



Høgskolen i Telemark



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN

5255 SKATTE- OG AVGIFTSRETT FOR EIENDOMSMEGLERE

8.12.2009

Tid: kl 9 - kl 13

Sidetall: 8(inkludert denne siden).

Hjelpemiddel: Norges lover, særtrykk av lover eller lovsamling,
Skattelovsamling(Jarøy eller Gjems-Onstad).
Kalkulator(med tomt minne).

Merknader: Alle oppgaver skal besvares. Det skal anvendes gjeldende lov- og forskriftsregler ved besvarelsen av oppgavene. I den forbindelse må du selv ta nødvendige forutsetninger. Evt. forutsetninger må klart fremgå av besvarelsen. Kandidaten skal begrunne sitt svar og henvise til gjeldende lov- og forskriftsregler.

Vedlegg: Ingen.



Bokmål.

Oppgave 1 (beregnet tid: 70 minutter).

Per Pettersen bor i egen bolig i Bø. Han bor i boligen sammen med sin samboer Trine. De eier boligen sammen. Boligen består kun av en familieleilighet i en etasje som er på 120 kvm. Per er ansatt som eiendomsmegler i et eiendomsmeglerselskap i Skien.

Spm. 1

Hva er gjeldende skatteregler for bruk av egen bolig(skatteregler vedrørende inntekt, kostnader, formue og gjeld)? Hvordan blir dette for Per og Trine?

Per og Trine vurderer å bygge på boligen og i denne sammenhengen vurderer de samtidig å lage en kjelleretasje med utleieleilighet(er). Det er et godt utleiemarked i Bø, så de regner med at det skal være greit å få leid ut og til god leiepris. De vurderer å lage en eller to utleieleiligheter i kjelleretasjen i påbygget. I 1. etasje vil påbygget øke størrelsen på familieleiligheten eierne selv bor i.

Spm. 2

Per og Trine ber deg om å redegjøre for de gjeldende skatteregler vedrørende utleie slik at de kan vurdere ulike alternativer for å betale så lite skatt som mulig på utleieinntektene. Svaret kan være generelt eller det kan inneholde ett eller flere eksempler hvor en tar utgangspunkt i konkrete kvadratmeter på boenhetene.

Per reiser daglig på jobb til Skien eller til kunder rundt om i Telemark. Reiseavstand mellom boligen i Bø og arbeidsstedet i Skien er 50 km.

27. november X8 reiser han innom kontoret kun for å hente noen papirer og reiser deretter direkte videre til en kunde i Langesund. Fra kontoret til kunden i Langesund er det 30 km. Etter møtet med kunden, reiser han tilbake til kontoret. Han er 3 timer på kontoret, før han reiser til en kunde på Notodden. Reiseavstand mellom kontoret og kunden på Notodden er 40 km. Etter at møtet med kunden på Notodden er ferdig, reiser han direkte hjem til sin bolig i Bø. Reiseavstand mellom kunden på Notodden og boligen i Bø er 35 km.

Spm. 3

Hvor mange av de kjørte kilometerne den 27. november X8 blir yrkeskjøring for Per? Du skal for hver kjørestrekning som er yrkeskjøring, henvise til aktuell lov- og eller forskriftsregel som fastslår at det er yrkeskjøring. Arbeidsgiveren refunderer kjørte kilometer som i henhold til lov og forskrift så langt det ikke påvirker noe skattegrunnlag for Per.

Spm. 4

Hvor stort beløp får han refundert for kjøringen 27. november X8. Legg til grunn at arbeidsgiveren refunderer i henhold til Statens reiseregulativ og at Per har i X8, før refusjon for denne dagen, fått refundert for 3 540 km kjøring i forbindelse med arbeidsoppdrag.

Oppgave 2 (beregnet tid: 90 minutter).

Gerd Gerdsen driver et enkeltpersonforetak og kjøper 01.04.X6 et bygg med tomt som består av følgende deler: forretningslokale, lagerlokale og en leilighet. Bygget er ikke seksjonert. Hun skal bruke forretningslokalet og lagerlokalet i næringsvirksomheten og leiligheten skal hun bo i selv. Kjøpesummen eksklusiv kjøpsomkostninger er kr. 10 000 000. Kjøpsomkostningene ble kr. 255 000. Etter konkret vurdering har man kommet frem til at kjøpesummen fordeler seg på selve bygget med 48,75 %, fast teknisk installasjon med 26,25 % og tomte med 25 %.

Årlige leieverdier og kvadratmeter for de forskjellige delene av bygget er på kjøpstidspunktet:

- Forretningslokalet kr. 650 000, 400 kvm
- Lagerlokalet kr. 250 000, 200 kvm
- Leilighet kr. 120 000, 100 kvm

Gerd flytter inn i leiligheten straks hun overtar eiendommen.

