



Høgskolen i Telemark



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN

6039 SKATTE- OG AVGIFTSRETT FOR EIENDOMSMEGLERE

14.12.2011

Tid: kl 9 - kl 13

Sidetall: 8(inkludert denne siden)(inkludert nynorsk).

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 henwise til gjeldende lov- og forskriftsregler.

Vedlegg: Ingen.

Eksamensresultat blir offentliggjort på Studentweb.



Avdeling for allmennvitenskaplige fag.



Bokmål:

Oppgave 1 (Beregnet tid: 45 minutter).

Anders Andersen er nyutdannet bachelorkandidat i eiendomsmegling og har fått jobb i eiendomsmeglerfirmaet Fast Eiendom Megleren AS. Han skal snart starte i jobben. Anders Andersen lurer på hva som er reglene for refusjon av reisekostnader med egen bil i forbindelse med reiseaktivitet som vil oppstå når han starter i jobben. Du kan legge til grunn at Fast Eiendom Megleren AS bruker gjeldende skatteregler i lov, forskrift og årlige vedtak for å fastslå type reise, gjennomføre beregning og refundere de ansattes utlagte reisekostnader ved bruk av egen bil.

Spm. 1

Hvilke reiser med egen bil nevnt nedenfor er henholdsvis arbeidsreiser eller yrkesreiser? Hver enkelt type reise skal besvares og det skal for hver reise henvises til aktuelle lov, forskrift og eventuelt årlig vedtak.

- hjem og kontoret
- kontoret og hjem
- kontoret og kunde med retur til kontoret
- kontoret og kunde og deretter hjem
- hjem og kontoret og kunde og deretter hjem
- hjem og kunde og retur til hjemmet(ikke noe arbeid på kontoret den dagen)

Spm. 2

Hva er gjeldende beløp pr. km som skal brukes ved utregning av reisekostnader for bruk av egen bil som skal refunderes til ansatte? Henvis til aktuelt vedtak og paragrafer.

Oppgave 2 (Beregnet tid: 75 minutter).

Bjarne Bjarnesen kjøper 01.04.X6 en enebolig med en tomt på 3 000 kvadratmeter(3 mål) for kr. 6 000 000. I tillegg påløper kjøpskostnader med kr. 172 800. Kjøpesummen er vesentlig påvirket av at tomten kan deles og utnyttes til ytterligere to eneboliger. Antatt salgssum for slike tomter er på kjøpstidspunktet kr. 1 000 000 pr. stk. Kommunen aksepterer fortetting i dette boligområdet. Kjøperen flytter inn i eneboligen 01.05.X8. I løpet av X9 foretar eieren en påbygging av eneboligen og fører opp en garasje på tomten. Påbyggingen av boligen kostet totalt kr. 1 000 000 og ble gjort av et entreprenørselskap. Garasjen bygger eieren selv. Sum kostnad for materialer som medgår til garasjen blir kr. 150 000. Verdien på arbeidet, som eieren gjør i sin fritid, blir beregnet til å være kr. 100 000.

Spm. 1

Blir det noen skattemessig konsekvens ved inntektslikningen av at han bygger på boligen og garasjen? Alle eventuelle beregninger skal vises.

I X10 skiller eieren ut en tomt på 1 000 kvadratmeter(1 mål) fra den opprinnelige tomten. 1.12.X10 selges denne utskilte tomten for netto kr. 1 078 000(salgssum redusert for salgskostnader).



Spm. 2

Hva blir riktig skattemessig behandling ved salg av tomta? Alle eventuelle beregninger skal vises.

01.06.X11 selger eieren resten av eiendommen på 2 000 kvadratmeter for netto kr. 5 684 000 (salgssum kr. 5 800 000 redusert for salgskostnader, kr. 116 000). En kan legge til grunn at alle deler av eiendommen har økt med 16 % den tiden Bjarne Bjarnesen har vært eiet eiendommen.

Spm. 3

Hva blir riktig skattemessig behandling av salget av eiendommen? Alle vurderinger og eventuelle beregninger skal vises.

Oppgave 3 (Beregnet tid: 120 minutter).

