

# Høgskolen i Telemark

## EKSAMEN

### 6039 SKATTE- OG AVGIFTSRETT FOR EIENDOMSMEGLERE

10.12.2014

Tid: \_\_\_\_\_ kl 9 - kl 13

Sidetall: 9(inkludert denne siden).

Hjelpemiddel: Norges lover, særtrykk av lover eller lovsamling, lov- og forskrifter utskrevet fra Lovdata, 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 (Anslått tidsforbruk: 70 minutter).

Per Persen driver et enkeltpersonforetak som eier noen faste eiendommer. Det er:

#### Storgata 36.

Forretningsbygget ble kjøpt i X5 for kr. 3 000 000 inkludert kjøpskostnader. Kostprisen fordelte seg på selve bygget med kr. 1 500 000, fast teknisk installasjon kr. 700 000 og tomta kr. 800 000. Bygget er på 310 kvadratmeter.

Pr. 31.12.X14 har bygget følgende skattemessige saldi:

- Selve bygget: kr. 1 250 622
- Fast teknisk installasjon: kr. 271 194
- Tomta: kr. 800 000.

Hele bygget har vært utleid de siste 5 årene og leieinntektene har i disse årene vært følgende:

X11: kr. 435 000

X12: kr. 453 000

X13: kr. 470 000

X13: kr. 500 000

X14: kr. 540 000

#### Langveien 56.

Forretningsbygget ble kjøpt i X11 for kr. 4 000 000 inkludert kjøpskostnader. Kostprisen fordelte seg på selve bygget med kr. 2 300 000, fast teknisk installasjon kr. 800 000 og tomta kr. 900 000. Bygget er på 420 kvadratmeter.

Pr. 31.12.X14 har bygget følgende skattemessige saldi:

- Selve bygget: kr. 2 164 742
- Fast teknisk installasjon: kr. 752 954
- Tomta: kr. 900 000.

Beregnet kvadratmeterleie for X14 er kr. 735.

#### Nylandsveien 76:

Tomta er ubebygd. Den ble kjøpt i oktober X14 på det åpne markedet gjennom et eiendomsmeglerforetak for kr. 2 000 000 inkludert kjøpskostnader. Tomta brukes foreløpig ikke til noe, men man planlegger å bygge et lagerbygg på tomten innen 2 år. Tomten er på 2 000 kvadratmeter. Beregnet kvadratmeterleie for X14 er kr. 80.

#### Spm. 1

Hva blir formuesverdien på de faste eiendommene i enkeltpersonforetaket pr. 31.12.X14? Kalkulasjonsfaktoren i X14 er 7,00%.

Per Persen har frem til nå leid bolig. I mai X14 kjøper han sin første private enebolig for kr. 3 000 000 inkludert kjøpskostnader. Boligen er på 200 kvadratmeter.

Han kjøper seg også nybygd fritidsbolig på fjellet i august X14 for kr. 2 500 000 inkludert kjøpskostnader.

#### Spm. 2

Er privat bolig og fritidsbolig formuesobjekt og hvis ja, hvordan fastsettes formuesverdien for henholdsvis boligen og den nybygde fritidsboligen?

Etter at Per Persen kjøpte eneboligen, foretok han en påbygging på boligen med 50 kvadratmeter. Påkostningen kostet kr. 1 000 000. Dette gjorde han i september og oktober X14. I tillegg foretok han en renovering av taket (utskifting av takstein) på eneboligen i oktober X14. Dette kostet kr. 100 000.

### Spm. 3

Påvirker påbyggingen og utskiftingen av takstein formuesverdien, og tilfelle ja, hvordan endres formuesverdien i selvangivelsen på grunn av dette?

Forutsett nå at Per Persen eier og bor i eneboligen i 2 år og 4 måneder før han selger boligen for kr. 4 500 000 etter at salgskostnadene er fratrukket.

