



Høgskolen i Telemark



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN

5255 SKATTE- OG AVGIFTSRETT FOR EIENDOMSMEGLERE

7.12.2010

Tid: kl 9 - kl 13

Sidetall: 10(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.

Eksamensresultat blir offentliggjort på Studentweb.



Avdeling for allmennvitenskaplige fag,

Bokmål.

Oppgave 1 (Beregnet tid: 45 minutter).

Tone Tonesen er bosatt i Bø kommune. Hun er enslig og har ett barn, Magnus på 9 år. Han bor hos sin mor. Hun har fast stilling som eiendomsmegler hos Eiendomsformidling AS, som har kontorer i sentrum av Porsgrunn. Hun har avtale om fast lønn og bonus pr. år ut fra hvor godt resultat som oppnås. Bonus utbetales i mars måned året etter opptjeningsåret.

Hun har i X5 en fast grunnårslønn på kr. 500 000, som utbetales den 15. i måneden lønna blir opptjent. I X5 har hun fått utbetalt totalt kr. 451 924 i lønn og kr. 52 062 i feriepenger, som ble opptjent i X4. I X4 har hun opparbeidet bonus på kr. 160 000 som ble utbetalt i mars X5. I X5 har hun opparbeidet bonus som utbetales i mars X6 med kr. 180 000.

Hun disponerer sin arbeidsgivers personbil også privat. Bilen ble første gang registrert 10. oktober X3 og hadde en listepris på kr. 450 000. 1. februar X4 ble det montert motorvarmer i bilen. Den kostet kr. 10 000.

Tone Tonesen er fagorganisert har i X5 betalt kr. 4 800 i fagforeningskontingent.

Tone Tonesen har en reisevei mellom hjem og arbeid på 55 km. Hun fører kjørebok og har regnet ut at hun har hatt en samlet reisedistanse(arbeidsreise) på 24 430 km i X5.

Tone har i X5 følgende andre inntekter og kostnader:

Renteinntekter kr. 12 500

Barnebidrag fra far til Magnus, kr. 24 000

Rentekostnader kr. 74 660

Betalt skolefritidsordning for et barn med kr. 24 000.

For øvrig har sønnen Magnus renteinntekt på kr. 500.

Fra far til Magnus har Tone Tonesen mottatt kr. 24 000 i barnebidrag i X5.

Spm. 1

Hva blir Tone Tonesen's personinntekt i X5?

Spm. 2

Hva blir Tone Tonesen's alminnelige inntekt i X5?

Oppgave 2 (Beregnet tid: 75 minutter).

Tor Torsen kjøper en boligeiendom 1. mars X2 for kr. 2 000 000 inkludert kjøpskostnader. Boligen består av en familieleilighet på 180 kvadratmeter og en selvstendig hybelleilighet på 26 kvadratmeter. Han flytter inn 1. mai X2 etter å ha foretatt betydelig vedlikehold av boligen. Samtidig leier han ut hybelleiligheten. Hybelleiligheten leies ut umøblert. Leietakeren betaler forbruk av elektrisitet direkte til elektrisitetsleverandøren.

Vedlikeholdskostnader i X2:

- familieleilighet, kr. 160 000
- hybelleilighet, kr. 40 000

Inntekter og driftskostnader for hybelleiligheten i X2:

- Leieinntekter i X2 pr. måned er kr. 6 000.
- Kommunale kostnader(vann, avløp og renovasjon) pr. måned er kr. 300
- Kommunal eiendomsskatt pr. måned er kr. 100
- Forsikring pr. måned er kr. 120

Spm. 1

Hva blir riktig skattemessig behandling i X2 av:

- Boligkjøpet
- Vedlikeholdskostnadene
- Utleie av den selvstendige hybelleiligheten

I X5 bestemmer Tor Torsen å flytte til utlandet på ubestemt tid. Han leier derfor ut familieeiligheten umøblert fra 1. april X5. Leietakeren betaler forbruk av elektrisitet selv. Før han flyttet ut av familieeiligheten, foretar han vedlikehold av den. Han bygger også på boligen. Hybelleiligheten leies ut hele X5.

