

AHM-provet 21.11.

Läs dessa anvisningar innan provet börjar.

Svara med **tydlig handstil**.

Svaren på alla uppgifterna ska skrivas på uppgiftspapprena. Uppgiftspecifika svarsanvisningar finns vid varje uppgift. Svaren på uppgifterna skrivs i enlighet med det reserverade utrymmet. **Den del av svaret som överstiger detta läses inte.**

Maximipoängantalet för varje uppgift är 10 poäng.

Kom ihåg att returnera papperen för alla uppgifter. Papper ska returneras även för en uppgift som du inte har svarat på. **Provdeltagarens namn och personbeteckning samt uppgiftens nummer** ska tydligt antecknas på **varje svars_papper**.

I provet är det tillåtet att använda FINLANDS LAG, särtryck av författningar samt lösexemplar som hör till författningssamlingen (endast material som innehåller författningstext antingen i original eller som kopia). Det använda materialet granskas senast när deltagaren avlägsnar sig från provtillfället.

Mobiltelefonerna ska vara avstängda under hela provtillfället.

Ge de andra deltagarna en möjlighet att koncentrera sig på tentamen. Om du har frågor från övervakaren, räck upp handen och vänta på att övervakaren ska komma till dig.

Efter att provresultaten fastställts informeras varje provdeltagare personligen om resultatet genom ett brev som sänds på den adress som han eller hon har uppgett i samband med sin anmälan. Den vars prestation blivit underkänd får i samband med informationen om resultatet anvisningar för begäran om omprövning.

Information om provresultaten ges inte per telefon. En förteckning över dem som avlagt ett godkänt prov offentliggörs på adressen www.kauppakamari.fi/sv/examina-och-prov/nya-maklare. **Resultaten offentliggörs tidigast under vecka 3.**

Följande mäklarprov ordnas **10.4.2021**.

VÄND INTE SIDA INNAN DU HAR FÅTT TILLÅTELSE TILL DET!

Uppgift 1 Namn _____ Personbeteckning _____

Uppgiften ska besvaras på uppgiftspapper. Du ska lösgöra uppgiftspappret och returnera det då du avlägsnar dig från provet. Det är inte tillåtet att anteckna något annat än ett kryss i rutan invid det eller de korrekta påståendena på uppgiftspappret. Svaren får alltså inte kompletteras med egen text. För varje punkt ges en poäng bara om svaret är korrekt för vart och ett av de angivna påståendenas del. Varje numrerad punkt kan innefatta 0–4 korrekta påståenden.

Minna och Markos 12-åriga dotter Meiju har fått en vinterbonad fritidsbostad i gåva av sina farföräldrar. Meiju har i lagfarten antecknats som ägare av fastigheten i fråga. Minna och Marko är båda Meijus vårdnadshavare. Eftersom deras familj inte har någon användning av fritidsbostaden under de kommande åren, har de beslutat hyra ut den med stöd av ett tidsbundet treårigt avtal. Minna har således kontaktat dig angående saken.

Minna är över lag mycket intresserad av hyresförmedling och vill först ha allmän information om verksamheten vid rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler. Hon ber dig berätta vilka av följande påståenden som är korrekta.

1. Den ansvariga föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler

<input type="checkbox"/>	a) ska ha avlagt ett godkänt prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare (AHM).
<input type="checkbox"/>	b) ska vara myndig.
<input type="checkbox"/>	c) ska se till att minst hälften av dem som utför förmedlingsuppdrag i anställning hos förmedlingsrörelsen har AHM-kompetens.
<input type="checkbox"/>	d) kan personligen bli ansvarig för en skada som uppdragsgivaren har orsakats av ett fel från förmedlingsrörelsens sida.

2. Enligt lagstiftningen om förmedlingsrörelser

<input type="checkbox"/>	a) ska de varningar som regionförvaltningsverket med stöd av förmedlingsrörelselagen tilldelat en förmedlingsrörelse införas i förmedlingsrörelseregistret.
<input type="checkbox"/>	b) ska en förmedlingsrörelse ha en rättsskyddsförsäkring.
<input type="checkbox"/>	c) ska en förmedlingsrörelse ha lika många ansvariga föreståndare som verksamhetsställen.
<input type="checkbox"/>	d) får avtalet inte registreras i uppdragsdagboken i det fall att förmedlingsrörelsen hyr förmedlingsobjektet för egen räkning, dvs. till sig själv, eftersom kundmedlen ska hållas åtskilda från de egna medlen.

