



EKSAMEN

6039

Skatte- og avgiftsrett for eiendomsmeglere

10.12.2012

Tid: 4 timer

Målform: Bokmål/nynorsk

Sidetal: 9 (inkludert denne siden)(inkludert nynorsk).

Hjelpemiddel: Norges lover, særtrykk av lover eller lovsamling, Skattelovsamlingen av Gjems-Onstad.
Annen type skattelovsamling med aktuelle lover, forskrifter og vedtak.
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: 60 minutter).

Alle beløp i oppgaven er oppgitt eksklusiv eventuell merverdiavgift.

Handel AS er et aksjeselskap som driver med salg av varer, som det har gjort i mange år. Selskapet driver sin virksomhet i Porsgrunn kommune. Selskapet eier blant annet følgende bygning:

Lagerbygg, Trålergata 50:

- Skattemessig saldoverdi pr. 01.01.X12, for selve bygget, kr. 8 460 000
- Skattemessig saldoverdi pr. 01.01.X12, for fast teknisk installasjon, kr. 3 240 000
- Skattemessig verdi på tomte pr. 01.01.X12, kr. 2 200 000

01.mars X12 settes det inn en ny inngangsdør i lagerbygget Trålergata 50. Total kostnad, kr. 12 000, fordeler seg på inngangsdøra kr. 7 000 og arbeid kr. 5 000. Inngangsdøra og arbeidet ble levert av Byggkompaniet AS.

15. april X12 kjøper Handel AS et annet lagerbygg, Fiskergata 52, for totalt kr. 14 200 000 inkludert kjøpskostnader. Kjøpesummen fordeler seg på:

- Selve bygget, kr. 8 400 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 2 800 000
- Tomt, kr. 3 000 000

Fiskergata 52 er et 20 år gammelt bygg og har ikke vært påbygd eller påkostet noe siden det ble bygd.

01.juni X12 selger Handel AS lagerbygget, Trålergata 50, for totalt kr. 16 400 000. Salgssummen, redusert for salgskostnader, fordeler seg på:

- Selve bygget, kr. 9 600 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 3 600 000
- Tomte, kr. 3 200 000

Spm. 1

Hva blir riktig merverdiavgiftsbehandling ved salget av Trålergata 50 og kjøpet av Fiskergata 52? Alle eventuelle merverdiavgiftsbeløp skal vises.

Spm. 2

Hva blir riktig skattemessig behandling ved salget av lagerbygget Trålergata 50 og ved kjøpet og eie av lagerbygget Fiskergata 52? Alle beregninger skal vises. Hvis det er alternative løsninger, ønsker Handel AS å velge de alternativer som gir lengst skattekreditt og dermed lavest alminnelig inntekt i X12.

Oppgave 2 (Beregnet tid: 60 minutter).

Per Persen kjøpte i 1983 en ikke seksjonert bolig med to familieleiligheter. Han betalte kr. 2 200 000 for boligen. Kjøpsomkostninger ble kr. 60 000. Familieleilighetene er henholdsvis 180 kvm og 100 kvm. Leieverdien på de to leilighetene er i dag kr. 23 000 og kr. 15 000. I 1988 bygde han på boligen 40 kvadratmeter. Påbygget kostet kr. 300 000. Påbyggingen



vedrørte kun den minste leiligheten. Den minste leiligheten har helt siden kjøpstidspunktet vært leid ut og Per Persen har selv bodd i den største leiligheten helt siden han kjøpte boligen.

For X11 har man følgende opplysninger vedrørende utleien:

Leieinntekt pr. mnd, kr. 15 000

Andel av kommunale kostnader(vann, avløp og renovasjon) for året X11, kr. 10 000

Andel av eiendomsskatt for året X11, kr. 4 000

Andel av forsikring for året X11, kr. 6 000

Vedlikehold for utleid leilighet for året X11, kr. 20 000

Spm. 1

Blir det noen skattemessige konsekvenser på grunn av utleie av den minste familieleiligheten i X11? Legg til grunn at leiligheten leies ut hele X11.

Forutsett nå at Per Persen hele tiden har bodd i den minste leiligheten, har leid ut den største leiligheten og at opplysningene om kostnader ovenfor her, gjelder den største leiligheten. Leieinntekt pr mnd for den største leiligheten er for X11 kr. 23 000.

