



Høgskolen i Telemark



Høgskolen i Telemark

## EKSAMEN

**5255 SKATTE- OG AVGIFTSRETT FOR EIENDOMSMEGLERE**

**01.06.2011**

Tid: kl 9 - kl 13

Sidetall: 9(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 henviser til gjeldende lov- og forskriftsregler.

Vedlegg: Ingen.

**Eksamensresultat blir offentliggjort på Studentweb.**



Avdeling for allmennvitenskaplige fag.



## Bokmål.

### Oppgave 1 (Beregnet tid: 60 minutter).

Einar Einarsen er en skilt mann på 75 år. Han har en sønn, Peder. Einar Einarsen har følgende eiendeler og gjeld pr. 31.12.X5.

- Enebolig som består av en familieleilighet og en selvstendig hybelleilighet, estimert markedsverdi kr. 3 500 000, formuesverdi kr. 750 000
- Fritidsbolig, estimert markedsverdi kr. 2 200 000, formuesverdi kr. 350 000.
- Innbo og løsøre, forsikringsverdi er kr. 1 200 000.
- Bil, estimert markedsverdi, kr. 320 000. Bilen ble førstegangsregistrert i X3.
- Båt, estimert markedsverdi kr. 250 000. Forsikringsverdi er kr. 250 000.
- Bankinnskudd, kr. 800 000.
- Bankgjeld, kr. 40 000.

#### Spm. 1

Hva blir Einar Einarsens skattepliktige nettoformue pr. 31.12.X5?

Einar Einarsen dør 03.01.X6. Legg til grunn at han på dødsdagen fortsatt hadde akkurat de samme eiendelene og gjeldsposten og at det ikke var noen endring i verdiene fra 31.12.X5 til 03.01.X6. Begravelseskostnadene ble kr. 35 200. Tinglysningskostnadene ble for eneboligen kr. 89 000 og for fritidsboligen kr. 57 800.

#### Spm. 2

Hva blir de skattemessige og arveavgiftspliktige konsekvensene på grunn av dødsfallet? Hva er betalingsfristen for eventuell arveavgift?

#### Spm. 3

Hva blir skattemessig inngangsverdi på eiendelene som arves av sønnen Peder?

### Oppgave 2 (Beregnet tid: 75 minutter).

Knut Knutsen inngår 01.08.X5 avtale om kjøp av en bolig i Bø kommune som består av en leilighet på 150 kvadratmeter og en leilighet på 120 kvadratmeter. Boligen har en tomt på 950 kvadratmeter. Han betaler kr. 3 200 000 for eiendommen. I tillegg betaler han kr. 82 000 i kjøpsomkostninger. Boligen er ikke seksjonert.

Han har kommet frem til at han ikke har behov for større bolig enn 120 kvadratmeter og flytter inn i leiligheten på 120 kvadratmeter på dagen for overtakelse 15.08.X5. I løpet av høsten gjennomfører han noe vedlikehold i leiligheten han selv bruker. I den andre leiligheten foretar han vedlikehold før han leier den ut fra 01.10.X5. Leieinntekten er kr. 13 000 pr. måned. Estimert utleieverdi på leiligheten han selv flytter inn i, er kr. 10 000 pr. måned.



## Høgskolen i Telemark

I X5 oppstår det følgende kostnader med boligen:

Leilighet(150 kvadratmeter), som leies ut:

	15.08. – 01.10.	01.10. – 31.12.
Kommunale renovasjons-, vann- og avløpskostnader	Kr. 1 111	Kr. 2 222
Forsikring	Kr. 278	Kr. 555
Eiendomsskatt	Kr. 417	Kr. 834
Elektrisitet *1	Kr. 800	Kr. 0
Vedlikehold	Kr. 40 000	Kr. 0

\*1: Elektrisitet betales direkte av leietaker fra 1. oktober.

Leilighet(120 kvadratmeter), som leies ut:

	15.08. – 01.10.	01.10. – 31.12.
Kommunale renovasjons-, vann- og avløpskostnader	Kr. 890	Kr. 1 779
Forsikring	Kr. 222	Kr. 444
Eiendomsskatt	Kr. 333	Kr. 666
Elektrisitet	Kr. 1 500	Kr. 3 600
Vedlikehold	Kr. 30 000	

### Spm. 1

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

Legg nå til grunn at Knut Knutsen ikke flytter inn i leiligheten men at også leiligheten på 120 kvadratmeter leies ut. Den leies ut fra 15.08.X5. Leietakeren betaler også der elektrisiteten selv. Det er ingen endringer i opplysningene om leiligheten forøvrig.