### Spm. 4

Hva blir korrekt skattemessig behandling av salget av eneboligen? Hvis det oppstår noen skattepliktig gevinst skal du beregne inntektsskatten. Hvor mye kontanter sitter Per Persen igjen med etter at eventuell inntektsskatt og restlånet på eneboligen er betalt? På salgstidspunktet var restlånet kr. 2 500 000.

### Oppgave 2 (Anslått tidsforbruk: 35 minutter).

Karl Karlsen kjøper i mars X10 en fritidsbolig for kr. 2 200 000 inkludert kjøpskostnader. Han bruker den selv i mesteparten av året, men leier den ut i julen og påsken hvert år. I jule- og nyttårferien X13 leier han ut for kr. 1 000 pr. dag. Han leier den ut for perioden 22. desember X13 til og med 2. januar X14. Han får hele leiebeløpet betalt på forskudd (hele leiebeløpet blir betalt i X13). I påsken X14 leier han ut for kr. 1 100 pr. dag og totalt i 10 dager. Også da får han hele leiebeløpet betalt på forskudd. I sommerhalvåret X14 fortar han en utskifting av taket for kr. 100 000 og bygger på fritidsboligen med et nytt soverom for kr. 60 000.

Det har vært følgende månedlige kostnader på fritidsboligen i X14:

- Elektrisitet kr. 1 000
- Kommunale kostnader kr. 600
- Eiendomsskatt kr. 400
- Forsikring kr. 300

1. september X14 selger han fritidsboligen for kr. 3 000 000 etter at salgskostnadene er fratrukket.

### Spm. 1

Hva blir korrekt skattemessig behandling av utleien av fritidsboligen i X14? Hvis det er skattepliktig utleie, skal alle beregninger vises.

### Spm. 2

Hva blir korrekt skattemessig behandling av salget av fritidsboligen? Hvor mye kontanter sitter Karl Karlsen igjen med etter at eventuell inntektsskatt og restlånet på eneboligen er betalt? På salgstidspunktet var restlånet kr. 1 200 000. Alle beregninger skal vises.

### Oppgave 3 (Anslått tidsforbruk: 35 minutter).

Jan Jansen er 28 år, har samboer men ingen barn. Han arbeider som eiendomsmegler i firmaet Eiendomsmegling AS. Eiendomsmegling AS driver sin eiendomsmeglervirksomhet ut fra lokaler i Skien. Jan Jansen er bosatt i Porsgrunn. Der bor han og hans samboer i en tomannsbolig, som han eier alene. Han har bodd i boligen helt siden han kjøpte den for 5 år siden. Boligen har en familieleilighet på 140 kvadratmeter og

en familieleilighet på 80 kvadratmeter. Han og samboeren bor i den største familieleiligheten og leier permanent ut den minste familieleiligheten.

Jan Jansen har nå fått tilbud om ny jobb i et annet eiendomsmeglerfirma i Oslo. Hvis han bytter jobb vil han måtte skaffe seg en bolig i Oslo eller omegn. Han ønsker videre å beholde tomannsboligen i Porsgrunn. Samboeren vil bo der hele uka og Jan Jansen vil bo der sammen med samboeren i helger, ferier og høytider. Han regner med å overnatte 5 netter hver arbeidsuke i Oslo. Videre ønsker han fortsatt å leie ut den minste familieleiligheten.

### **Spm. 1**

Hvilke skattemessige problemstillinger vil kunne oppstå hvis Jan Jansen bytter jobb og skaffer seg en jobbleilighet i Oslo eller omegn? Hva vil du råde ham til å gjøre, hvis det er alternativer? Han er ikke interessert i å betale mer inntektsskatt enn han må og er villig til å tilpasse seg eventuelle skatteregler for å begrense inntektsbeskatningen mest mulig.