Spm. 2

Blir det noen skattemessige konsekvenser på grunn av utleie av den største leiligheten når eier bor i den minste leiligheten? Uansett ditt svar her, skal du foreta beregning av påvirkning på aktuelle skattegrunnlag ut fra at utleien medfører skattemessige konsekvenser og at leiligheten har vært utleid også de forutgående årene.

Legg nå til grunn at Per Persen selger boligen 1. mai X12 for kr. 8 800 000. Salgskostnadene blir kr. 120 000.

Spm. 3

Hvilke skattemessige konsekvenser medfører et salg av boligeiendommen ut fra at Per Persen(eier) har bodd i den minste leiligheten og leid ut den største leiligheten siden han kjøpte eiendommen.

Forutsett nå at Per Persen ikke selger boligen 1. mai X12 men flytter ut av boligen og leier ut begge leilighetene i 3 år. Han selger deretter hele boligen for 10 000 000 og at salgsomkostningene blir kr. 150 000.

Spm. 4

Oppstår det noen skattemessige konsekvenser ved salget av boligen i dette tilfellet, og i tilfelle ja, hva blir den skattemessige konsekvensen ved salget og hvilke(t) skattegrunnlag påvirkes i så fall? Ved besvarelsen av spørsmålet kan du forutsette at man vil ha de samme skattereglene på salgstidspunktet som i dag.



Oppgave 3 (Beregnet tid: 60 minutter).

Alle beløp som er oppgitt i denne oppgaven er eksklusiv eventuell merverdiavgift.

Utleiebygginvest AS er et selskap som eier flere næringseiendommer som de leier ut til forskjellige leietakere. 1. april X12 kjøper Utleiebygginvest AS forretningsbygget Findusgata 10, i Skien, for kr. 14 000 000 av Rådgivningskompaniet AS. Rådgivningskompaniet AS er et konsultentselskap innen det økonomiske/administrative området og har brukt bygget som sitt eget kontorbygg(forretningsbygg) for sine ansatte. I tillegg til kjøpesummen tilkommer det kjøpsomkostninger på kr. 365 000. Forretningsbygget er 15 år.

Kjøpesummen og kjøpsomkostningene fordeler seg slik:

Tekst:	Kjøpesum	Kjøps- omkostninger	Sum
Selve bygget	7 600 000	198 143	7 798 143
Fast teknisk installasjon	3 400 000	88 643	3 488 643
Tomta	3 000 000	78 214	3 078 214
Sum	14 000 000	365 000	14 365 000

Utleiebygginvest AS inngår rett etter kjøpet avtale om utleie av bygget til 2 leietakere: Undervisningssenteret AS, som driver med undervisning, som vil leie 600 kvm av bygget, og Eiendomsmeglerne AS, som driver med eiendomsmegling, som vil leie 260 kvm av bygget. I tillegg er det et inngangsparti i bygget på 40 kvm som brukes av begge leietakerne.

Utleiebygginvest AS foretar frivillig registrering av Findusgata 10 i merverdiavgiftsregisteret i henhold til merverdiavgiftsloven § 2-3 så snart leiekontraktene er inngått og umiddelbart før leietakerne tar lokalene i bruk.

Spm. 1

Oppstår det noen merverdiavgiftsmessige konsekvenser ved kjøpet av forretningsbygget Findusgata 10?

Spm. 2

Redegjør for de generelle merverdiavgiftsmessige forhold vedrørende utleie og drift av forretningsbygget Findusgata 10, det vil si plikten til å beregne utgående merverdiavgift og retten til fradrag for inngående merverdiavgift for Utleiebygginvest AS.

I august X14 foretas det en utvidelse av bygget med totalt 200 kvm. 100 kvm av utvidelsen tas i bruk av Undervisningssenteret AS og 100 kvm tas i bruk av Eiendomsmeglerne AS. Kostprisen på utvidelsen(påbygget) blir totalt kr. 2 000 000. Utvidelsen blir levert av entreprenørselskapet Entreprenørene AS.

Spm. 3

Hva blir korrekt merverdiavgiftspliktig behandling av påbyggingskostnaden?