### Spm. 2

Hva blir riktig skattemessig behandling av boligeiendommen ved inntektsbeskatningen i X5 i dette tilfellet? Hvis det blir noen skattemessig effekt, hvilke(t) skattegrunnlag blir påvirket med hvilke(t) beløp?

15.12.X5 kjøper han en fritidsbolig i Vinje kommune for kr. 2 000 000. I tillegg påløper det kjøpsomkostninger på kr. 51 000.

Legg nå til grunn at begge leilighetene i boligen blir leid ut i de kommende årene. Fritidsboligen bruker han selv. I X8 vet han med sikkerhet at han om cirka ett par års tid, vil komme til å flytte til en annen kant av landet for å ta over gårdsbruket etter sin far. Han er imidlertid ikke sikker på om salg av boligen og fritidsboligen vil medføre skattemessige konsekvenser. Du kan som forutsetning legge til grunn at markedsprisen på boligen og fritidsboligen har steget betydelig, over 30 %, siden de ble kjøpt i X5.



### Spm. 3

Hva bør Knut Knutsen gjøre for at han skal få minst mulig skatt på salgene av eiendommene? Han sier han vil være fleksibel og tilpasse seg skattereglene for å minimalisere eventuell skatt som vil oppstå ved et salg.

### Oppgave 3 (Beregnet tid: 60 minutter).

Karl Karlsen stifter et aksjeselskap i juni X5. 01.07.X5 kjøper aksjeselskapet et 25 år gammelt forretningsbygg for kr. 20 000 000. Bygget skal brukes til utleie til forskjellige leietakere.

Etter kort tid er forretningsbygget leid ut til leietakere som driver følgende virksomhet:

- Treningssenter, 500 kvm
- Møbelbutikk, 2 500 kvm
- Matvarebutikk, 2 000 kvm

Treningssenteret har kun omsetning vedrørende adgang til treningsaktiviteter.

I tillegg til areal som nevnt ovenfor her, har bygget et fellesareal (areal som benyttes som inngangsparti for alle leietakerne) på 100 kvm.

### Spm. 1

Oppstår det noen merverdiavgiftsmessige konsekvenser ved kjøp av bygget? Fastslå eventuelle beløp.

Forutsett at aksjeselskapet frivillig registrerer bygget i merverdiavgiftsregisteret i henhold til merverdiavgiftsloven § 2-3.1 og tilhørende forskrift av 15.12.2009, nr. 1540, § 2-3-1 og § 2-3-2 umiddelbart etter at leietakerne har undertegnet leiekontraktene.

Etter at leiekontraktene er inngått, har aksjeselskapet blant annet følgende transaksjoner (alle beløp er oppgitt eksklusiv eventuell merverdiavgift). En kan legge til grunn at alle leverandørene som har merverdiavgiftspliktig omsetning, er registrert i merverdiavgiftsregisteret):

1.

Maling og malingstjenester ved maling av vegger i:

- Treningssenteret, kr. 10 000 for maling og kr. 25 000 for malertjenestene
- Møbelbutikken, kr. 30 000 for maling og kr. 45 000 for malertjenestene
- Matvarebutikken, kr. 25 000 for maling og kr. 38 000 for malertjenestene
- Fellesarealet, kr. 5 000 for maling og kr. 7 000 for malertjenestene

Malingen er levert og malertjenestene er utført av Malingservice AS.

2.

Utskifting av en vask i lokalene til matvarebutikken. Ny vask kostet kr. 2 000 og arbeidet, utført av Rørleggeren AS, kostet kr. 1 000.



## Høgskolen i Telemark

3.

Bygging av dusjer og treningsgarderober i treningssenteret. Materialene kostet kr. 50 000 og arbeidet, utført av Håndverks- og Sanitærbutikken AS, kostet kr. 36 000.

4.