### **Oppgave 4 (Anslått tidsforbruk: 100 minutter).**

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

Selskapet Aktivitas AS er et konsultentselskap innen økonomi og administrasjon. 10. januar X11 kjøper selskapet tomte Vardegata 30 for kr. 2 000 000. Aktivitas AS inngår i februar X11 en byggekontrakt med entreprenørselskapet Byggentreprenøren AS om bygging av et forretningsbygg på tomte. Bygget bygges og er ferdig bygget 1. desember X11. Kontraktssummen på bygget er kr. 22 000 000. Byggekostnad pr. kvadratmeter er tilnærmet lik for hele bygget. Bygget skal delvis brukes av Aktivitas AS og delvis leies ut. Rett etter at kontrakten om bygging av bygget er inngått, inngås det leiekontrakter med to leietakere. Allemannsuniversitet AS skal leie 450 kvadratmeter og KredittBanken skal leie 150 kvadratmeter. Allemannsuniversitet AS driver undervisningsvirksomhet og KredittBanken driver ordinær bankvirksomhet. Aktivitas AS skal selv bruke de gjenværende 400 kvadratmeterne av bygget.

### **Spm. 1**

Hva blir korrekt merverdiavgiftsmessig behandling av kjøpet av tomte og byggingen av bygget for Aktivitas AS? Alle eventuelle merverdiavgiftsbeløp skal beregnes og eventuelle fradragsberettigede merverdiavgiftsbeløp i merverdiavgiftsregnskapet skal spesifiseres.

I X13 foretas det påbygging av Vardegata 30. Påbyggingen utføres igjen av Byggentreprenøren AS. Påbyggingen koster kr. 3 000 000. Påbygget, som er på 200 kvadratmeter, står ferdig i september X13. Aktivitas AS tar selv i bruk hele det nye arealet i sin konsulentvirksomhet med en gang.

### **Spm. 2**

Hva blir korrekt merverdiavgiftsmessig behandling av påbyggingen for Aktivitas AS? Eventuelt merverdiavgiftsbeløp skal beregnes og eventuelle fradragsberettigede merverdiavgiftsbeløp i merverdiavgiftsregnskapet skal spesifiseres.

I mars X14 foretas det vedlikehold av toalettene i hele bygget. Rørbutikken AS utfører arbeidet og dette koster kr. 50 000 i lokalene som brukes av Aktivitas AS, kr. 70 000 i lokalene som brukes av Allemannsuniversitet AS og kr. 30 000 i lokalene som brukes av Kredittbanken.

I mai X14 må takrennene på bygget vedlikeholdes. Vedlikeholdet utføres av Takreparatøren AS og koster kr. 20 000.

### **Spm. 3**

Hva blir korrekt merverdiavgiftsbehandling av vedlikeholdskostnadene i X14? Alle eventuelle merverdiavgiftsbeløp skal beregnes og eventuelle fradragsberettigede merverdiavgiftsbeløp i merverdiavgiftsregnskapet skal spesifiseres.

Fra 1. januar X15 flytter Aktivitas AS ut av påbygget. Kredittbanken leier fra samme tidspunkt også dette arealet(200 kvadratmeter) i tillegg til arealet det har leid allerede. Kredittbanken leier dermed 350 kvadratmeter fra 1. januar X15 og hele X15.

### **Spm. 4**

Blir det noen merverdiavgiftsmessige konsekvenser når Aktivitas AS leier ut påbygget til Kredittbanken? Hvis ja, hva blir de merverdiavgiftsmessige konsekvensene? Alle eventuelle merverdiavgiftsbeløp skal beregnes.

Allemannsuniversitet AS og Aktivitas AS flytter ut av bygget 01.01.X16. Bygget selges samtidig til Kredittbanken. Kredittbanken tar i bruk hele bygget som banklokale fra 01.01.X16.

### **Spm. 5.**

Oppstår det noen merverdiavgiftsmessige konsekvenser når bygget selges til Kredittbanken? Hvis ja, hva blir de merverdiavgiftsmessige konsekvensene? Alle eventuelle merverdiavgiftsbeløp skal beregnes.

## **Nynorsk.**

### **Oppgåve 1 (Anslått tidsforbruk: 70 minuttar).**

Per Persen driv eit enkeltpersonføretak som eig nokre faste eigedommar. Det er:

#### **Storgata 36.**

Forretningsbygget blei kjøpt i X5 for kr. 3 000 000 inkludera kjøpskostnader. Kjøpsprisen fordela seg på sjølve bygget med kr. 1 500 000, fast teknisk installasjon kr. 700 000 og tomta kr. 800 000. Bygget er på 310 kvadratmeter.