3. Enligt lag, god hyresförmedlingssed och/eller andra anvisningar

<input type="checkbox"/>	a) får förmedlingsarvode inte tas ut hos Meiju, om dottern till en mäklare som är anställd hos förmedlingsrörelsen hyr fritidsbostaden, även om dottern inte själv är anställd hos rörelsen.
<input type="checkbox"/>	b) får beteckningen bostadsförmedlare användas endast av den som har avlagt ett godkänt AFM- eller AHM-prov.
<input type="checkbox"/>	c) behöver förmedlingsrörelsen inte vidta sådana kundkontrollåtgärder som avses i penningtvättslagen i fråga om Meiju, eftersom den månatliga hyrans belopp inte överskrider 10 000 euro.
<input type="checkbox"/>	d) behöver man vid förmedling av hyresobjekt aldrig utreda om hyresvärden eller hyresgästen är en person i politiskt utsatt ställning.

4. Minna är övertygad om ditt kunnande och bjuder in dig till deras hem för att ingå ett uppdragsavtal rörande uthyrningen av den fritidsbostad som är i Meijus ägo.

<input type="checkbox"/>	a) Innan uppdragsavtalet ingås ska du presentera en uppskattning av hyresnivån på området och av den tid inom vilken uppdraget kommer att utföras.
<input type="checkbox"/>	b) Förmedlingsrörelsens FO-nummer ska antecknas i det uppdragsavtal som ingås.
<input type="checkbox"/>	c) Det är inte fråga om hemförsäljning, eftersom Minna har kallat dig till sitt hem för att ingå uppdragsavtalet.
<input type="checkbox"/>	d) Minna kan i egenskap av Meijus vårdnadshavare ensam ingå uppdragsavtalet och även underteckna hyresavtalet för Meijus del.

5. Då uppdragsavtalet ingås uppger Minna att de inte vill hyra ut objektet till en person som har utländsk bakgrund eller som är insolvent. Minna ber dig beakta dessa villkor redan i annonsen angående objektet, så att det inte onödigt kommer sådana personer till visningen som de inte vill hyra ut fritidsbostaden till. Vad svarar du Minna?

a) Du uppger för Minna att du inte kan acceptera hennes villkor, eftersom de är diskriminerande.
b) Du uppger för Minna att hyresvärden alltid har rätt att bestämma till vem objektet hyrs ut, så du handlar på det sätt som Minna föreslagit.
c) Du uppger för Minna att också mäklaren anses göra sig skyldig till diskriminering, om mäklaren godkänner ett diskriminerande villkor som uppdragsgivaren uppställt.
d) Du uppger för Minna att också uppdragsgivaren kan anses göra sig skyldig till ett diskrimineringsbrott, om uppdragsgivaren agerar på ett diskriminerande sätt i samband med förmedlingen av en bostad.

6. Efter att uppdragsavtalet har ingåtts utarbetar du en tidningsannons angående objektet. Ange vilken/vilka av följande uppgifter som ska framgå av annonsen:

a) hyrans belopp
b) markområdets yta
c) fritidsbyggnadens yta, specificerad i bostadsutrymmen och andra utrymmen
d) hur länge hyresavtalet är gällande

7. Mauri kontakter dig med anledning av hyresannonsen och uppger att han är intresserad av att hyra objektet. Vilken/vilka av följande debiteringar är förenliga med lag och/eller god hyresförmedlingssed?

a) En visningsavgift får tas ut hos Mauri för att han ska få delta i en visning av objektet.
b) En reserveringsavgift får tas ut hos Mauri, förutsatt att det utarbetas ett dokument om saken och har avtalats om mottagandet av en sådan avgift i uppdragsavtalet.
c) Ett arvode för upprättande av hyresavtalet får tas ut hos Mauri.
d) Hälften av det förmedlingsarvode som uppdragsgivaren ska betala får tas ut hos Mauri, om parterna avtalar om detta.

