



EKSAMEN

5255

Skatte- og avgiftsrett for eiendomsmeglere

13.12.2013

Tid: 4 timer

Målform: Bokmål/nynorsk

Sidetal: 7 (inkludert denne side)(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: 90 minutter).

Oppgaven skal løses uten å ta hensyn til merverdiavgift.

Per Persen kjøpte enebolig i Freiveien 20 i Kristiansund kommune i år X2. Boligen har et boligareal på 250 kvadratmeter og er 25 år gammel. Han fikk tilslaget på boligen med et bud på kr. 1 000 000. I tillegg kom det kjøpskostnader på kr. 28 000. Fra februar til april år X13 utvider han inngangspartiet på boligen. Han bygger det selv i sin fritid. I tillegg leier han inn elektriker og rørlegger. Kostnader vedrørende denne utvidelsen ble:

- Materialer: kr. 100 000
- Elektrikertjenester: kr. 60 000
- Rørleggertjenester: kr. 40 000
- Verdi av eiers eget arbeid: kr. 50 000

I mars år X13 gjøres det også reparasjoner av taket på eneboligen. Dette utføres av et taktekkerselskap og koster kr. 60 000.

1. mai år X13 flytter Per Persen til sin forlovede og leier derfor ut hele boligen fra samme tidspunkt. Månedlig husleie er kr. 15 000. Leietaker skal betale elektrisitet selv. Vedrørende eneboligen, er det følgende driftskostnader i X13:

- Kommunale kostnader: kr. 1 000 pr. måned.
- Forsikring: kr. 500 pr. måned
- Eiendomsskatt: kr. 600 pr. måned
- Elektrisitetskostnader pr. måned fra 1. januar til 30. april ble kr. 10 000.

Spm. 1

Hva blir riktig skattemessig behandling av eneboligen i år X13? Alle eventuelle beregninger og utregninger for å komme frem til svaret skal vises.

Spm. 2

Hvordan skal formuesverdien på eneboligen beregnes for henholdsvis årene X12 og X13?

Hele eneboligen leies ut i hele år X14 og frem til 15. april år X15. Da selger Per Persen eneboligen for kr. 3 000 000. Salgskostnader, som selger skal betale, ble totalt kr. 100 000.

Spm. 3

Hva blir riktig skattemessig behandling av salget av eneboligen? Alle eventuelle beregninger og utregninger for å komme frem til svaret skal vises.

Oppgave 2 (Beregnet tid: 80 minutter).

Ved løsning av denne oppgaven skal man se bort fra merverdiavgift. Legg videre til grunn at selskapet ønsker, hvis det er alternative løsninger, å velge den løsningen som gir lavest alminnelig inntekt og lengst skattekreditt.

Selskapet Industri AS eier lagerbygget Salgsveien 20. I tillegg eier de også en ubebygd tomt, Salgsveien 22. Pr. 01.01.X13 har man følgende skattemessige verdier på disse eiendommene:



Høgskolen i Telemark

Salgsveien 20

Selve bygget: kr. 8 465 520

Fast teknisk installasjon: 3 548 550

Tomta: 3 500 000

Salgsveien 22:

Tomt uten bygg: kr. 5 000 000

I år X13 gjennomføres det vedlikehold på taket av Salgsveien 20 med kr. 500 000. En ny parkeringsplass blir laget sommeren X13 på tomta Salgsveien 22. Den koster kr. 300 000.

Spm. 1

Hva blir skattemessig utgående verdi pr. 31.12.X13 på de faste eiendommene og hva blir påvirkningen på selskapets alminnelig inntekt i år X13 ut fra de gitte opplysningene? Alle beregninger skal vises.

1.mai X14 selges lagerbygget i Salgsveien 20 for totalt kr. 20 000 000 etter at salgskostnadene er fratrukket. Salgssummen fordeler seg på selve bygget med kr. 10 500 000, fast teknisk installasjon med kr. 5 000 000 og tomta kr. 4 500 000. 1. juni X14 selges tomta i Salgsveien 22 for kr. 7 000 000 etter at salgskostnadene er fratrukket.

Spm. 2

Hva er optimal skattemessig behandling av salget av lagerbygget og tomta i år X14 og hva blir påvirkningen på selskapets alminnelig inntekt? Alle beregninger skal vises.

Oppgave 3 (Beregnet tid: 70 minutter).

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

Super Eiendomssalg AS er et eiendomsmeglerselskap som ønsker å skaffe seg sitt eget forretningsbygg og drive sin virksomhet i. Det kjøper derfor en tomt, Firmaveien 10, for å kunne bygge et forretningsbygg på. Tomta kjøpes 1. mai X13 fra entreprenøren Solid Bygg AS for kr. 2 000 000 inkludert kjøpskostnader.