Inntekter og kostnader for X5:

Familieeiligheten:

- Leieinntekt pr. måned er kr. 12 000
- Vedlikehold er kr. 60 000
- Påkostningen er kr. 200 000
- Kommunale kostnader(vann, avløp og renovasjon) pr. måned er kr. 1 000
- Kommunal eiendomsskatt pr. måned er kr. 500
- Forsikring pr. måned er kr. 620

Hybelleiligheten:

- Leieinntekt pr. måned er kr. 6 500
- Vedlikehold er kr. 8 000
- Kommunale kostnader(vann, avløp og renovasjon) pr. måned er kr. 300
- Kommunal eiendomsskatt pr. måned er kr. 100
- Forsikring pr. måned er kr. 120

Spm. 2

Hva blir riktig skattemessig behandling av boligeiendommen ved inntektsbeskatningen i X5 og i tilfelle det blir noen skattemessig effekt, hvilke(t) skattegrunnlag og inntektsår blir påvirket?

Spm. 3

Forklart generelt hvordan formuesverdien fastsettes for boligeiendom?

Ved årsskiftet X5 og X6 vurderer Tor Torsen om han skal selge boligeiendommen. Dette fordi han antar han vil bli boende i utlandet i en del år til. Han tar kontakt med deg og ber om en kort redegjørelse om gjeldende skatteregler vedrørende salg av innbo, løsøre og boligeiendom.

Spm. 4

Hva er korrekt skattemessig behandling av realisasjon av innbo, annet løsøre og boligeiendommen? Hvilke(t) skattegrunnlag og inntektsår blir eventuelt påvirket? Har du noen gode råd for hva han bør gjøre hvis han ønsker lavest skattegrunnlag?

Oppgave 3 (Beregnet tid: 120 minutter).

Trude Trudesen og Annie Anniesen starter et deltakerlignet selskap, Eiendom ANS 1. januar X3. Selskapet kjøper umiddelbart et større ikke seksjonert bygg, Tollgata 10, i Skien kommune, som de skal leie ut. Bygget er 15 år gammelt og har ikke vært påkostet de siste 10 årene. Bygget kjøper de fra en større industribedrift, Gjødset AS, som produserer kunstgjødset. Gjødset AS har benyttet bygget selv i sin virksomhet(ikke leid ut bygget).

Bygget ble kjøpt for:

- Selve bygget, kr. 10 000 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 4 000 000
- Tomt, kr. 3 500 000.

Kjøpskostnadene ble totalt kr. 439 500.

Det inngås leiekontrakter med tre leietakere straks etter at bygget er kjøpt.

Leietakerne er:

Elektrogrossisten AS

Grossist innen elektroniske varer

Leier 4 000 kvadratmeter

Årlig leie kr. 1 000 000

Skal bruke arealet til lager

Sportsapparater AS

Grossist innen treningsstudioapparater

Leier 4 000 kvadratmeter

Årlig leie kr. 1 000 000

Skal bruke arealet til lager

Forsikringsselskapet AS

Selger kun forsikringstjenester

Leier 1 000 kvadratmeter

Årlig leie kr. 400 000

Skal bruke arealet til salgs- og administrasjonskontorer

Alle disse selskapene har drevet virksomhet i mange år.

I tillegg er det et fellesareal på 100 kvadratmeter som benyttes av alle leietakerne.

Spm. 1

Hva er korrekt merverdiavgiftsmessig behandling for Gjødset AS ved salget av bygget?

Etter at leiekontraktene er underskrevet foretas det noe tilpasningsarbeid i bygget før leietakerne flytter inn. Legg til grunn at dette koster totalt kr. 300 000, herav er påkostning kr. 200 000. Alt arbeid og materialer leveres og kjøpes fra eksterne leverandører. Påkostning og vedlikehold fordeler seg slik (alle beløp er oppgitt eksklusiv eventuell merverdiavgift):

Selve bygget.