8. Man beslutar hyra ut den fritidsbostad som är i Meijus ägo till Mauri.

a) För att hyresavtalet ska vara bindande, behöver du tillstånd av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata för uthyrningen.
b) Innan hyresavtalet ingås ska lagfartsintyget visas upp för Mauri.
c) Genom hyresavtalet är det möjligt att upplåta också ett markområde för användning i anslutning till fritidsbyggnaden.
d) Hyresavtalet kan undertecknas elektroniskt.

9. Efter att hyresavtalet ingåtts kontakter Minna dig och ber dig radera alla uppgifter som sparats om henne och Meiju. Vad svarar du Minna?

a) Du uppger för Minna att uppgifterna om dem inte kan raderas, eftersom förmedlingsrörelselagen och penningtvättslagen förpliktar förmedlingsrörelsen att förvara uppgifterna en bestämd tid.
b) Du uppger att ni inte berörs av dataskyddsförordningens förpliktelser eftersom det är fråga om en liten privat byrå med bara två mäklare. Således kan hon inte begära att uppgifterna ska raderas.
c) Du uppger för Minna att du raderar uppgifterna om Meiju, eftersom hon är minderårig, men att du med stöd av förmedlingsrörelselagen och penningtvättslagen måste förvara de uppgifter som berör Minna.
d) Eftersom Minna och Meiju har s.k. rätt att bli glömda, raderar du utan ogrundat dröjsmål alla uppgifter som berör dem och underrättar Minna om saken.

10. Efter att du lyckats hyra ut den fritidsbostad som Meiju äger, funderar du ännu på verksamheten för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler i sådana fall där hyresobjektet hör till uppdragsgivarens näringsverksamhet och hyresgästen hyr objektet för sin egen näringsverksamhet. Vilket/vilka av följande påståenden är korrekt/korrekta?

a) Om företaget förmedlar bara sådana affärslokaler som hör till näringsverksamheten, behöver företaget inte registreras i förmedlingsrörelseregistret.
b) Man kan på ett sätt som är bindande för både uppdragsgivaren och förmedlingsrörelsen avtala om ett uppdragsavtal som är gällande i 6 månader.
c) Anvisningen om god hyresförmedlingssed tillämpas på förmedlingsverksamheten.
d) Bestämmelserna om hemförsäljning tillämpas inte på ett uppdragsavtal som ingås angående ett dylikt objekt.

Uppgift 2 Namn _____ Personbeteckning _____

Uppgiften ska besvaras på uppgiftspapper. Du ska lösgöra uppgiftspappret och returnera det då du avlägsnar dig från provet. Det är inte tillåtet att anteckna något annat än ett kryss i rutan invid det eller de korrekta påståendena på uppgiftspappret. Svaren får alltså inte kompletteras med egen text. För varje punkt ges en poäng bara om svaret är korrekt för vart och ett av de angivna påståendenas del. Varje numrerad punkt kan innefatta 0–4 korrekta påståenden.

1. Med stöd av lagen om hyra av bostadslägenhet är flyttningsdagen enligt ett avtal som är gällande tills vidare en

<input type="checkbox"/>	a) måndag, om hyresavtalet upphör på en lördag.
<input type="checkbox"/>	b) måndag, om hyresavtalet upphör på en fredag.
<input type="checkbox"/>	c) lördag, om hyresavtalet upphör på en fredag.
<input type="checkbox"/>	d) lördag, om hyresavtalet upphör på en lördag.

2. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

<input type="checkbox"/>	a) ska det användningsändamål som angetts för en lägenhet i bolagsordningen antecknas i disponentintyget.
<input type="checkbox"/>	b) ska antalet personer som bor i en lägenhet antecknas i disponentintyget.
<input type="checkbox"/>	c) ska uppgifter om att bolagets styrelse har tilldelat en aktieägare en varning om besittningsövertagande antecknas i disponentintyget.
<input type="checkbox"/>	d) har alla samägare av en lägenhet var för sig rätt att få ett disponentintyg.

3. Ett hyresavtal kan hävas utan varning, då

<input type="checkbox"/>	a) det inte har ställts en sådan säkerhet som anges i hyresavtalet inom den avtalade tiden.
<input type="checkbox"/>	b) lägenheten har hyrts som lagerutrymme men används som bostad.
<input type="checkbox"/>	c) hyrorna för 3 månader är obetalda.
<input type="checkbox"/>	d) en vägg i lägenheten har målats utan lov.

