



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN

6039 SKATTE- OG AVGIFTSRETT FOR EIENDOMSMEGLERE

27.04.2012

Tid: kl 9 - kl 13

Sidetall: 5(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 henvisne til gjeldende lov- og forskriftsregler.

Vedlegg: Ingen.

Eksamensresultat blir offentliggjort på StudentWeb.



Avdeling for allmennvitenskaplige fag.

Oppgave 1 (Beregnet tid: 50 minutter).

Bjørn Bjørnsen er nylig blitt ansatt som eiendomsmeglerfullmektig i Eiendomssalg AS. Eiendomssalg AS er et eiendomsmeglerselskap med kontor i Oslo. Han vil starte i jobben om kort tid. Bjørn Bjørnsen bor i egen enebolig i Mjøndalen. Distansen mellom kontoret og hans bolig, er 45 km. Han vil bruke egen bil når han skal reise til og fra kontoret og når han skal reise i møter med kundene. Bjørn Bjørnsen har ikke egen bil nå, men skal kjøpe seg en bil før han starter i jobben. I denne forbindelse lurer han på hvilke regler som gjelder for bruk av egen bil og hva han kan få i godtgjørelse for bruk av denne i forbindelse med reiser knyttet til hans arbeid som eiendomsmeglerfullmektig.

Spm. 1

Hva kan Bjørn Bjørnsen motta av godtgjørelse for bruk av egen bil uten at dette medfører beskatning av mottatt godtgjørelse? Han lurer på i denne forbindelse på om han kan få høyere godtgjørelse hvis han kjøper seg en noe dyrere bil enn om han kjøper seg en noe billigere bil?

Forutsett nå at Bjørn Bjørnsen har arbeidet ett par måneder. Han har kjøpt seg en nyere bruktbil med normal pris og størrelse.

I uke 42 kjører Bjørn Bjørnsen følgende turer i forbindelse med jobben:

Mandag:

Kjører fra hjemmet til kontoret. Ved arbeidstidens slutt, kjører han hjem.

Tirsdag:

Kjører fra hjemmet og direkte til kunde i Lillestrøm. Distansen er 65 km. Deretter kjører han til kontoret. Distansen er 20 km. Etter 3 timers arbeid kontoret, ved arbeidstidens slutt, kjører han hjem.

Onsdag:

Kjører fra hjemmet og til kunde i Asker. Distansen er 30 km. Deretter kjører han til ny kunde på Jessheim. Distansen er 65 km. Deretter kjører han til kontoret. Distansen er 50 km. Han arbeider på kontoret en time før han kjører hjem.

Torsdag:

Kjører fra hjemmet og er bare innom kontoret for å hente noen dokumenter for så å kjøre straks videre til en kunde i Ski. Distansen fra kontoret til kunden i Ski, er 35 km. Han kjører deretter videre til en ny kunde i Ås. Distansen er 15 km. Etter dette møtet kjører han direkte hjem. Distansen er 55 km.

Fredag:

Kjører fra hjemmet og direkte til ett en dags kurs i Sandvika. Distansen er 35 km. Etter endt kurs kjører han hjem.

Spm. 2

Hvilke reiser gir rett til refusjon av reisekostnader når en legger til grunn gjeldende skatteregler og hvor stor blir beløpet han skal få refundert uten at det blir noen beskatning på mottatt godtgjørelse?

Oppgave 2 (Beregnet tid: 50 minutter).

Petter Pettersen kjøper 1. mars X3 en enebolig i Skien for kr. 2 800 000 inkludert kjøpskostnader. Han skal bruke eneboligen selv og flytter inn i boligen umiddelbart. 10. august X3 kjøper fritidsbolig i Tinn kommune. Anskaffelseskost inkludert kjøpskostnader blir kr. 2 600 000. Fritidsboligen starter han selv å bruke fra kjøpstidspunktet. I X5 fortas det en påbygging av eneboligen for kr. 500 000 og en utskifting av et stuegulv for kr. 40 000. Samme år foretas det også en påbygging av fritidsboligen for kr. 400 000 og utskifting av en inngangsdør i den gamle delen av hytta som kostet kr. 10 000. Sommeren X7 bestemmer Petter Pettersen for å flytte til Australia for godt. Han selger derfor eneboligen, fritidsboligen og alt innbo og løsøre i august X7. Han selger eneboligen for kr. 4 200 000. Det oppstår kr. 150 000 i salgsomkostninger ved salget av eneboligen. Han selger fritidsboligen for kr. 3 340 000. Det oppstår kr. 90 000 i salgsomkostninger ved salget av fritidsboligen. Han selger videre innbo og løsøre i eneboligen for totalt kr. 100 000. Sum anskaffelseskost for dette innboet og løsøret er kr. 360 000. Tilsvarende selger han innboet og løsøret i fritidsboligen for kr. 80 000. Dette innboet og løsøret har en total anskaffelseskost på kr. 240 000.