I september X6 blir det foretatt en utbygging av inngangspartiet for forretnings- og lagerlokalene. Dette koster totalt kr. 50 000, og fordeler seg på selve bygget med kr. 35 000 og kr. 15 000 på fast teknisk installasjon. Etter en konkret vurdering har man kommet frem til at leieverdiene på de ulike delene av bygget ikke har blitt påvirket av påbyggingen.

Spm. 1

Hva blir skattemessig inngangsverdi på de ulike delene av bygget på kjøpstidspunktet?

Spm. 2

Er bygget avskrivbart? I tilfelle ja, hva blir sum avskrivning for alle deler av bygget i X6? Skal noe beregnes, skal du vise nødvendige vurderinger og beregninger av grunnlag og utregninger av avskrivninger for X6.

I X7 brukes bygget på samme måte som i X6. Gerd bor i leiligheten.

På høsten X8 blir Gerd rammet av kronisk sykdom og velger å selge sitt enkeltpersonforetak og dermed også bygget. Bygget selges 3. november X8 for kr. 11 280 500 inkludert salgsomkostninger. Salgsomkostninger blir kr. 280 500. Salgssummen, fratrullet salgsomkostninger, fordeler seg på selve bygget med kr. 5 200 000, fast teknisk installasjon med kr. 2 800 000 og tomte med kr. 3 000 000. Gerd Gerdsen bor i leiligheten helt frem til 1. oktober X8, hvor hun da flytter til en leilighet hun nettopp har kjøpt.

Spm. 3

Hva blir riktig skattemessig behandling når bygget selges? Legg til grunn at selgeren ønsker lavest mulig inntekt hvis det er valgmuligheter i skattelovgivningen. Vis alle nødvendige vurderinger og beregninger og tall som fremkommer på grunn av salget.

Oppgave 3 (beregnet tid: 80 minutter).

Bygginvest AS kjøper 1. juli X7 bygget Freiveien 110. Bygget blir kjøpt fra et konsultentselskap som er registrert i merverdiavgiftsregisteret fordi det driver kun virksomhet innenfor merverdiavgiftsområdet.

Bygget, som er 15 år gammelt, koster totalt kr. 30 765 000 hvorav kjøpsomkostningene er kr. 765 000. Kjøpesummen fordeler seg på selve bygget med kr. 17 397 250, fast teknisk installasjon med kr. 9 367 750 og tomt med kr. 4 000 000. Bygget er ikke seksjonert.

Bygget skal leies ut til følgende leietakere:

	Kvm	Årlig
	Leieareal	leieinntekt
Regnskapsførervirksomhet	400 kvm	kr. 840 000
Revisorvirksomhet	400 kvm	kr. 840 000
Eiendomsmeglervirksomhet	100 kvm	kr. 180 000
Treningssentervirksomhet	1 000 kvm	kr. 1 540 000
Fellesareal	100 kvm	kr. 0
Sum	<u>2 000 kvm</u>	<u>kr. 3 400 000</u>

Forutsett at Bygginvest AS registrerer bygget Freiveien 110 i merverdiavgiftsregisteret i henhold til forskrift av 14.12.2007, nr. 1482 (F nr. 117) umiddelbart etter at selskapet kjøper bygget og leiekontraktene er undertegnet.

Spm. 1

Oppstår det noen merverdiavgiftsmessige konsekvenser når bygget kjøpes? Fastslå eventuelle beløp.

Spm. 2

Hva blir korrekt merverdiavgiftsbehandling på følgende transaksjoner som vedrører bygget Freiveien 110 (du skal beregne eventuelle merverdiavgiftsbeløp og fastslå hvordan merverdiavgiftsbeløpene skal behandles av Bygginvest AS):

Alle oppgitte beløp i punktene nedenfor er eksklusiv eventuell merverdiavgift.

1.

Montering av flere elektriske kontakter i lokalene som leies av regnskapsførervirksomheten, kr. 10 000.

2.

Vedlikehold av gulvbelegg i treningssalene i lokalene leiet av Treningssentervirksomheten, totalt kr. 145 000, som fordeler seg på materialer kr. 95 000 og tjenester fra gulvleggingsfirmaet på kr. 50 000.

3.

Reparasjon av taket på bygget, totalt kr. 60 000, som fordeler seg på materialer kr. 40 000 og tjenester fra entreprenøren, kr. 20 000.

4.

Reparasjon av gulvet i fellesarealet, totalt kr. 10 000, som fordeler seg på materialer kr. 6 000 og tjenester fra taktekkingsfirmaet på kr. 4 000.

5.