4. As Oy X:s byggnad är belägen på en valfri hyrestomt. Aktieägaren Z har inte ännu betalat/löst in den andel av hyrestomten som hänför sig till Z:s lägenhet. Eftersom Z inte har löst in sin egen andel av hyrestomten, är Z skyldig att i anslutning till tomten betala bolaget

<input type="checkbox"/>	a) kapitalvederlag.
<input type="checkbox"/>	b) hyra.
<input type="checkbox"/>	c) tomthyresvederlag.
<input type="checkbox"/>	d) skötselvederlag.

5. Ett bostadsaktiebolag omfattar 20 aktielägenheter. Vid bolagets bolagsstämma fattas det i dag beslut om en rörenovering. Vem av de nedan nämnda har rätt att delta i bolagsstämman (utan fullmakt)?

<input type="checkbox"/>	a) en person vars närvaro bolagsstämman vid stämman beslutar tillåta
<input type="checkbox"/>	b) hyresgästen till en affärslokal som ägs av en aktieägare
<input type="checkbox"/>	c) hyresgästen till en bostadslägenhet som ägs av bolaget
<input type="checkbox"/>	d) biträdet till en person som en aktieägare befullmäktigat att delta i bolagsstämman

6. Vilka av följande villkor för justering av hyran som inkluderats i hyresavtalet betraktas som lagenliga, giltiga, specificerade och skäligen, då ett husbolag ingår ett hyresavtal med din kund. Avtalet gäller tills vidare. Enligt avtalet kan hyran årligen 1.1 höjas

<input type="checkbox"/>	a) med 2 procent.
<input type="checkbox"/>	b) i enlighet med levnadskostnadsindexets förändring.
<input type="checkbox"/>	c) med 5 euro per år.
<input type="checkbox"/>	d) enligt beslut av husbolagets styrelse.

7. Vilka påståenden angående uppsägningstiderna är korrekta, då det är fråga om ett avtal som är gällande tills vidare?

a) För den som hyr ett garageutrymme är uppsägningstiden en månad, om avtalet har varat mindre än ett år och om inte något annat har avtalats i hyresavtalet.
b) För hyresvärden till en bostadslägenhet är uppsägningstiden tre månader då avtalet har varat längre än ett år.
c) För hyresvärden till en kontorslokal är uppsägningstiden tre månader, om inte något annat har avtalats i hyresavtalet.
d) I hyresavtalet gällande ett lagerutrymme kan man avtala om en ömsesidig uppsägningstid på 4 månader.

8. Enligt lagen om bostadsaktiebolag ska en aktieägare underrätta bostadsaktiebolaget om

a) byte av toalettstol.
b) byte av kran i köket.
c) byte av vardagsrummets plastmatta till parkett.
d) installation av golvvärme i badrummet.

9. I ett bostadsaktiebolags bolagsordning finns följande bestämmelse rörande kallelsen till bolagsstämma: En skriftlig kallelse till bolagsstämman sänds till varje aktieägare på den adress som denne uppgett för bolaget, och ett meddelande om saken hängs upp i varje trappuppgång. Kallelsen ska delges tidigast fyra veckor och senast en vecka före bolagsstämman. Hur ska kallelsen enligt bolagsordningen och lagen i detta fall ombesörjas?

a) Kallelsen ska sändas endast på de adresser som aktieägarna uppgett och som bolaget har kännedom om.
b) Kallelsen ska sändas på de adresser som aktieägarna uppgett och som bolaget har kännedom om, och därutöver ska ett meddelande om saken hängas upp i varje trappuppgång.
c) Kallelsen ska sändas tidigast fyra veckor och senast två veckor före bolagsstämman.
d) Kallelsen ska sändas tidigast två månader och senast två veckor före bolagsstämman.

10. I hyresavtalet rörande en bostadslägenhet har det avtalats om att uppsägningstiden för båda avtalsparterna, dvs. hyresvärden och hyresgästen, är 2 månader och om att uppsägningstiden börjar löpa då uppsägningsmeddelandet delges.

a) Hyresgästen och hyresvärden kan på ett sätt som är bindande för båda parterna avtala i hyresavtalet om att uppsägningstiden börjar löpa då uppsägningsmeddelandet delges.
b) För hyresvärdens del börjar uppsägningstiden alltid löpa från den sista dagen i kalendermånaden.
c) Ett avtalsvillkor genom vilket hyresvärdens uppsägningstid förkortas eller hyresgästens uppsägningstid förlängs är ogiltigt.
d) Hyresavtalet är ogiltigt då det innehåller dylika villkor.