Spm. 1

Hvordan skal kostnadene vedrørende påbyggingene og utskiftingene for henholdsvis eneboligen og fritidsboligen skattemessig behandles i X5? Eventuelle beregninger skal vises.

Spm. 2

Hvilke skattemessige konsekvenser oppstår ved salget av eneboligen, fritidsboligen og innbo og løsøre? Hva blir eventuelt skattebeløp? Alle eventuelle beregninger og forutsetninger skal vises.

Oppgave 3 (Beregnet tid: 60 minutter).

Ole Olsen, som er skilt, eier ved inngangen til X10, følgende eiendeler unntatt bankinnskudd:

Enebolig, Storgata 24, Skien.

Anskaffelseskost inkludert kjøpskostnader er kr. 3 000 000.

Fritidsbolig, Lifjell, Bø kommune.

Anskaffelseskost inkludert kjøpskostnader er kr. 2 200 000.

Innbo og løsøre.

Innbo og løsøre i eneboligen, har en samlet anskaffelseskost på kr. 600 000.

Innbo og løsøre i fritidsboligen, har en samlet anskaffelseskost på kr. 300 000.

10. april X10 dør Ole Olsen. Han har en datter, Olivia, som arver alt Ole Olsen eier.

På dødsdagen har eiendelene til Ole Olsen følgende antatte salgsverdi:

Eneboligen, kr. 4 000 000

Fritidsboligen, kr. 3 000 000

Innbo og løsøre i eneboligen, kr. 100 000

Innbo og løsøre i fritidsboligen, kr. 60 000.

Bankinnskudd, kr. 1 400 000.

På dødsdagen har Ole Olsen kortsiktig gjeld på til sammen kr. 40 000.

Kostnader i forbindelse med dødsfallet og arveoppgjøret blir:

- Begravelseskostnader, kr. 33 400,
- skifteomkostninger, kr. 10 000,
- dokument- og tinglysningskostnad eneboligen, kr. 102 000,
- dokument- og tinglysningskostnad fritidsboligen, kr. 76 500.

Olivia har ikke før dødsfallet mottatt noen arveavgiftspliktige gaver fra sin far.

Spm. 1

Hva blir de arveavgiftspliktige konsekvensene på grunn av dødsfallet? Når skal eventuell arveavgift betales? Eventuelle beregninger skal vises.

Spm. 2

Hva blir skattemessig inngangsverdi på eiendelene som arves?

10. mars X11 selger Olivia fritidsboligen for kr. 2 900 000. Salgsomkostninger ble kr. 70 000. Innbo og løsøre i fritidsboligen selges samtidig til kjøperen av fritidsboligen. Salgssummen for innbo og løsøret ble kr. 80 000.

Spm. 3

Hva blir de skattemessige konsekvensene på grunn av salget av fritidsboligen og innbo og løsøret? Hva blir eventuelt påvirkning på Olivia sine skattegrunnlag? Eventuelle tallberegninger skal vises.

Oppgave 4 (Beregnet tid: 80 minutter).

Ottar Ottarsen vurderer å opprette et aksjeselskap som skal kjøpe og leie ut fast eiendom.

Han har tenkt at aksjeselskapet skal kjøpe:

- en enebolig for utleie til en familie.
- en selveierleilighet for utleie til studenter
- ett forretningsbygg for utleie til en eller flere næringsvirksomheter

Ottar Ottarsen har imidlertid ikke oversikt over skatte- og merverdiavgiftsregler for utleie og ved realisasjon av fast eiendom.

Spm. 1

Hvilke merverdiavgiftsregler gjelder ved utleie av disse faste eiendommene? Er det valgmuligheter ønsker Ottar Ottarsen at aksjeselskapet velger det alternativ som er gunstigst.

Spm. 2

Hva er gjeldende skatteregler for aksjeselskapet ved utleie av disse faste eiendommene? Svar generelt og kort og svaret skal inneholde omfanget av skatteplikt for leieinntekter, kostnader til drift og vedlikehold, avskrivninger og påkostninger på eiendommene.

Ottar Ottarsen har stor tro på verdistigning innen fast eiendom i årene som kommer. Han tror derfor aksjeselskapet vil kunne selge de nevnte eiendommene med god fortjeneste om noen år.

Spm. 3

Under forutsetning av at gjeldende merverdiavgiftsregler ikke endres frem til salgstidspunktet av eiendommene, hva er gjeldende merverdiavgiftsregler ved salg av disse eiendommene?

Spm. 4

Under forutsetning av at gjeldende skattereglene ikke endres frem til salgstidspunktet av eiendommene, hva er gjeldende skatteregler ved salg av disse eiendommene? Svaret skal omfatte både gevinst og tap. Blir ett eller flere skattegrunnlag påvirket av at aksjeselskapet selger disse eiendommene?