Utskifting av en dør i lokalene til møbelbutikken. Ny dør kostet kr. 3 000 og arbeidet, utført av Snekkeriet AS, kostet kr. 1 200.

5.

Husleiefaktura fra utleier til leietakere for siste kvartal i X5:

- Treningscenteret, kr. 30 000
- Møbelbutikken, kr. 93 750
- Matvarebutikken, kr. 75 000

### Spm. 2

Hva blir korrekt merverdiavgiftsbehandling for transaksjonene ovenfor her for aksjeselskapet (utleier)? Du skal beregne eventuelle merverdiavgiftsbeløp og fastslå hvordan merverdiavgiftsbeløpene skal behandles i regnskapet.

### Oppgave 4 (Beregnet tid: 45 minutter).

Sportssenteret AS kjøper 1.10.X5 et forretningsbygg. Anskaffelseskostnaden inkludert kjøpsomkostninger er for selve bygget kr. 10 800 000, fast teknisk installasjon kr. 4 400 000 og tomt kr. 2 800 000.

### Spm. 1

Hvordan skal kjøpet av forretningsbygget skattemessig behandles i X5? Hvis det er alternativer ved den skattemessige behandlingen, ønsker Sportssenteret AS å velge det alternativet som medfører lavest alminnelig inntekt.

I X6 foretas det en påbygging av forretningsbygget. Påbygget koster for selve bygget kr. 300 000 og fast teknisk installasjon kr. 85 000. Det foretas samtidig en utskifting av deler av taket. Dette vedlikeholdet koster kr. 600 000.

### Spm. 2

Hva blir skattemessig behandling av forretningsbygget i X6? Hvis det er alternativer ved den skattemessige behandlingen, ønsker Sportssenteret AS å velge det alternativet som medfører lavest alminnelig inntekt.

01.12.X7 selges forretningsbygget. Salgssum, redusert med salgskostnader ble for selve bygget kr. 11 500 000, fast teknisk installasjon kr. 4 600 000 og tomte kr. 3 000 000.

### Spm. 3

Hva blir skattemessig behandling av salget av forretningsbygget? Hvis det er alternativer ved den skattemessige behandlingen, ønsker Sportssenteret AS å velge det alternativet som medfører lavest alminnelig inntekt og lengst mulig skattekreditt.



Nynorsk.

**Oppgåve 1 (Berekna tid: 60 minuttar).**

Einar Einarsen er ein skilt mann på 75 år. Han har ein son, Peder. Einar Einarsen har følgjande eigedelar og gjeld pr. 31.12.X5.

- Ein bustad som har ei familieleilegheit og ei sjølvstendig hybelleilegheit, estimert marknadsv Verdi kr. 3 500 000, formuesverdi kr. 750 000
- Fritidsbustad, estimert marknadsv Verdi kr. 2 200 000, formuesverdi kr. 350 000.
- Innbu og lausøyre, forsikringsverdi er kr. 1 200 000.
- Bil, estimert marknadsv Verdi, kr. 320 000. Bilen blei førstegangsregistrert i X3.
- Båt, estimert marknadsv Verdi kr. 250 000. Forsikringsverdi er kr. 250 000.
- Bankinnskott, kr. 800 000.
- Bankgjeld, kr. 40 000.

**Spm. 1**

Kva blir Einar Einarsens skattepliktige nettoformue pr. 31.12.X5?

Einar Einarsen dør 03.01.X6. Legg til grunn at han på dødsdagen framleis hadde akkurat dei same eigedelane og gjeldsposten og at det ikkje var nokon endring i verdiane frå 31.12.X5 til 03.01.X6. Kostnadar til gravlegging blei kr. 35 200. Tinglysningsskostnadane blei for eigenbustaden kr. 89 000 og for fritidsbustaden kr. 57 800.

**Spm. 2**

Kva blir dei skattemessige og arveavgiftspliktige konsekvensane på grunn av dødsfallet? Kva er betalingsfristen for eventuell arveavgift?

**Spm. 3**

Kva blir skattemessig inngangsverdi på eigedelane som arvast av sonen Peder?