Uppgift 3 Namn _____ Personbeteckning _____

Uppgiften ska besvaras på uppgiftspapper. Du ska lösgöra uppgiftspappret och returnera det då du avlägsnar dig från provet. Skriv alla svar på de ställen som anvisats för dem på uppgiftspappret. Det är inte tillåtet att skriva några motiveringar eller övriga extra texter på uppgiftspappret. Uppgiften omfattar 10 punkter, där det för varje punkts del finns bara ett korrekt påstående. Välj det korrekta påståendet och anteckna ett kryss i rutan framför det. Du får en poäng för varje korrekt svar.

1. Jukka fick en fastighet i gåva av sin mor. Modern förbehöll sig livslång avkastningsrätt för fastighetens del. Fastigheten är uthyrd. Som vems inkomst beskattas hyresinkomsten efter att donationen skedde?

<input type="checkbox"/>	a) Den beskattas som Jukkas inkomst.
<input type="checkbox"/>	b) Den beskattas till hälften som Jukkas och till hälften som moderns inkomst.
<input type="checkbox"/>	c) I detta fall uppkommer en beskattningssammanslutning, vars inkomst uppdelas så att den beskattas till hälften som Jukkas och till hälften som hans mors inkomst.
<input type="checkbox"/>	d) Den beskattas som Jukkas mors inkomst.

2. Elina, som är allmänt skattskyldig i Finland, äger en semesterbostad i Italien, som hon för tre månader hyr ut till en person som är bosatt i Schweiz. Vilket av följande påståenden är korrekt, då du vet att det inte finns något skatteavtal som hindrar Finland från att beskatta hyresinkomsten?

<input type="checkbox"/>	a) Hyresinkomsten är inte skattepliktig i Finland, eftersom den har erhållits av en person som är bosatt utomlands.
<input type="checkbox"/>	b) Hyresinkomsten är inte skattepliktig i Finland, eftersom hyresobjektet inte finns i Finland.
<input type="checkbox"/>	c) Den hyresinkomst som erhållits från utlandet är skattepliktig förvärvsinkomst i Finland.
<input type="checkbox"/>	d) Hyresinkomsten är skattepliktig kapitalinkomst i Finland.

3. Vilket av följande påståenden är korrekt, då det är fråga om rätten att dra av räntor för en skuld som hänför sig till en fastighet eller lägenhet som är uthyrd?

<input type="checkbox"/>	a) Räntan får i sin helhet dras av från kapitalinkomsten.
<input type="checkbox"/>	b) Räntan får i sin helhet dras av från kapitalinkomsten till den del den hänför sig till anskaffning eller totalrenovering av hyresobjektet.
<input type="checkbox"/>	c) Av den ränta som hänför sig till anskaffning eller totalrenovering av hyresobjektet får 15 % dras av från kapitalinkomsten.
<input type="checkbox"/>	d) Räntorna är sådana levnadskostnader som inte är avdragbara vid beskattningen.

4. Vilket av följande påståenden är korrekt, då det är fråga om utgifter för en totalrenovering som aktieägaren i ett bostadsaktiebolag har genomfört i den bostadslägenhet som denne hyr ut? Totalrenoveringsutgifterna ackumulerar i detta fall inkomster under uppskattningsvis 20 år. Renoveringen har genomförts först efter att uthyrningen inletts.

<input type="checkbox"/>	a) För totalrenoveringsutgifternas del görs en årlig restvärdesavskrivning på högst 30 %.
<input type="checkbox"/>	b) För totalrenoveringsutgifternas del görs en årlig restvärdesavskrivning på högst 4 %.
<input type="checkbox"/>	c) För totalrenoveringsutgifternas del görs en årlig linjär avskrivning på 10 %.
<input type="checkbox"/>	d) Totalrenoveringsutgifterna avdras alltid enligt kassapricipen, vilket innebär att de i sin helhet dras av vid beskattningen under det år som de betalats.
<input type="checkbox"/>	e) Totalrenoveringsutgifterna räknas till aktiernas anskaffningsutgift, vilket innebär att de inte dras av från hyresinkomsterna.