Påkostning:

Elektrogrossisten AS, kr. 140 000,
Forsikringsselskapet AS, kr. 40 000 og
fellesarealet, kr 20 000.

Vedlikehold:

Sportsapparater AS, kr. 70 000,
Forsikringsselskapet AS, kr. 20 000 og
fellesarealet kr. 10 000.

Fast teknisk installasjon

Påkostning kr. 0

Vedlikehold kr. 0

Tomt

Påkostning kr. 0

Vedlikehold kr. 0

Eiendom ANS ønsker å tilpasse seg merverdiavgiftsreglene på best mulig måte. Eiendom ANS foretar derfor frivillig registrering i merverdiavgiftsregisteret i henhold merverdiavgiftsloven § 2-3.1 umiddelbart leiekontraktene er underskrevet.

Spm. 2

Hvilke merverdiavgiftsmessige konsekvenser får det for Eiendom AS og eventuelt for leietakerne at en foretar frivillig registrering i merverdiavgiftsregisteret i henhold til merverdiavgiftsloven § 2-3.1? Svaret skal omfatte både kjøpet, påkostning og vedlikehold av bygget i X5. Vis eventuelle proSENTSATSER og eventuelle beløp som må regnes ut.

Spm. 3

Hva blir skattemessig inngangsverdi på bygget på kjøpstidspunktet for Eiendom AS?

Spm. 4

Er eiendommen avskrivbar? Hvis ja, hva blir avskrivningsbeløp for inntektsåret X5?

Tollgata 10 selges 1. mars X6 for kr. 20 000 000 etter at salgskostnadene er trukket ifra. Salgssummen fordeler seg på følgende måte:

- Selve bygget, kr. 11 000 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 5 000 000
- Tomt, kr. 4 000 000.

Legg til grunn at selger ønsker å velge den fremgangsmåten som gir lavest alminnelig inntekt.



Spm. 5.

Hva blir korrekt skattemessig behandling av salget av eiendommen Tollgata 10?

Nynorsk.

Oppgåve 1 (Berekna tid: 45 minuttar).

Tone Tonesen er busett i Bø kommune. Hun er einslig og har eit barn, Magnus på 9 år. Han bur hos sin mor. Hun har fast stilling som eigedomsmeklar hos Eiendomsformidling AS, som har kontor i sentrum av Porsgrunn. Hun har avtale om fast lønn og bonus pr. år ut frå kor godt resultat som oppnåast. Bonus utbetalast i mars månad året etter opptjeningsåret.

Hun har i X5 en fast grunnårslønn på kr. 500 000, som utbetalast den 15. i månaden lønna blir opptent. I X5 har hun fått utbetala totalt kr. 451 924 i lønn og kr. 52 062 i feriepengar, som blei opptent i X4. I X4 har hun opparbeida bonus på kr. 160 000 som ble utbetala i mars X5. I X5 har hun opparbeida bonus som utbetalast i mars X6 med kr. 180 000.

Hun disponerer sin arbeidsgivars personbil også privat. Bilen blei første gang registrert 10. oktober X3 og hadde ein listepriis på kr. 450 000. 1. februar X4 blei det montert motorvarmar i bilen. Den kosta kr. 10 000.

Tone Tonesen er fagorganisert har i X5 betala kr. 4 800 i fagforeiningskontingent.

Tone Tonesen har ein reisevei mellom heim og arbeid på 55 km. Hun fører kjørebok og har rekna ut at hun har hatt ei samla reisedistanse(arbeidsreise) på 24 430 km i X5.

Tone har i X5 følgjande andre inntekter og kostnader:

Renteinntekter kr. 12 500

Barnebidrag frå far til Magnus, kr. 24 000

Rentekostnader kr. 74 660

Betalt skolefritidsordning for eit barn med kr. 24 000.

Dessutan har sønen Magnus renteinntekt på kr. 500.