Husleiefaktura fra Bygginvest AS til leietakere for siste kvartal i X7:

- Regnskapsførervirksomheten, kr. 210 000
- Revisorvirksomheten, kr 210 000
- Eiendomsmeglervirksomheten, kr. 45 000
- Treningssentervirksomhet, kr. 128 333

Etter å ha brukt bygget i 3 år som utleiebygg, ønsker Bygginvest AS å selge bygget.

Spm. 3

Oppstår det noen merverdiavgiftsmessige konsekvenser når bygget selges?

Nynorsk.

Oppgåve 1 (berekna tid: 70 minuttar).

Per Pettersen bor i eigen bustad i Bø. Han bur i bustaden saman med sin samboar Trine. Dei eig bustaden saman. Bustaden består berre av ei familieileilighet i ein etasje som er på 120 kvm. Per er tilsett som eigedomsmeklar i et eigedomsmeklarselskap i Skien.

Spm. 1

Kva er gjeldande skattereglar for bruk av eigen bustad(skattereglar som gjeld inntekt, kostnader, formue og gjeld)? Korleis blir dette for Per og Trine?

Per og Trine vurderer å bygge på bustaden og i denne samanhengen vurderer dei samtidig å lage en kjellaretasje med utleigeileilighet(er). Det er ein god utleiemarknad i Bø, så dei regner med at det skal være greitt å få leid ut og til god leigepriis. Dei vurderar å lage ein eller to utleigeileiligheter i kjellaretasjen i påbygget. I 1. etasje vil påbygget auke størrelsen på familieileiligheten eigarane sjølv bor i.

Spm. 2

Per og Trine ber deg gjere greie for dei gjeldande skatteregler omkring utleige slik at dei kan vurdere ulike alternativ for å betale så lite skatt som mogleg på utleigeinntektene. Svaret kan være generelt eller det kan innehalde eit eller fleire eksempel kor ein tar utgangspunkt i konkrete kvadratmeter på boenhetene.

Per reiser dagleg på jobb til Skien eller til kundar rundt om i Telemark. Reiseavstand mellom bustaden i Bø og arbeidsplassen i Skien er 50 km.

27. november X8 reiser han innom kontoret berre for å hente nokon papir og reiser deretter direkte vidare til ein kunde i Langesund. Frå kontoret til kunden i Langesund er det 30 km. Etter møtet med kunden, reiser han tilbake til kontoret. Han er 3 timer på kontoret, før han reiser til ein kunde på Notodden. Reiseavstand mellom kontoret og kunden på Notodden er

40 km. Etter at møtet med kunden på Notodden er ferdig, reiser han direkte heim til sin bustad i Bø. Reiseavstand mellom kunden på Notodden og bustaden i Bø er 35 km.

Spm. 3

Kor mange av dei kjørte kilometrane den 27. november X8 blir yrkeskjøring for Per? Du skal for kvar kjørestrekning som er yrkeskjøring, vise til aktuell lov- og eller forskriftsregel som fastslår at det er yrkeskjøring. Arbeidsgivaren refunderer kjørte kilometer som er i samsvar med lov og forskrift så langt det ikkje påverkar noko skattegrunnlag for Per.

Spm. 4

Kor stort beløp får han refundera for kjøringa 27. november X8. Legg til grunn at arbeidsgjevaren refunderar i samsvar med Statens reiseregulativ og at Per har i X8, før refusjon for denne dagen, fått refundert for 3 540 km kjøring i forbindelse med arbeidsoppdrag.

Oppgåve 2 (berekna tid: 90 minuttar).

Gerd Gerdsen driv eit enkeltpersonføretak og kjøper 01.04.X6 et bygg med tomt som består av følgjande delar: forretningslokale, lagerlokale og ei leilighet. Bygget er ikkje seksjonert. Hun skal bruke forretningslokalet og lagerlokalet i næringsverksemda og leiligheten skal hun bo i sjølv. Kjøpesummen eksklusiv kjøpsomkostningar er kr. 10 000 000. Omkostningar ved kjøpet blei kr. 255 000. Etter konkret vurdering har ein komme fram til at kjøpesummen fordelar seg på sjølve bygget med 48,75 %, fast teknisk installasjon med 26,25 % og tomta med 25 %.

Årlege leigeverdiar og kvadratmeter for dei forskjellige delane av bygget er på kjøpstidspunktet:

- Forretningslokalet kr. 650 000, 400 kvm
- Lagerlokalet kr. 250 000, 200 kvm
- Leilighet kr. 120 000, 100 kvm

Gerd flytter inn i leiligheten straks hun overtek eigedommen.

I september X6 blir inngangspartiet for forretnings- og lagerlokala bygd ut. Dette kostar totalt kr. 50 000, og fordeler seg på sjølve bygget med kr. 35 000 og kr. 15 000 på fast teknisk installasjon. Etter en konkret vurdering har ein komme fram til at leigeverdiane på dei ulike delane av bygget ikkje har blitt påverka av påbygginga.