5. Siiri har köpt aktier som berättigar till besittning av en lägenhet, i syfte att använda lägenheten för uthyrningsbruk. Hur ska den överlåtelseskatt som Siiri har betalat i samband med köpet av aktierna hanteras vid inkomstbeskattningen?

<input type="checkbox"/>	a) Överlåtelseskatten dras av från kapitalinkomsten för det skatteår under vilket skatten har betalats.
<input type="checkbox"/>	b) Överlåtelseskatten betraktas som en del av aktiernas anskaffningsutgift, från vilken det får göras en årlig restvärdesavskrivning på högst 4 %.
<input type="checkbox"/>	c) Överlåtelseskatten betraktas som en del av aktiernas anskaffningsutgift. Skatten avdras som en del av aktiernas anskaffningsutgift vid beräkandet av överlåtelsevinsten då aktierna säljs.
<input type="checkbox"/>	d) Överlåtelseskatten är en långfristig utgift, beträffande vilken det görs linjära avskrivningar under dess verkningstid, dock högst under 10 år.
<input type="checkbox"/>	e) Överlåtelseskatten är en utgift som aldrig kan avdras vid inkomstbeskattningen.

6. Heikki har köpt en fastighet för uthyrningsbruk. På fastigheten finns en bostadsbyggnad. Hur ska den överlåtelseskatt som Heikki har betalat i samband med köpet hanteras vid inkomstbeskattningen?

a) Överlåtelseskatten dras av från kapitalinkomsten för det skatteår under vilket skatten har betalats.
b) Den del av överlåtelseskatten som hänför sig till byggnaden betraktas som en del av byggnadens anskaffningsutgift, från vilken det får göras en årlig restvärdesavskrivning på högst 4 %. Den del av överlåtelseskatten som hänför sig till marken avdras vid beräkandet av överlåtelsevinsten då fastigheten säljs.
e) Överlåtelseskatten betraktas i sin helhet som en del av fastighetens anskaffningsutgift. Skatten avdras som en del av fastighetens anskaffningsutgift vid beräkandet av överlåtelsevinsten då fastigheten säljs.
d) Överlåtelseskatten är en långfristig utgift, beträffande vilken det görs linjära avskrivningar under dess verkningstid, dock högst under 10 år.
e) Överlåtelseskatten är en utgift som aldrig kan avdras vid inkomstbeskattningen.

7. Leena äger en fastighet som hon hyr ut. På fastigheten finns en lagerbyggnad. Leena har betalat den fastighets-skatt som hänför sig till fastigheten. Hur ska den fastighetsskatt som Leena har betalat hanteras vid inkomstbeskattningen?

a) Fastighetsskatten är en sådan levnadskostnad som inte är avdragbar vid inkomstbeskattningen.
b) Fastighetsskatten betraktas som en del av fastighetens anskaffningsutgift. Skatten avdras som en del av fastighetens anskaffningsutgift vid beräkandet av överlåtelsevinsten då fastigheten säljs.
c) Den del av fastighetsskatten som hänför sig till byggnaden betraktas som en del av byggnadens anskaffningsutgift, och skatten dras av som en del av den årliga restvärdesavskrivning på högst 7 % som får göras för anskaffningsutgiftens del. Den del av fastighetsskatten som hänför sig till marken avdras som en del av anskaffningsutgiften för marken vid beräkandet av överlåtelsevinsten då fastigheten säljs.
d) Fastighetsskatten är en utgift för inkomstens förvärvande som hänför sig till kapitalinkomsten, vilken avdras under det år den betalats.

8. Makarna Maija och Matti ägde aktier som berättigar till besittning av en lägenhet. Varderas ägarandel omfattade hälften av aktierna. Maija dog år 2009 och Matti år 2019. Matti och Maija har två barn, Lasse och Liisa. Maija och Matti hade inte upprättat något testamente, och det har inte förrättats avvittring eller arvsskifte efter någotdera dödsfallet. Lägenheten har varit uthyrd sedan år 2020. Vem beskattas för hyresinkomsten för år 2020?

a) Hälften av hyresinkomsten utgör skattepliktig kapitalinkomst för Lasse och hälften för Liisa.
b) Hyresinkomsten utgör i sin helhet kapitalinkomst för dödsboet efter Maija.
b) Hyresinkomsten utgör i sin helhet kapitalinkomst för dödsboet efter Matti.
a) Hälften av hyresinkomsten utgör skattepliktig kapitalinkomst för dödsboet efter Maija och hälften för dödsboet efter Matti.