**Oppgåve 2 (Berekna tid: 75 minuttar).**

Knut Knutsen inngår 01.08.X5 avtale om kjøp av ein bustad i Bø kommune som består av en leilegheit på 150 kvadratmeter og en leilegheit på 120 kvadratmeter. Bustaden har en tomt på 950 kvadratmeter. Han betaler kr. 3 200 000 for eigedommen. I tillegg betaler han kr. 82 000 i kostnadar ved kjøpet av eigedommen. Bustaden er ikkje seksjonert.

Han har kome fram til at han ikkje har behov for større bustad enn 120 kvadratmeter og flyttar inn i leilegheita på 120 kvadratmeter på dagen for overtaking 15.08.X5. I løpet av hausten gjennomfører han noko vedlikehald i leilegheita han sjølv bruker. I den andre leilegheita foretar han vedlikehald før han leiger den ut frå 01.10.X5. Leigeinntekta er kr. 13 000 pr. månad. Estimert utleieverdi på leilegheita han sjølv flytter inn i, er kr. 10 000 pr. månad.



## Høgskolen i Telemark

I X5 oppstår det følgjande kostnader med bustaden:

Leilegheit(150 kvadratmeter), som leigast ut:

	15.08. – 01.10.	01.10. – 31.12.
Kommunale renovasjons-, vatn- og avløpskostnader	Kr. 1 111	Kr. 2 222
Forsikring	Kr. 278	Kr. 555
Eigedomsskatt	Kr. 417	Kr. 834
Elektrisitet *1	Kr. 800	Kr. 0
Vedlikehald	Kr. 40 000	Kr. 0

\*1: Elektrisitet betalast direkte av leigetakar frå 1. oktober.

Leilegheit(120 kvadratmeter), som leigast ut:

	15.08. – 01.10.	01.10. – 31.12.
Kommunale renovasjons-, vatn- og avløpskostnader	Kr. 890	Kr. 1 779
Forsikring	Kr. 222	Kr. 444
Eigedomsskatt	Kr. 333	Kr. 666
Elektrisitet	Kr. 1 500	Kr. 3 600
Vedlikehald	Kr. 30 000	

### Spm. 1

Kva blir riktig behandling av bustadeigedommen ved skattlegging av inntekt i X5 og i tilfelle det blir nokon effekt, kva for skattegrunnlag blir påverka med kva for beløp?

Legg no til grunn at Knut Knutsen ikkje flyttar inn i leilegheita men at også leilegheita på 120 kvadratmeter leigast ut. Den leigast ut frå 15.08.X5. Leigetakaren betaler også der elektrisiteten sjølv. Det er ingen andre endringar i opplysningane om denne leilegheita.

### Spm. 2

Kva blir riktig behandling av bustadeigedommen ved skattlegging av inntekt i X5 i dette tilfellet? Viss det blir nokon effekt, kva for skattegrunnlag blir påverka med kva for beløp?

15.12.X5 kjøper han en fritidsbustad i Vinje kommune for kr. 2 000 000. I tillegg kjem det kostnader ved kjøpet på kr. 51 000.

Legg nå til grunn at begge leilegheitene i bustaden blir leigd ut i de kommande årene. Fritidsbustaden bruker han sjølv. I X8 vet han med sikkerheit at han om cirka eit par års tid, vil komme til å flytte til en annen kant av landet for å ta over gardsbruket etter sin far. Han er ikkje sikker på om sal av bustaden og fritidsbustaden vil medføre skattemessige konsekvensar. Du kan som føresetnad legge til grunn at marknadsprisen på bustaden og fritidsbustaden har steget betydeleg, over 30 %, sidan de ble kjøpt i X5.

### Spm. 3

Kva bør Knut Knutsen gjære for at han skal få minst mogleg skatt på sala av eigedommane? Han seie han vil være fleksibel og tilpasse seg skattereglane for å minimalisere eventuell skatt som vil oppstå ved et sal.



**Oppgave 3 (Berekna tid: 60 minuttar).**

Karl Karlsen stiftar et aksjeselskap i juni X5. 01.07.X5 kjøper aksjeselskapet et 25 år gammalt forretningsbygg for kr. 20 000 000. Bygget skal brukast til utleige til forskjellige leigetakarar.

Etter kort tid er forretningsbygget leigd ut til leigetakarar som driver følgjande verksemd:

- Treningssenter, 500 kvm
- Møbelbutikk, 2 500 kvm
- Matvarebutikk, 2 000 kvm

Treningssenteret har berre omsetning som er tilgang til treningsaktivitetar.