Frå far til Magnus har Tone Tonesen motteke kr. 24 000 i barnebidrag i X5.

Spm. 1

Kva blir Tone Tonesen's personinntekt i X5?

Spm. 2

Kva blir Tone Tonesen's alminnelige inntekt i X5?

Oppgåve 2 (Berekna tid: 75 minuttar).

Tor Torsen kjøper ein bustadeigedom 1. mars X2 for kr. 2 000 000 inkludert kjøpskostnader. Bustaden består av ein familieileilighet på 180 kvadratmeter og ein sjølvstendig hybelleilighet på 26 kvadratmeter. Han flytter inn 1. mai X2 etter å ha foretatt betydelig vedlikehald av

bustaden. Samtidig leiger han ut hybelleilegheita. Hybelleilegheita leigast ut umøblera. Leigetakaren betalar forbruk av elektrisitet direkte til elektrisitetsleverandøren.

Vedlikehaldskostnader i X2:

- familieileilegheit, kr. 160 000
- hybelleilegheit, kr. 40 000

Inntekter og driftskostnader for hybelleilegheita i X2:

- Leigeinntekter i X2 pr. måned er kr. 6 000.
- Kommunale kostnader(vann, avløp og renovasjon) pr. måned er kr. 300
- Kommunal eigendomsskatt pr. måned er kr. 100
- Forsikring pr. måned er kr. 120

Spm. 1

Kva blir riktig skattemessig behandling i X2 av:

- Bustadkjøpet
- Vedlikehaldskostnadane
- Utleige av den sjølvstendige hybelleilegheita

I X5 bestemmer Tor Torsen å flytte til utlandet på ubestemt tid. Han leiger derfor ut familieileilegheita umøblera frå 1. april X5. Leigetakaren betaler forbruk av elektrisitet sjølv. Før han flyttet ut av familieileilegheita, førete han vedlikehald av den. Han byggjer også på bustaden. Hybelleilegheita leigast ut hele X5.

Inntekter og kostnader for X5:

Familieileilegheita:

- Leigeinntekt pr. måned er kr. 12 000
- Vedlikehald er kr. 60 000
- Påkostninga er kr. 200 000
- Kommunale kostnader(vann, avløp og renovasjon) pr. måned er kr. 1 000
- Kommunal eigedomsskatt pr. måned er kr. 500
- Forsikring pr. måned er kr. 620

Hybelleilegheita:

- Leigeinntekt pr. måned er kr. 6 500
- Vedlikehald er kr. 8 000
- Kommunale kostnader(vann, avløp og renovasjon) pr. måned er kr. 300
- Kommunal eigedomsskatt pr. måned er kr. 100
- Forsikring pr. måned er kr. 120

Spm. 2

Kva blir riktig skattemessig behandling av bustadeigedomen ved inntektsskattelegginga i X5 og i tilfelle det blir nokon skattemessig effekt, kva for skattegrunnlag og inntektsår blir påverka?



Spm. 3

Forklart generelt korleis formuesverdien fastsettast for bustadeigedom?

Ved årsskiftet X5 og X6 vurderar Tor Torsen om han skal selje bustadeigedom. Dette fordi han trur han vil bli buande i utlandet i en del år til. Han tek kontakt med deg og ber om ein kort utgreiing om gjeldande skattereglar vedrørande sal av innbu, lausøyre og boligeigendom.

Spm. 4

Kva er korrekt skattemessig handsaming av realisasjon av innbu, anna lausøyre og bustadeigedom? Kva for skattegrunnlag og inntektsår blir eventuelt påverka? Har du nokon gode råd for kva han bør gjære viss han ønskjer lavast skattegrunnlag?

Oppgåve 3 (Berekna tid: 120 minuttar).