9. Jenni har under flera års tid hyrt ut en aktielägenhet. Hyresgästen sade upp hyresavtalet så att det upphörde 1.3.2020. Jenni försökte hyra ut lägenheten, som var i mycket dåligt skick, men hittade inte genast någon hyresgäst. För att lägenheten skulle vara lättare att hyra ut genomförde Jenni en renovering i den: väggarna målades, parkettgolvet slipades och golvlisterna byttes, liksom köksskåpens dörrar. Renoveringen blev klar 15.5. Jenni lyckades hyra ut bostaden så att det nya hyresavtalet trädde i kraft 1.7.2020. Hur ska de utgifter som föranleddes av renoveringen i detta fall hanteras vid inkomstbeskattningen?

a) Utgifterna betraktas som en del av aktielägenhetens anskaffningsutgift, vilket innebär att de avdras först vid beräkandet av överlåtelsevinsten då aktierna säljs.
b) Utgifterna avdras från kapitalinkomsten genom årliga linjära avskrivningar under deras verkningstid, dock högst under 10 år.
b) Utgifterna avdras från kapitalinkomsten genom årliga restvärdesavskrivningar på högst 4 %.
b) Utgifterna avdras från kapitalinkomsten under det år de betalats.
d) Utgifterna för renoveringen är sådana levnadskostnader som inte är avdragbara, eftersom lägenheten inte använts för förvärvande av inkomst vid den tidpunkt då renoveringen genomfördes.

10. Seppo hyr en aktielägenhet. Seppo betalade av misstag lägenhetens skötselvederlag för januari 2020 redan 30.12.2019. Vederlagets förfallodag var 6.1.2020. Vid vilket skatteårs beskattning får vederlaget avdras?

a) Vid beskattningen för skatteåret 2019
b) Vid beskattningen för skatteåret 2020
c) Seppo får i denna situation fritt avgöra vid vilket skatteårs beskattning han drar av vederlaget

Uppgift 4 Namn _____ Personbeteckning _____

Uppgiften ska besvaras på uppgiftspapper. Du ska lösgöra uppgiftspappret och returnera det då du avlägsnar dig från provet. Det är inte tillåtet att anteckna något annat än ett kryss i rutan invid det eller de korrekta påståendena på uppgiftspappret. Svaren får alltså inte kompletteras med egen text. För varje punkt ges en poäng bara om svaret är korrekt för vart och ett av de angivna påståendenas del. Varje numrerad punkt kan innefatta 0–4 korrekta påståenden.

1. Angående en aktielägenhet som hyrs ut ska förmedlingsrörelsen

<input type="checkbox"/>	a) skaffa ett disponentintyg.
<input type="checkbox"/>	b) inhämta uppdragsgivarens utredning om hyresobjektets egenskaper.
<input type="checkbox"/>	c) förrätta en syn i lägenheten.
<input type="checkbox"/>	d) inhämta en utredning om låneandelens storlek.

2. I broschyren gällande en hyresbostad ska förmedlingsrörelsen informera om

<input type="checkbox"/>	a) att hyresgästen har tillgång till en extern tvättstuga och bastu.
<input type="checkbox"/>	b) sådana betydande reparationer och grundliga förbättringar av byggnaden som bostadsaktiebolaget har fattat beslut om eller som det annars finns säker kännedom om, samt ge en uppskattning av när de kommer att genomföras.
<input type="checkbox"/>	c) bostadens rumsantal.
<input type="checkbox"/>	d) eventuell förskottshyra och den säkerhet som krävs.

3. Enligt lagen om bostadsaktiebolag är en aktieägare skyldig att

<input type="checkbox"/>	a) underrätta bolaget om ett fel som aktieägaren upptäckt i fråga om en vattenkran.
<input type="checkbox"/>	b) på sin egen bekostnad låta reparera WC-anordningens vattenbehållare.
<input type="checkbox"/>	c) på sin egen bekostnad låta reparera den ursprungliga elspisen.
<input type="checkbox"/>	d) se till att de löv som samlats på lägenhetens balkong städas bort.