I tillegg til areal som nemnt ovanfor her, har bygget eit fellesareal(areal som nyttast som inngangsparti for alle leigetakarane) på 100 kvm.

**Spm. 1**

Oppstår det nokon konsekvensar angående meirverdiavgift ved kjøp av bygget? Fastslå eventuelle beløp.

Legg til grunn at aksjeselskapet frivillig registrerer bygget i meirverdiavgiftsregisteret i samsvar med meirverdiavgiftsloven § 2-3.1 og tilhørande forskrift av 15.12.2009, nr. 1540, § 2-3-1 og § 2-3-2 umiddelbart etter at leigetakarane har underteikna leigekontraktane.

Etter at leigekontraktane er inngått, har aksjeselskapet blant anna følgjande transaksjonar(alle beløp er oppgitt eksklusiv eventuell meirverdiavgift). Ein kan legge til grunn at alle leverandørane som har meirverdiavgiftspliktig omsetning, er registrert i meirverdiavgiftsregisteret):

1.

Maling og arbeid med maling av vegger i:

- Treningssenteret, kr. 10 000 for maling og kr. 25 000 for arbeid
- Møbelbutikken, kr. 30 000 for maling og kr. 45 000 for arbeid
- Matvarebutikken, kr. 25 000 for maling og kr. 38 000 for arbeid
- Fellesarealet, kr. 5 000 for maling og kr. 7 000 for arbeid

Malinga er levert og arbeidet er utført av Malingservice AS.

2.

Utskifting av ein vask i lokalane til matvarebutikken. Ny vask kosta kr. 2 000 og arbeidet, utført av Rørleggeren AS, kosta kr. 1 000.

3.

Bygging av dusjar og treningsgarderobar i treningssenteret. Materiala kosta kr. 50 000 og arbeidet, utført av Håndverks- og Sanitærbutikken AS, kosta kr. 36 000.

4.

Utskifting av ei dør i lokala til møbelbutikken. Ny dør kosta kr. 3 000 og arbeidet, utført av Snekkeriet AS, kosta kr. 1 200.





5.

Husleigefaktura frå utleigar til leigetakarane for siste kvartal i X5:

- Treningssenteret, kr. 30 000
- Møbelbutikken, kr. 93 750
- Matvarebutikken, kr. 75 000

### Spm. 2

Kva blir korrekt behandling av meirverdiavgift for transaksjonane ovanfor her for aksjeselskapet(utleier)? Du skal berekne eventuelle meirverdiavgiftsbeløp og fastslå korleis meirverdiavgiftsbeløpa skal behandlast i regnskapet.

### Oppgåve 4 (Berekna tid: 45 minuttar).

Sportssenteret AS kjøper 1.10.X5 et forretningsbygg. Kostnaden ved anskaffinga inkludert kostnader er for sjølve bygget kr. 10 800 000, fast teknisk installasjon kr. 4 400 000 og tomt kr. 2 800 000.

### Spm. 1

Korleis skal kjøpet av forretningsbygget behandlast vedrørende skatt i X5? Viss det er alternativ, ønskjer Sportssenteret AS å velje det alternativet som medfører lavast alminnelig inntekt.

I X6 foretas det en påbygging av forretningsbygget. Påbygget kostar for sjølve bygget kr. 300 000 og fast teknisk installasjon kr. 85 000. Det foretas samtidig en utskifting av deler av taket. Dette vedlikehaldet kostar kr. 600 000.

### Spm. 2

Kva blir behandling angående skatt av forretningsbygget i X6? Viss det er alternativ, ønskjer Sportssenteret AS å velje det alternativet som medfører lavast alminnelig inntekt.

01.12.X7 seljast forretningsbygget. Salssum, redusert med kostnader ved salet blei for sjølve bygget kr. 11 500 000, fast teknisk installasjon kr. 4 600 000 og tomte kr. 3 000 000.

### Spm. 3

Kva blir behandling av salet av forretningsbygget? Viss det er alternativ, ønskjer Sportssenteret AS å velje det alternativet som medfører lavast alminnelig inntekt og lengst mogleg skattekreditt.