Trude Trudesen og Annie Anniesen startar eit deltakerlikna selskap, Eiendom ANS 1. januar X3. Selskapet kjøper umiddelbart eit større ikkje seksjonert bygg, Tollgata 10, i Skien kommune, som dei skal leie ut. Bygget er 15 år gammalt og har ikkje blitt påkosta de siste 10 årene. Bygget kjøper de frå en større industribedrift, Gjødset AS, som produserer kunstgjødset. Gjødset AS har nytta bygget sjølv i sin verksemd(ikkje leid ut bygget).

Bygget blei kjøpt for:

- Sjølv bygget, kr. 10 000 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 4 000 000
- Tomt, kr. 3 500 000.

Kjøpskostnadene blei totalt kr. 439 500.

Det inngåast leigekontraktar med tre leigetakere straks etter at bygget er kjøpt.

Leigetakera er:

Elektrogrossisten AS

Grossist innan elektroniske varer

Leiger 4 000 kvadratmeter

Årlig leie kr. 1 000 000

Skal bruke arealet til lager

Sportsapparater AS

Grossist innan treningsstudioapparater

Leiger 4 000 kvadratmeter

Årlig leie kr. 1 000 000

Skal bruke arealet til lager

Forsikringsselskapet AS

Sel kun forsikringstjenestar

Leiger 1 000 kvadratmeter

Årlig leie kr. 400 000

Skal bruke arealet til sals- og administrasjonskontor

Alle disse selskapa har drevet verksemd i mange år.

I tillegg er det eit fellesareal på 100 kvadratmeter som nyttast av alle leietakarane.

Spm. 1

Kva er korrekt meirverdiavgiftsmessig behandling for Gjødset AS ved sal av bygget?

Etter at leigekontraktene er underskreve blir det gjort noko tilpassingsarbeid i bygget før leietakarane flytter inn. Legg til grunn at dette kostar totalt kr. 300 000, av dette er påkostning kr. 200 000. Alt arbeid og materialar leverast og kjøpast frå eksterne leverandørar. Påkostning og vedlikehald fordeler seg slik(alle beløp er oppgitt eksklusiv eventuell meirverdiavgift):

Sjølve bygget.

Påkostning:

Elektrogrossisten AS, kr. 140 000,
Forsikringsselskapet AS, kr. 40 000 og
fellesarealet, kr 20 000.

Vedlikehald:

Sportsapparater AS, kr. 70 000,
Forsikringsselskapet AS, kr. 20 000 og
fellesarealet kr. 10 000.

Fast teknisk installasjon

Påkostning kr. 0

Vedlikehald kr. 0

Tomt

Påkostning kr. 0

Vedlikehald kr. 0

Eiendom ANS ønskjer å tilpasse seg meirverdiavgiftsreglene på ein best mulig måte. Eiendom ANS foretar derfor frivillig registrering i meirverdiavgiftsregisteret i samsvar med meirverdiavgiftsloven § 2-3.1 umiddelbart at leigekontraktene er underskreve.

Spm. 2

Kva for meirverdiavgiftsmessige konsekvensar får det for Eiendom AS og eventuelt for leietakarane at ein foretar frivillig registrering i meirverdiavgiftsregisteret i samsvar med meirverdiavgiftsloven § 2-3.1? Svaret skal omfatte både kjøpet, påkostning og vedlikehald av bygget i X5. Vis eventuelle prosentsatsar og eventuelle beløp som må reknast ut.

Spm. 3

Kva blir skattemessig inngangsverdi på bygget på kjøpstidspunktet for Eiendom AS?

Spm. 4

Er eigedomen avskrivbar? Viss ja, kva blir avskrivningsbeløp for inntektsåret X5?



Tollgata 10 seljes 1. mars X6 for kr. 20 000 000 etter at kostnadane ved salet er trekt ifrå. Salssummen fordeler seg på følgjande måte:

- Sjølve bygget, kr. 11 000 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 5 000 000
- Tomt, kr. 4 000 000.

Legg til grunn at seljar ønskjer å velje den framgangsmåten som gir lågast alminnelig inntekt.

Spm. 5.

Kva blir korrekt skattemessig handsaming av salet av eigedomen Tollgata 10?