I juni X13 inngås det en byggekontrakt med samme entreprenør, Solid Bygg AS om at Solid Bygg AS skal bygge et komplett forretningsbygg for kr. 10 000 000. Bygget bygges raskt og står ferdig 1. november X13. Kvadratmeterprisen på bygget er tilnærmet lik for hele bygget. 60 % av arealet tas umiddelbart i bruk av Super Eiendomssalg AS og 40 % av arealet leies samtidig ut til interiørbutikken Gardinhuset AS.

Spm. 1

Oppstår det noen merverdiavgiftsmessige konsekvenser av kjøpet av tomten Firmaveien 10? Alle eventuelle beregninger skal vises.

Super Eiendomssalg AS foretar frivillig registrering av utleiearealet i merverdiavgiftsregisteret i henhold til merverdiavgiftsloven § 2-3 så snart leiekontrakten er inngått når bygget blir bygd.



Spm. 2

Redegjør for de generelle merverdiavgiftsmessige forhold vedrørende

- egen bruk av en del(60 %) av bygget og
- utleie av resten(40 %) av bygget

det vil si plikten til å beregne utgående merverdiavgift og retten til fradrag for inngående merverdiavgift for Super Eiendomssalg AS.

1.januar X15 flytter Gardinhuset AS ut av bygget og Topptrim AS, et treningssenter for alle i alle aldre, inngår leiekontrakt og flytter inn i den delen av bygget. Topptrim AS selger kun rett til forskjellige treningsaktiviteter ovenfor sine kunder.

Spm. 3

Oppstår det noen merverdiavgiftspliktige konsekvenser på grunn av at Gardinhuset AS avslutter sitt leieforhold og at Topptrim AS flytter inn som ny leietaker i bygget? Alle eventuelle beregninger skal vises.

Forutsett nå at istedenfor utskifting av leietaker selger Super Eiendomssalg AS hele bygget til Topptrim AS 1. januar X15.

Spm. 4

Oppstår det noen merverdiavgiftspliktige konsekvenser ved av salget av bygget? Alle beregninger skal vises.

Nynorsk:

Oppgåve 1 (Beregnet tid: 90 minuttar).

Oppgåva skal løysast utan å ta omsyn til meirverdiavgift.

Per Persen kjøpte einebustad i Freiveien 20 i Kristiansund kommune i år X2. Bustaden er på 250 kvadratmeter og er 25 år gamal. Han fekk tilslaget på bustaden med et bod på kr. 1 000 000. I tillegg kom det kjøpskostnader på kr. 28 000. Frå februar til april år X13 utvider han inngangspartiet på bustaden. Han byggjer det sjølv i sin fritid. I tillegg leigar han inn elektrikar og rørleggar. Kostnader omkring denne utvidinga blei:

- Materialar: kr. 100 000
- Elektrikararbeid: kr. 60 000
- Rørleggararbeid: kr. 40 000
- Verdi av eigars eiga arbeid: kr. 50 000

I mars år X13 gjerast det også reparasjonar av taket på einebustaden. Arbeidet utførast av eit taktekkarselskap og kostar kr. 60 000.

1. mai år X13 flyttar Per Persen til sin forlovede og leiger derfor ut heile einebustaden frå same tidspunkt. Månadleg husleige er kr. 15 000. Leigetakar skal betale elektrisitet sjølv. Angående einebustaden, er det følgjande driftskostnadar i X13:

- Kommunale kostnadar: kr. 1 000 pr. måned.



Høgskolen i Telemark

- Forsikring: kr. 500 pr. måned
- Eigedomsskatt: kr. 600 pr. måned
- Elektrisitetskostnader pr. måned frå 1. januar til 30. april blei kr. 10 000.

Spm. 1

Kva blir riktig påverknad på skattegrunnlag på grunn av einebustaden i år X13? Alle eventuelle berekningar og utrekningar for å komme frem til svaret skal visast.

Spm. 2

Korleis skal formuesverdien på einebustaden bereknast for åra X12 og X13?

Hele einebustaden leigast ut i heile år X14 og frem til 15. april år X15. Da sel Per Persen einebustaden for kr. 3 000 000. Kostnader ved salet av einebustaden, som seljar skal betale, blei totalt kr. 100 000.

Spm. 3

Kva blir riktig påverknad på skattegrunnlag på grunn av salet av einebustaden? Alle eventuelle utrekninger for å komme frem til svaret, skal visast.