Sportsutsalget AS driver en større sportsbutikk i forretningsbygget Glads gate 100. Selskapet har eiet dette forretningsbygget i 12 år. Forretningsbygget består av butikklokale og lagerlokale. Bygget har følgende skattemessig inngangsverdi pr. 01.01.X11:

- Selve bygget, kr. 12 462 520
- Fast teknisk installasjon, kr. 4 385 250
- Tomta, kr. 3 000 000

Spm. 1

Redegjør for de generelle merverdiavgiftsmessige forhold for Sportsutsalget AS, det vil si plikten til å beregne utgående merverdiavgift og retten til fradrag for inngående merverdiavgift.

I løpet av mars X11 utvides inngangspartiet på bygget. Byggingen blir utført av et lokalt entreprenørselskap. Inngående faktura vedrørende byggekostnaden blir, eksklusiv eventuell merverdiavgift:

- Selve bygget, kr. 250 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 100 000

Spm. 2

Hva blir riktig merverdiavgiftsmessig behandling av inngående faktura vedrørende påbygget i X11? Beregn eventuelle merverdiavgiftsbeløp og fastslå eventuelt omfanget av fradragsberettiget merverdiavgift i merverdiavgiftsregnskapet.

Spm. 3

Hva blir skattemessige avskrivninger for forretningsbygget i X11 og hva blir endelig skattemessig saldi etter avskrivninger pr. 31.12.X11?

01.08.X11 kjøper Sportsutsalget AS forretningsbygget Trines gate 20 av Byggvarer AS for totalt kr. 20 000 000 inkludert kjøpskostnader. Kjøpesummen fordeler seg slik:

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



Spm. 4

Hva blir riktig merverdiavgiftsmessig behandling av salgssummen for forretningsbygget Trines gate 20 når det selges fra Bygginvest AS til Sportsutsalget AS? Byggvarer AS har brukt bygget til byggvarevirksomhet(salg av varer). Regn ut eventuelle merverdiavgiftsbeløp.

Trines gate 20 leies straks ut til to leietakere:

- Privatbanken AS, som driver ordinær bankdrift.
- Malingsbutikken AS, som driver med salg av maling og malingsutstyr.

Privatbanken AS leier 1 300 kvm og Malingsbutikken AS leier 2 600 kvm. Det er i tillegg et fellesareal på 100 kvm som benyttes av begge leietakerne.

Legg til grunn at Sportsutsalget AS, straks leiekontraktene er inngått, benytter muligheten til og frivillig registrere i merverdiavgiftsregisteret så mye som mulig av utleid areal i forretningsbygget Trines gate 20, jmfør merverdiavgiftsloven § 2-3.

I oktober X11 har Sportsutsalget AS blant annet følgende kjøp og salg (alle beløp er oppgitt eksklusiv eventuell merverdiavgift):

1. Salg av spinningssykkel til privatkunde Dan Dansen, kr. 10 000.
2. Husleiefaktura til Privatbanken AS for 4. kvartal X11, kr. 200 000.
3. Husleiefaktura til Malingsbutikken AS for 4. kvartal X11, kr. 400 000.
4. Kjøp av ny dør i lokalene til Privatbanken AS, kr. 12 000. Selger er byggvarebutikken Selvbygg AS.
5. Reparasjon av vannrør i lokalene til Malingsfabrikken AS, kr. 5 000. Reparasjonen ble utført av Rørleggetjenester AS.
6. Reparasjon av taket på forretningsbygget Trines gate 20, kr. 120 000. Reparasjonen er utført av Taktekking AS.

Spm. 5

Hva blir riktig merverdiavgiftsmessig behandling av de 6 ovenforstående kjøp og salg for Sportsutsalget AS?

Forutsett nå at Sportshuset AS 01.02.X12 selger forretningsbygget Glads gate 100 for netto samlet salgssum kr. 22 900 000(salgssum kr. 23 360 000 redusert for salgskostnader, kr. 460 000). Salgssummen fordeler seg slik:

- Selve bygget, kr. 14 000 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 5 000 000
- Tomt, kr. 3 900 000

Spm. 6

Hva blir riktig skattemessig behandling av salget av forretningsbygget Glads gate 100 i X12? Legg til grunn at selskapet, hvis det er alternative skattemessige løsninger, ønsker å velge det



Høgskolen i Telemark

alternativet som gir lavest alminnelig inntekt. Selskapet har ikke noen saldo på gevinst- og tapskonto pr. 01.01.X12.