Pr. 31.12.X14 har bygget følgjande skattemessige saldi:

- Sjølve bygget: kr. 1 250 622
- Fast teknisk installasjon: kr. 271 194
- Tomta: kr. 800 000.

Heile bygget har vært leigd ut dei siste 5 årene og leigeinntektene har i desse åra vore følgjande:

X11: kr. 435 000  
X12: kr. 453 000  
X13: kr. 470 000  
X13: kr. 500 000  
X14: kr. 540 000

### **Langveien 56.**

Forretningsbygget ble kjøpt i X11 for kr. 4 000 000 inkludera kjøpskostnader. Kostprisen fordela seg på sjølve bygget med kr. 2 300 000, fast teknisk installasjon kr. 800 000 og tomte kr. 900 000. Bygget er på 420 kvadratmeter.

Pr. 31.12.X14 har bygget følgende skattemessige saldi:

- Sjølve bygget: kr. 2 164 742
- Fast teknisk installasjon: kr. 752 954
- Tomta: kr. 900 000.

Utrekna kvadratmeterleie for X14 er kr. 735.

### **Nylandsveien 76:**

Tomta er utan bygg. Den ble kjøpt i oktober X14 på det opne eigedomsmarkedet gjennom eit eigedomsmeklarforetak for kr. 2 000 000 inkludera kjøpskostnader. Tomta brukast foreløpig ikkje til noko, men ein planlegg å byggje eit lagerbygg på tomte innan 2 år. Tomte er på 2 000 kvadratmeter. Utrekna kvadratmeterleie for X14 er kr. 80.

### **Spm. 1**

Kva blir formuesverdien på dei faste eigedommane i enkeltpersonføretaket pr. 31.12.X14? Kalkulasjonsfaktoren i X14 er 7,00%.

Per Persen har fram til nå leigd bustad. I mai X14 kjøper han sin første private einebustad for kr. 3 000 000 inkludera kjøpskostnader. Einebustaden er på 200 kvadratmeter. Han kjøper seg også ein nybygd fritidsbustad på fjellet i august X14 for kr. 2 500 000 inkludera kjøpskostnader.

### **Spm. 2**

Inngår privat bustad og fritidsbustad i skattepliktig formue, og viss ja, korleis verdsettast formuesverdi for bustaden og den nybygde fritidsbustaden?

Etter at Per Persen kjøpte einebustaden, bygde han på einebustaden med 50 kvadratmeter. Påkostnaden kosta kr. 1 000 000. Bygginga blei gjord i september og oktober X14. I tillegg blei taket renovera (utskifting av takstein) på einebustaden i oktober X14. Dette kosta kr. 100 000.

### **Spm. 3**

Påverkar bygginga og utskiftinga av takstein formuesverdsettelsen, og tilfelle ja, korleis endrast formuesverdien i sjølvmeldinga på grunn av dette?

Legg no til grunn at Per Persen eig og bur i einebustaden i 2 år og 4 månader før han sel bustaden for kr. 4 500 000 etter at kostnader ved salet er trekt ifrå.

### **Spm. 4**

Kva blir korrekt skattemessig handsaming av salet av einebustaden? Viss det oppstår nokon skattepliktig gevinst skal du rekne ut inntektsskatten. Kor mykje kontantar sit Per Persen igjen med etter at eventuell inntektsskatt og restlånet på einebustaden er betala? På tidspunktet for salet var restlånet kr. 2 500 000.