Oppgåve 2 (Berekna tid: 80 minuttar).

Ved løysing av denne oppgåva skal man sjå bort frå meirverdiavgift. Legg vidare til grunn at selskapet ønskjer, om det er alternative løysingar, å velje den løysinga som gir lågast alminnelig inntekt og lengst skattekreditt.

Selskapet Industri AS eiger lagerbygget Salgsveien 20. I tillegg eig dei også ei tomt utan bygg på, Salgsveien 22. Pr. 01.01.X13 har man følgjande skattemessige verdiar på disse eigedommane:

Salgsveien 20

Sjølve bygget: kr. 8 465 520

Fast teknisk installasjon: 3 548 550

Tomta: 3 500 000

Salgsveien 22:

Tomt utan bygg: kr. 5 000 000

I år X13 gjerast det vedlikehald på taket av Salgsveien 20 med kr. 500 000. Ein ny parkeringsplass blir laga sommeren X13 på tomta Salgsveien 22. Den kostar kr. 300 000.

Spm. 1

Kva blir utgåande verdi pr. 31.12.X13 på de faste eigedommane og kva blir effekten på selskapets alminnelig inntekt i år X13 ut frå de gitte opplysningane? Alle eventuelle berekningar skal visast.

1.mai X14 seljast lagerbygget i Salgsveien 20 for totalt kr. 20 000 000 etter at kostnadane ved salet er trekt i frå. Salssummen fordel seg på sjølve bygget med kr. 10 500 000, fast teknisk



Høgskolen i Telemark

installasjon med kr. 5 000 000 og tomta kr. 4 500 000. 1. juni X14 seljast tomta i Salgsveien 22 for kr. 7 000 000 etter at kostnadane ved salet er trekt i frå.

Spm. 2

Kva er optimal behandling av salet av lagerbygget og tomta i år X14 og kva blir påverknaden på selskapets alminnelig inntekt? Alle eventuelle berekningar skal vises.

Oppgåve 3 (Berekna tid: 70 minuttar).

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

Super Eiendomssalg AS er eit eigedomsmeklerselskap som ønskjer å skaffe seg sitt eige forretningsbygg og drive sin verksemd i. Det kjøper derfor ei tomt, Firmaveien 10, for å kunne bygge eit forretningsbygg på. Tomta kjøpast 1. mai X13 frå entreprenøren Solid Bygg AS for kr. 2 000 000 inkludert kjøpskostnader.

I juni X13 underteiknas ein byggekontrakt med same entreprenør, Solid Bygg AS om at Solid Bygg AS skal bygge eit komplett forretningsbygg for kr. 10 000 000. Bygget byggast raskt og står ferdig 1. november X13. Kvadratmeterprisen på bygget er tilnærma lik for heile bygget. 60 % av arealet tas i bruk av Super Eiendomssalg AS og 40 % av arealet leigast samtidig ut til interiørbutikken Gardinhuset AS med ein gong bygget er ferdigstilt.

Spm. 1

Oppstår det meirverdiavgiftsmessige konsekvenser av kjøpet av tomten Firmaveien 10? Alle eventuelle berekningar skal visast.

Super Eiendomssalg AS frivillig registrerer utleiearealet i meirverdiavgiftsregisteret i samsvar med merverdiavgiftsloven § 2-3 så snart leigekontrakten blir skriven under når bygget byggjast.

Spm. 2

Gjer greie for dei generelle meirverdiavgiftsmessige forhold omkring

- eigen bruk av en del(60 %) av bygget og
- utleige av resten(40 %) av bygget

det vil si plikta til å berekne utgåande meirverdiavgift og retten til frådrag for inngåande meirverdiavgift for Super Eiendomssalg AS.

1.januar X15 flyttar Gardinhuset AS ut av bygget og Topptrim AS, et treningssenter for alle i alle aldra, inngår leiekontrakt og flyttar inn i den delen av bygget. Topptrim AS seljer berre rett til forskjellige treningsaktiviteter ovanfor sine kundar.

Spm. 3

Oppstår det nokon meirverdiavgiftspliktige konsekvensar på grunn av at Gardinhuset AS avsluttar sitt leigeforhold og at Topptrim AS flyttar inn som ny leigetakar i bygget? Alle eventuelle berekningar skal visast.



Høgskolen i Telemark

Legg nå til grunn at i staden for utskifting av leigetakar, sel Super Eiendomssalg AS heile bygget til Topptrim AS 1. januar X15.

Spm. 4

Oppstår det nokon meirverdiavgiftspliktige konsekvensar ved av salet av bygget? Alle eventuelle berekningar skal visast.