1.september X16 flytter Eiendomsmeglerne AS ut av bygget og Undervisningssenteret AS inngår kontrakt om leie av også denne delen av bygget(Undervisningssenteret AS leier fra det tidspunktet hele bygget).



Oppgave 3 (Beregnet tid: 60 minutter).

Alle beløp som er oppgitt i denne oppgaven er eksklusiv eventuell merverdiavgift.

Utleiebygginvest AS er et selskap som eier flere næringseiendommer som de leier ut til forskjellige leietakere. 1. april X12 kjøper Utleiebygginvest AS forretningsbygget Findusgata 10, i Skien, for kr. 14 000 000 av Rådgivningskompaniet AS. Rådgivningskompaniet AS er et konsultentselskap innen det økonomiske/administrative området og har brukt bygget som sitt eget kontorbygg(forretningsbygg) for sine ansatte. I tillegg til kjøpesummen tilkommer det kjøpsomkostninger på kr. 365 000. Forretningsbygget er 15 år.

Kjøpesummen og kjøpsomkostningene fordeler seg slik:

Tekst:	Kjøpesum	Kjøps- omkostninger	Sum
Selve bygget	7 600 000	198 143	7 798 143
Fast teknisk installasjon	3 400 000	88 643	3 488 643
Tomta	3 000 000	78 214	3 078 214
Sum	14 000 000	365 000	14 365 000

Utleiebygginvest AS inngår rett etter kjøpet avtale om utleie av bygget til 2 leietakere: Undervisningssenteret AS, som driver med undervisning, som vil leie 600 kvm av bygget, og Eiendomsmeglerne AS, som driver med eiendomsmegling, som vil leie 260 kvm av bygget. I tillegg er det et inngangsparti i bygget på 40 kvm som brukes av begge leietakerne.

Utleiebygginvest AS foretar frivillig registrering av Findusgata 10 i merverdiavgiftsregisteret i henhold til merverdiavgiftsloven § 2-3 så snart leiekontraktene er inngått og umiddelbart før leietakerne tar lokalene i bruk.

Spm. 1

Oppstår det noen merverdiavgiftsmessige konsekvenser ved kjøpet av forretningsbygget Findusgata 10?

Spm. 2

Redegjør for de generelle merverdiavgiftsmessige forhold vedrørende utleie og drift av forretningsbygget Findusgata 10, det vil si plikten til å beregne utgående merverdiavgift og retten til fradrag for inngående merverdiavgift for Utleiebygginvest AS.

I august X14 foretas det en utvidelse av bygget med totalt 200 kvm. 100 kvm av utvidelsen tas i bruk av Undervisningssenteret AS og 100 kvm tas i bruk av Eiendomsmeglerne AS. Kostprisen på utvidelsen(påbygget) blir totalt kr. 2 000 000. Utvidelsen blir levert av entreprenørselskapet Entreprenørene AS.

Spm. 3

Hva blir korrekt merverdiavgiftspliktig behandling av påbyggingskostnaden?

1.september X16 flytter Eiendomsmeglerne AS ut av bygget og Undervisningssenteret AS inngår kontrakt om leie av også denne delen av bygget(Undervisningssenteret AS leier fra det tidspunktet hele bygget).



Nynorsk:

Oppgåve 1 (Berekna tid: 60 minuttar).

Alle beløp i oppgåva er oppgjeve eksklusiv eventuell meirverdiavgift.

Handel AS er eit aksjeselskap som driv med sal av varer, som det har gjort i mange år. Selskapet driv verksemda i Porsgrunn kommune. Selskapet eig blant anna følgjande bygning:

Lagerbygg, Trålgata 50:

- Saldooverdi pr. 01.01.X12, for sjølv bygget, kr. 8 460 000
- Saldooverdi pr. 01.01.X12, for fast teknisk installasjon, kr. 3 240 000
- Anskaffelseskost på tomta pr. 01.01.X12, kr. 2 200 000

01.mars X12 settas det inn ei ny inngangsdør i lagerbygget Trålgata 50. Total kostnad, kr. 12 000, fordeler seg på inngangsdøra kr. 7 000 og arbeid kr. 5 000. Inngangsdøra og arbeidet blei levera av Byggkompaniet AS.