Spm. 1

Kva blir skattemessig inngangsverdi på dei ulike delane av bygget på kjøpstidspunktet?

Spm. 2

Er det mogleg å avskrive bygget? I tilfelle ja, kva blir sum avskrivning for alle deler av bygget i X6? Skal noko bereknast, skal du vise nødvendige vurderingar og berekningar av grunnlag og utrekningar av avskrivningar for X6.

I X7 brukast bygget på same måte som i X6. Gerd bor i leiligheten.

På hausten X8 blir Gerd rammet av kronisk sjukdom og velgjer å selje sitt enkeltpersonføretak og dermed også bygget. Bygget seljast 3. november X8 for kr. 11 280 500 inkludert omkostningar ved salet. Omkostningar ved salet blei kr. 280 500. Salssummen, redusera for omkostningar ved salet, fordeler seg på sjølve bygget med kr. 5 200 000, fast teknisk installasjon med kr. 2 800 000 og tomte med kr. 3 000 000. Gerd Gerdson bor i leiligheten helt frem til 1. oktober X8. Da flytter ho til ein leilighet hun nettopp har kjøpt.

Spm. 3

Kva blir riktig skattemessig behandling av bygget når det blir seld? Legg til grunn at seljaren ønskjer lågast mogleg inntekt viss det er valmuligheiter i skattelovgjevinga. Vis alle nødvendige vurderingar og berekningar og tall som kjem fram på grunn av salet.

Oppgåve 3 (berekna tid: 80 minuttar).

Bygginvest AS kjøper 1. juli X7 bygget Freiveien 110. Bygget blir kjøpt frå eit konsultentselskap som er registrert i meirverdiavgiftsregisteret fordi det driv verksemd berre innanfor meirverdiavgiftsområdet.

Bygget, som er 15 år gammalt, kostar totalt kr. 30 765 000 inkludera kjøpsomkostningar på kr. 765 000. Kjøpesummen fordeler seg på sjølve bygget med kr. 17 397 250, fast teknisk installasjon med kr. 9 367 750 og tomt med kr. 4 000 000. Bygget er ikkje seksjonert.

Bygget skal leigast ut til følgjande leigetakarar:

	Kvm	Årleg
	leigeareal	leigeinntekt
Rekneskapsførerverksemd	400 kvm	kr. 840 000
Revisorverksemd	400 kvm	kr. 840 000
Eigedomsmeklarverksemd	100 kvm	kr. 180 000
Treningssenterverksemd	1 000 kvm	kr. 1 540 000
Fellesareal	100 kvm	kr. 0
Sum	2 000 kvm	kr. 3 400 000

Legg til grunn at Bygginvest AS registrerer bygget Freiveien 110 i meirverdiavgiftsregisteret i samsvar med forskrift av 14.12.2007, nr. 1482 (F nr. 117) med ein gong etter at selskapet kjøper bygget og leigekontraktane er undertekna.

Spm. 1

Oppstår det nokon meirverdiavgiftsmessige konsekvensar når bygget kjøpast? Fastslå eventuelle beløp.

Spm. 2

Kva blir korrekt meirverdiavgiftsbehandling på følgjande transaksjonar som vedrører bygget Freiveien 110(du skal berekna eventuelle meirverdiavgiftsbeløp og fastslå korleis meirverdiavgiftsbeløpa skal behandlast av Bygginvest AS):

Alle oppgitte beløp i punkta nedanfor er eksklusiv eventuell meirverdiavgift.

1.
Montering av fleire elektriske kontaktar i lokala som leigast av rekneskapsførarverksemda, kr. 10 000.
2.
Vedlikehald av golvbelegg i treningssalane i lokala leigd av Treningssenterverksemda, totalt kr. 145 000, som fordeler seg på materialar kr. 95 000 og tenester frå gulvleggingsfirmaet på kr. 50 000.
3.
Reparasjon av taket på bygget, totalt kr. 60 000, som fordeler seg på materialar kr. 40 000 og tenester frå entreprenøren, kr. 20 000.
4.
Reparasjon av golvet i fellesarealet, totalt kr. 10 000, som fordeler seg på materialar kr. 6 000 og tenester frå taktekkingsfirmaet på kr. 4 000.
5.
Husleigefaktura frå Bygginvest AS til leigetakarane for siste kvartal i X7:
 - Rekneskapsførarverksemda, kr. 210 000
 - Revisorverksemda, kr 210 000
 - Eigedomsmeklarverksemda, kr. 45 000
 - Treningssenterverksemda, kr. 128 333

Etter å ha bruka bygget i 3 år som utleiebygg, ønskjer Bygginvest AS å selje bygget.

Spm. 3

Oppstår det nokon meirverdiavgiftsmessige konsekvensar om bygget blir seld?