4. Med det faktum att ett uppdragsavtal är verkligt avses att

<input type="checkbox"/>	a) uppdragsavtalet har upprättats i den form som föreskrivs i förmedlingslagen.
<input type="checkbox"/>	b) syftet med uppdragsavtalet är att förmedlingsrörelsen genuint utför arbete för uppdragsgivarens bästa.
<input type="checkbox"/>	c) uppdragsgivaren inte tidigare har bjudit ut objektet till hyresgästen.
<input type="checkbox"/>	d) uppdragsgivaren verkligen äger objektet.

5. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

<input type="checkbox"/>	a) svarar bolaget för underhållet av den bastu som byggts i en lägenhet i efterhand, på grundval av att bolaget gett tillstånd till byggandet av bastun.
<input type="checkbox"/>	b) svarar aktieägaren för underhållet av den vattenisolering som en tidigare delägare i efterhand låtit förnya i badrummet.
<input type="checkbox"/>	c) svarar aktieägaren alltid för underhållet av WC-anordningen då aktieägaren har bytt ut den till en anordning av annat märke än vad som ursprungligen fanns i bostaden.
<input type="checkbox"/>	d) hör det gårdsområde som finns i anslutning till en radhuslägenhet alltid till lägenheten, och till gavellägenheten hör dessutom gårdsområdet vid husets gavel, ifall områdena är ingärdade.

6. Vid marknadsföringen av en hyresbostad ska förmedlingsrörelsen, då det är fråga om en lägenhet eller byggnad som är avsedd att användas som bostad, uppge åtminstone

<input type="checkbox"/>	a) bostadsutrymmenas yta.
<input type="checkbox"/>	b) golvytan.
<input type="checkbox"/>	c) byggnadsytan.
<input type="checkbox"/>	d) den yta som bör dammsugas.

7. Ytan för varje aktielägenhet ska beräknas och antecknas som lägenhetsyta i bostadsaktiebolagets bolagsordning

<input type="checkbox"/>	a) i samtliga bostadsaktiebolag.
<input type="checkbox"/>	b) endast i bolag som grundats efter 1.7.2010 eller vars bolagsordning ändrats efter det nämnda datumet.
<input type="checkbox"/>	c) endast i bolag som grundats efter 1.1.1992.
<input type="checkbox"/>	d) endast i bolag som grundats efter 1.1.1972.

8. Om förmedlingsrörelsen inte på begäran tillställs ett energicertifikat, trots att ett sådant enligt lagen ska upprättas angående det berörda objektet,

<input type="checkbox"/>	a) kan objektet inte säljas eller hyras ut.
<input type="checkbox"/>	b) ska uppdragsgivaren underrättas om saken och om dess betydelse.
<input type="checkbox"/>	c) ska köparna och hyresgästerna underrättas om saken och om dess betydelse.
<input type="checkbox"/>	d) får man i annonsen för energiklassens del ange klass H.

9. Enligt lagen om bostadsaktiebolag

<input type="checkbox"/>	a) hör det ingärdade gårdsområde som finns i anslutning till en radhuslägenhet alltid till lägenheten, och till gavelväggen hör dessutom det ingärdade gårdsområdet vid husets gavel.
<input type="checkbox"/>	b) är en aktieägare i bolaget skyldig att underrätta bolaget om ett fel som denne upptäckt i fråga om elspisen (ifall det inte finns bestämmelser om saken i bolagsordningen).
<input type="checkbox"/>	c) är en aktieägare i bolaget skyldig att på egen bekostnad låta reparera fel i den s.k. flottörventilen i WC-anordningens vattenbehållare (ifall det inte finns bestämmelser om saken i bolagsordningen).
<input type="checkbox"/>	d) svarar bolaget för underhållet av den bastu som byggts i en lägenhet i efterhand, på grundval av att bolaget gett tillstånd till byggandet av bastun.

10. Med det faktum att ett uppdragsavtal är verkligt avses enligt god förmedlingssed att

<input type="checkbox"/>	a) uppdragsavtalet har upprättats i rätt form och undertecknats.
<input type="checkbox"/>	b) syftet med uppdragsavtalet är att förmedlingsrörelsen genuint utför arbete för uppdragsgivarens bästa.
<input type="checkbox"/>	c) uppdragsgivaren inte har gett någon annan förmedlingsrörelse i uppdrag att förmedla objektet.
<input type="checkbox"/>	d) uppdraget har registrerats i dagboken.