Nynorsk:

Oppgåve 1 (Berekna tid: 45 minuttar).

Anders Andersen er nyutdanna bachelorkandidat i eigedomsmekling og har fått jobb i eigedomsmeklarfirmaet Fast Eiendom Megleren AS. Han skal snart starte i jobben. Anders Andersen lurer på kva som er reglene for refusjon av reisekostnader med eigen bil i forbindelse med reiseaktivitet som vil oppstå når han startar i jobben. Du kan legge til grunn at Fast Eiendom Megleren AS bruker gjeldande skatteregler i lov, forskrift og årlige vedtak for å fastslå type reise, ved berekning og refundering dei tilsettes utlagde reisekostnader ved bruk av eigen bil.

Spm. 1

Kva for reiser med eigen bil nemnt nedanfor er arbeidsreiser eller yrkesreiser? Kvar enkelt type reise skal det svarast på og det skal for kvar reise visast til aktuelle lov, forskrift og eventuelt årlig vedtak.

- heim og kontoret
- kontoret og heim
- kontoret og kunde med retur til kontoret
- kontoret og kunde og deretter heim
- heim og kontoret og kunde og deretter heim
- heim og kunde og retur til heimen(ikkje noko arbeid på kontoret den dagen)

Spm. 2

Kva er gjeldande beløp pr. km som skal brukast ved utrekning av reisekostnader for bruk av eigen bil som skal refunderast til dei tilsette? Vis til aktuelt vedtak og paragrafer.

Oppgåve 2 (Berekna tid: 75 minuttar).

Bjarne Bjarnesen kjøper 01.04.X6 en einbustad med ei tomt på 3 000 kvadratmeter(3 mål) for kr. 6 000 000. I tillegg kjem kjøpskostnader med kr. 172 800. Kjøpesummen er vesentlig påverka av at tomte kan delast og utnyttast til ytterligare to einbustadar. Antatt salssum for slike tomter er på kjøpstidspunktet kr. 1 000 000 pr. stk. Kommunen aksepterer fortetting i dette bustadområdet. Kjøparen flytter inn i einbustaden 01.05.X8. I løpet av X9 foretar eigaren ei påbygging av einbustaden og fører opp ein garasje på tomte. Påbygginga av einbustaden kosta totalt kr. 1 000 000 og blei gjort av et entreprenørselskap. Garasjen bygger eigaren sjølv. Sum kostnad for materialar som brukast til garasjen blir kr. 150 000. Verdien på arbeidet, som eigaren gjer i sin fritid, blir berekna til å være kr. 100 000.

Spm. 1

Blir det nokon skattemessig konsekvens ved inntektslikninga av at han byggjer på einbustaden og garasjen? Alle eventuelle berekningar skal visast.



I X10 skil eigaren ut ei tomt på 1 000 kvadratmeter (1 mål) frå den opphavlege tomte. 1.12.X10 seles han den utskilte tomte for netto kr. 1 078 000 (salssum redusert for salskostnader).

Spm. 2

Kva blir riktig skattemessig behandling ved sal av tomte? Alle eventuelle berekningar skal visast.

01.06.X11 sel eigaren resten av eigedomen på 2 000 kvadratmeter for netto kr. 5 684 000 (salssum kr. 5 800 000 redusert for salskostnader, kr. 116 000). Ein kan leggje til grunn at alle delar av eigedomen har auka med 16 % den tida Bjarne Bjarnesen har eigd eigedomen.

Spm. 3

Kva blir riktig skattemessig behandling av salet av eigedomen? Alle vurderingar og eventuelle berekningar skal visast.

Oppgåve 3 (Berekna tid: 120 minuttar).

Sportsutsalget AS driv ein større sportsbutikk i forretningsbygget Glads gate 100. Selskapet har eigd forretningsbygget i 12 år. Forretningsbygget inneheld butikklokale og lagerlokale. Bygget har følgjande skattemessig inngangsverdi pr. 01.01.X11:

- Sjølve bygget, kr. 12 462 520
- Fast teknisk installasjon, kr. 4 385 250
- Tomte, kr. 3 000 000

Spm. 1

Gjer greie for dei generelle meirverdiavgiftsmessige forhold for Sportsutsalget AS, det vil sei plikta til å berekne utgåande meirverdiavgift og retten til frådrag for inngåande meirverdiavgift.

