana olevasta asunto-osakkeesta

<input type="checkbox"/>	a) isännöitsijäntodistus
<input type="checkbox"/>	b) toimeksiantajan selvitys kohteen ominaisuuksista
<input type="checkbox"/>	c) suoritettava katselmus huoneistossa
<input type="checkbox"/>	d) selvitys lainaosuuden suuruudesta

2. Välitysliikkeen on vuokra-asunnon esitteessä ilmoitettava

<input type="checkbox"/>	a) vuokralaisen käytettävissä olevat asunnon ulkopuoliset pesutupa ja sauna
<input type="checkbox"/>	b) asunto-osakeyhtiön päättämät tai muutoin varmuudella tiedossa olevat rakennuksen huomattavat korjaukset ja peruseräparannukset sekä arvio niiden toteuttamisajankohdasta
<input type="checkbox"/>	c) asunnon huoneluku
<input type="checkbox"/>	d) mahdollinen ennakkovuokra ja vaadittava vakuus

3. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen

<input type="checkbox"/>	a) ilmoittamaan havaitsemastaan vesihanan viasta yhtiölle
<input type="checkbox"/>	b) omalla kustannuksellaan korjaamaan wc-laitteiston vesisäiliön
<input type="checkbox"/>	c) omalla kustannuksellaan korjaamaan alkuperäisen sähkölieden
<input type="checkbox"/>	d) huolehtimaan siitä, että huoneiston parvekkeelle kertyneet puiden lehdet siivotaan

4. Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan sitä, että

<input type="checkbox"/>	a) toimeksiantosopimus on tehty välityslain säätämässä muodossa
<input type="checkbox"/>	b) toimeksiantosopimuksen tarkoituksena on se, että välitysliike tekee todella työtä toimeksiantajan hyväksi
<input type="checkbox"/>	c) toimeksiantaja ei ole aiemmin tarjonnut kohdetta vuokralaiselle
<input type="checkbox"/>	d) toimeksiantaja todella omistaa kohteen

5. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

<input type="checkbox"/>	a) yhtiö vastaa huoneistoon jälkepäin rakennetun saunan kunnossapidosta sillä perusteella, että yhtiö on antanut saunan rakentamiseen luvan
<input type="checkbox"/>	b) osakas vastaa kylpyhuoneeseen aikaisemman osakkaan toimesta jälkepäin uusitun vesieristeen kunnossapidosta
<input type="checkbox"/>	c) osakas vastaa wc-laitteiston kunnossapidosta aina silloin, kun osakas on vaihtanut laitteiston erimerkkiseen kuin mitä asunnossa alun perin oli
<input type="checkbox"/>	d) rivitalohuoneistoon kuuluu aina sen kohdalla oleva piha-alue ja päätyhuoneistoon lisäksi päädyn piha-alue, mikäli alueet on aidattu

6. Välitysliikkeen on vuokra-asunnon markkinoinnissa ilmoitettava ainakin asuntona käytettävän huoneiston tai rakennuksen

<input type="checkbox"/>	a) asuintilojen pinta-ala
<input type="checkbox"/>	b) lattiapinta-ala
<input type="checkbox"/>	c) rakennusala
<input type="checkbox"/>	d) imuroitava pinta-ala

7. Asunto-osakkeen pinta-ala on pitää laskea ja merkitä huoneistoalana asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen

a) kaikissa asunto-osakeyhtiöissä
b) vain 1.7.2010 jälkeen perustetuissa yhtiöissä tai sellaisissa yhtiöissä, joiden yhtiöjärjestyksestä on muutettu em. ajankohdan jälkeen
c) vain 1.1.1992 jälkeen perustetuissa yhtiöissä
d) vain 1.1.1972 jälkeen perustetuissa yhtiöissä

8. Jos välitysliike ei saa pyynnöstä huolimatta energiatodistusta, vaikka sellainen kyseistä kohteesta pitäisi lain mukaan olla, niin

a) kohdetta ei voi myydä tai vuokrata
b) asiasta ja sen merkityksestä pitää kertoa toimeksiantajalle
c) asiasta ja sen merkityksestä pitää kertoa ostajille ja vuokralaisille
d) ilmoitukseen voidaan merkitä energialuokan kohdalle H

9. Asunto-osakeyhtiölain mukaan

a) rivitalohuoneistoon kuuluu aina sen kohdalla oleva aidattu piha-alue ja päätyhuoneistoon lisäksi päädyn aidattu piha-alue
b) yhtiön osakas on velvollinen ilmoittamaan havaitsemastaan sähkölieden viasta yhtiölle (ellei yhtiöjärjestyksessä ole asiasta määräyksiä)
c) yhtiön osakas on velvollinen omalla kustannuksellaan korjaamaan wc-laitteiston vesisäiliön ns. uimuriventtiilin viat (ellei yhtiöjärjestyksessä ole asiasta määräyksiä)
d) yhtiö vastaa huoneistoon jälkeinpäin rakennetun saunan kunnossapidosta sillä perusteella, että yhtiö on antanut saunan rakentamiseen luvan

10. Toimeksiantosopimuksen todellisuudella tarkoitetaan hyvässä välitystavassa sitä, että

a) toimeksiantosopimus on tehty oikeassa muodossa ja allekirjoitettu
b) toimeksiantosopimuksen tarkoituksena on se, että välitysliike tekee todella työtä toimeksiantajan hyväksi
c) toimeksiantaja ei ole antanut kohdetta toisen välitysliikkeen välitettäväksi
d) toimeksianto on kirjattu päiväkirjaan