15. april X12 kjøpar Handel AS eit anna lagerbygg, Fiskergata 52, for totalt kr. 14 200 000 inkludera kjøpskostnader. Kjøpesummen fordeler seg på:

- Sjølv bygget, kr. 8 400 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 2 800 000
- Tomt, kr. 3 000 000

Fiskergata 52 er et 20 år gammalt bygg og har ikkje vært bygd på eller påkosta noko sidan det blei bygd.

01.juni X12 seljar Handel AS lagerbygget, Trålgata 50, for totalt kr. 16 400 000. Salssummen, redusert for kostnader ved salet, fordeler seg på:

- Sjølv bygget, kr. 9 600 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 3 600 000
- Tomta, kr. 3 200 000

Spm. 1

Kva blir riktig meirverdiavgiftshandsaming ved salet av Trålgata 50 og kjøpet av Fiskergata 52? Alle eventuelle meirverdiavgiftsbeløp skal visast.

Spm. 2

Kva blir riktig skattemessig handsaming ved salet av lagerbygget Trålgata 50 og ved kjøp og eige av lagerbygget Fiskergata 52? Alle berekningar skal visast. Er det alternative løysningar, ønskjer Handel AS å velje dei alternativa som gir lengst skattekreditt og dermed lavast alminnelig inntekt i X12.

Oppgåve 2 (Berekna tid: 60 minuttar).

Per Persen kjøpte i 1983 ein ikkje seksjonert bustad med to familieleiligheiter. Han betala kr. 2 200 000 for bustaden. Kostnader ved kjøpet av bustaden blei kr. 60 000. Familieleiligheitene er på 180 kvm og 100 kvm. Leigeverdien på dei to leilegheitene er i dag kr. 23 000 og kr. 15 000. I 1988 bygde han på bustaden med 40 kvadratmeter. Påbygget kosta kr. 300 000. Påbygginga



vedrører berre den minste leilegheita. Den minste leilegheita har heilt sidan kjøpstidspunktet vært leid ut og Per Persen har sjølv budd i den største leiligheita helt sidan han kjøpte bustaden.

For X11 har man følgjande opplysningar vedrørande utleien:

Leigeinntekt pr. mnd, kr. 15 000

Andel av kommunale kostnader(vatn, avløp og renovasjon) for året X11, kr. 10 000

Andel av eigedomsskatt for året X11, kr. 4 000

Andel av forsikring for året X11, kr. 6 000

Vedlikehald for utleid leilegheit for året X11, kr. 20 000

Spm. 1

Blir det nokon skattemessige konsekvensar på grunn av utleige av den minste familieleiligheten i X11? Legg til grunn at leilegheita leigast ut heile X11.

Legg nå til grunn at Per Persen hele tida har budd i den minste leiligheten, har leid ut den største leiligheten og at opplysningane om kostnader ovanfor her, gjelder den største leiligheten. Leigeinntekt pr mnd for den største leilegheita er for X11 kr. 23 000.

Spm. 2

Blir det nokon skattemessige konsekvensar på grunn av utleige av den største leilegheita når eigar bor i den minste leilegheita? Uansett ditt svar her, skal du foreta berekning av påverknaden på aktuelle skattegrunnlag ut frå at utleiga medfører skattemessige konsekvensar og at leilegheita har vært utleid også de tidligare åra.

Legg nå til grunn at Per Persen sel bustaden 1. mai X12 for kr. 8 800 000. Salskostnadane blir kr. 120 000.

Spm. 3

Kva for skattemessige konsekvensar medfører et sal av bustadeigedommen ut fra at Per Persen(eier) har bodd i den minste leiligheten og leid ut den største leiligheten siden han kjøpte eiendommen.

Legg nå til grunn at Per Persen ikkje sel bustaden 1. mai X12 men flyttar ut av bustaden og leiger ut begge leilegheitene i 3 år. Han sel deretter heile bustaden for 10 000 000 og at omkostningane ved salet blir kr. 150 000.

Spm. 4

Oppstår det noen skattemessige konsekvensar ved salet av bustaden i dette tilfellet, og i tilfelle ja, kva blir den skattemessige konsekvensen ved salet og kva for skattegrunnlag påverkas i så fall? Ved å svare på spørsmålet kan du legge til grunn at man vil ha dei same skattereglane på tidspunktet for sal som i dag.