I løpet av mars X11 utvidast inngangspartiet på bygget. Bygginga blir utført av eit lokalt entreprenørselskap. Inngåande faktura omkring byggekostnaden blir, eksklusiv eventuell meirverdiavgift:

- Sjølve bygget, kr. 250 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 100 000

Spm. 2

Kva blir riktig meirverdiavgiftsmessig behandling av inngåande faktura knytt til påbygget i X11? Berekn eventuelle meirverdiavgiftsbeløp og fastslå eventuelt omfanget av frådragsberettiga merverdiavgift i meirverdiavgiftsrekneskapen.

Spm. 3

Kva blir skattemessige avskrivningar for forretningsbygget i X11 og kva blir endelig skattemessig saldoar etter avskrivningar pr. 31.12.X11?



01.08.X11 kjøper Sportsutsalget AS forretningsbygget Trines gate 20 av Byggvarer AS for totalt kr. 20 000 000 inkludera kjøpskostnader. Kjøpesummen fordeler seg slik:

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

Spm. 4

Kva blir riktig meirverdiavgiftsmessig behandling av salssummen for forretningsbygget Trines gate 20 når det selast frå Bygginvest AS til Sportsutsalget AS? Byggvarer AS har brukt bygget til byggvareverksemd(sal av varer). Rekn ut eventuelle meirverdiavgiftsbeløp.

Trines gate 20 leigast straks ut til to leigetakarar:

- Privatbanken AS, som driv ordinær bankdrift.
- Malingsbutikken AS, som driv med sal av maling og malingsutstyr.

Privatbanken AS leiger 1 300 kvm og Malingsbutikken AS leiger 2 600 kvm. Det er i tillegg eit fellesareal på 100 kvm som brukast av begge leigetakarane.

Legg til grunn at Sportsutsalget AS, straks leigekontraktane er inngått, brukar muligheita til og frivillig registrere i meirverdiavgiftsregisteret så mye som mulig av utleigd areal i forretningsbygget Trines gate 20, jamfør meirverdiavgiftsloven § 2-3.

I oktober X11 har Sportsutsalget AS blant anna følgjande kjøp og sal (alle beløp er oppgitt eksklusiv eventuell meirverdiavgift):

1. Sal av spinningssykkel til privatkunde Dan Dansen, kr. 10 000.
2. Husleigefaktura til Privatbanken AS for 4. kvartal X11, kr. 200 000.
3. Husleigefaktura til Malingsbutikken AS for 4. kvartal X11, kr. 400 000.
4. Kjøp av ny dør i lokala til Privatbanken AS, kr. 12 000. Seljar er byggvarebutikken Selvbygg AS.
5. Reparasjon av vassrør i lokala til Malingsfabrikken AS, kr. 5 000. Reparasjonen blei utført av Rørleggertjenester AS.
6. Reparasjon av taket på forretningsbygget Trines gate 20, kr. 120 000. Reparasjonen blei utført av Taktekking AS.

Spm. 5

Kva blir riktig meirverdiavgiftsmessig behandling av dei 6 ovanfor ståande kjøp og sal for Sportsutsalget AS?

Legg nå til grunn at Sportshuset AS 01.02.X12 sel forretningsbygget Glads gate 100 for netto samla salssum kr. 22 900 000(salssum kr. 23 360 000 redusert for salskostnader, kr. 460 000). Salssummen fordeler seg slik:



Høgskolen i Telemark

- Sjølve bygget, kr. 14 000 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 5 000 000
- Tomt, kr. 3 900 000

Spm. 6

Kva blir riktig skattemessig behandling av salet av forretningsbygget Glads gate 100 i X12? Legg til grunn at selskapet, viss det er alternative skattemessige løysningar, ønskjer å velje det alternativet som gir lavast alminnelig inntekt. Selskapet har ikkje noen saldo på gevinst- og tapskonto pr. 01.01.X12.