Oppgave 3 (Berekna tid: 60 minuttar).

Alle beløp som er oppgitt i denne oppgåva er eksklusiv eventuell meirverdiavgift.

Utleiebygginvest AS er eit selskap som eig fleire næringsseigedomar som de leiger ut til forskjellige leietakarar. 1. april X12 kjøper Utleiebygginvest AS forretningsbygget Findusgata 10, i Skien, for kr. 14 000 000 av Rådgivningskompaniet AS. Rådgivningskompaniet AS er eit konsultentselskap innan det økonomiske/administrative området og har brukt bygget som sitt eige kontorbygg(forretningsbygg) for sine tilsette. I tillegg til kjøpesummen tilkjem det kjøpskostnadar på kr. 365 000. Forretningsbygget er 15 år.

Kjøpesummen og kjøpsomkostningane fordeler seg slik:

Tekst:	Kjøpesum	Kjøps- omkostningar	Sum
Sjølve bygget	7 600 000	198 143	7 798 143
Fast teknisk installasjon	3 400 000	88 643	3 488 643
Tomta	3 000 000	78 214	3 078 214
Sum	14 000 000	365 000	14 365 000

Utleiebygginvest AS inngår rett etter kjøpet avtale om utleige av bygget til 2 leietakarar: Undervisningssenteret AS, som driv med undervisning, som vil leie 600 kvm av bygget, og Eiendomsmeglerne AS, som driv med eigedomsmekling, som vil leie 260 kvm av bygget. I tillegg er det eit inngangsparti i bygget på 40 kvm som brukas av begge leietakarane.

Utleiebygginvest AS frivillig registrerar Findusgata 10 i meirverdiavgiftsregisteret i henhold til meirverdiavgiftsloven § 2-3 så snart leigekontraktane er inngått og straks før leietakarane tar lokala i bruk.

Spm. 1

Oppstår det nokon meirverdiavgiftsmessige konsekvensar ved kjøpet av forretningsbygget Findusgata 10?

Spm. 2

Gjer greie for dei generelle meirverdiavgiftsmessige forhold som gjeld ved utleige og drift av forretningsbygget Findusgata 10, det vil si plikta til å berekne utgåande meirverdiavgift og retten til frådrag for inngåande meirverdiavgift for Utleiebygginvest AS.

I august X14 foretas det ei utviding av bygget med totalt 200 kvm. 100 kvm av utvidinga tas i bruk av Undervisningssenteret AS og 100 kvm tas i bruk av Eiendomsmeglerne AS. Kostprisen på utvidinga(påbygget) blir totalt kr. 2 000 000. Utvidinga blir levera av entreprenørselskapet Entreprenørene AS.

Spm. 3

Kva blir korrekt meirverdiavgiftspliktig handsaming av påbyggingskostnaden?

1.september X16 flyttar Eiendomsmeglerne AS ut av bygget og Undervisningssenteret AS inngår kontrakt om leige av også denne delen av bygget(Undervisningssenteret AS leiger frå det tidspunktet hele bygget).



Spm. 4

Oppstår det nokon meirverdiavgiftspliktige konsekvensar for Utleiebygginvest AS på grunn av at Eiendomsmeglerne AS avsluttar sitt leigeforhold og at Undervisningssenteret AS inngår kontrakt om leige av heile bygget?

Oppgåve 4 (Berekna tid: 60 minuttar).

Skattelovgivninga fastslår korleis ein skal fastsette skattepliktig formuesverdi på følgjande typar faste eigedommar:

- Tomt utan bygg og tomta nyttast ikkje til noko
- Bustadeigedom som eigar sjølv er busett på
- Bustadeigedom som eigar ikkje sjølv er busett på
- Fritidsbustad som eigar sjølv brukar
- Næringseigedom(forretningsbygg) som eigar sjølv eig og brukar i eigen næringsverksemd
- Næringseigedom(forretningsbygg) som eigar sjølv eig i egen næringsverksemd, ikkje bruker sjølv men leigast ut med ein fleirårleg leieavtale

Spm. 1

Beskriv korleis ein formuesverdsetter dei nemnte tilfella av fast eigedom med utgangspunkt i aktuelle lov-, forskrifts- og takseringsregler. I svaret skal det for kvar eigedom visast til aktuelle paragrafer.