### **Oppgåve 2 (Anslått tidsforbruk: 35 minuttar).**

Karl Karlsen kjøper i mars X10 ein fritidsbustad for kr. 2 200 000 inkludera kjøpskostnader. Han bruker den sjølv i mesteparten av året, men leiger den ut i jula og påska kvart år. I jule-

og nyttårferien X13 leiger han ut for kr. 1 000 pr. dag. Han leiger den ut for perioden 22. desember X13 til og med 2. januar X14. Han får heile leigebeløpet betala på førehand (heile leigebeløpet blir betala i X13). I påska X14 leiger han ut for kr. 1 100 pr. dag og totalt i 10 dagar. Også da får han heile leigebeløpet betalt på førehand. I sommarhalvåret X14 fortok han ei utskifting av taket for kr. 100 000 og utvidar fritidsbustaden ved å byggje på eit nytt soverom for kr. 60 000.

Det har vært følgjande månadlege kostnader på fritidsbustaden i X14:

- Elektrisitet kr. 1 000
- Kommunale kostnader kr. 600
- Eigedomsskatt kr. 400
- Forsikring kr. 300

2. september X14 sel han fritidsbustaden for kr. 3 000 000 etter at kostnadane ved salet er trekt ifrå.

### **Spm. 1**

Kva blir korrekt skattemessig handsaming av utleiga av fritidsbustaden i X14? Viss det er skattepliktig utleie, skal alle utrekningar visast.

### **Spm. 2**

Kva blir korrekt skattemessig handsaming av salet av fritidsbustaden? Kor mykje kontantar sit Karl Karlsen igjen med etter at eventuell skatt på gevinsten og restlån på einebustaden er betala? På tidspunktet for salet var restlånet kr. 1 200 000. Alle utrekningar skal visast.

### **Oppgåve 3 (Anslått tidsforbruk: 35 minuttar).**

Jan Jansen er 28 år, har sambuar men ingen barn. Han arbeider som eigedomsmeklar i firmaet Eiendomsomsetning AS. Eiendomsomsetning AS driv eigedomsmeklarverksemd ut frå lokale i Skien. Jan Jansen er busett i Porsgrunn. Der bur han og hans sambuar i ein tomannsbolig, som han eig alene. Han har budd i bustaden heilt sidan han kjøpte den for 5 år sidan. Bustaden har ein familieleilegheit på 140 kvadratmeter og en familieleilegheit på 80 kvadratmeter. Han og sambuaren bur i den største familieleilegheita og leiger permanent ut den minste familieleilegheita.

Jan Jansen har nå fått tilbod om ny jobb i et anna eigedomsmeklarfirma i Oslo. Viss han bytter jobb vil han måtte skaffe seg ein bustad i Oslo eller omegn. Han ønskjer vidare å behalde tomannsbustaden i Porsgrunn. Sambuaren vil bu der heile uka og Jan Jansen vil bu der saman med sambuaren i helger, feriar og høgtider. Han reknar med å overnatte 5 netter kvar arbeidsuke i Oslo. Vidare ønskjer han framleis å leige ut den minste familieleilegheita.

### **Spm. 1**

Kva for skattemessige problemstillingar vil kunne oppstå viss Jan Jansen bytar jobb og skaffar seg ei jobbleilegheit i Oslo eller omegn? Kva vil du råde ham til å gjere, viss det er alternativ? Han er ikkje interessera i å betale meir inntektsskatt enn han må og er villig til å tilpasse seg eventuelle skattereglar for å få lågast mulig inntektsskatt.

### **Oppgåve 4 (Anslått tidsforbruk: 100 minuttar).**

**Alle beløp i denne oppgåva er oppgjeve eksklusiv eventuell meirverdiavgift.**

Selskapet Aktivitas AS er eit konsulentselskap innan økonomi og administrasjon. 10. januar X11 kjøper selskapet tomta Vardegata 30 for kr. 2 000 000. Aktivitas AS inngår i februar X11 ei byggekontrakt med entreprenørselskapet Byggentreprenøren AS om bygging av eit forretningsbygg på tomta. Bygget byggas og er ferdig bygga 1. desember X11. Avtala pris

på bygget er kr. 22 000 000. Byggekostnad pr. kvadratmeter er tilnærma lik for heile bygget. Bygget skal delvis brukast av Aktivitas AS og delvis leigast ut. Rett etter at kontrakten om bygginga av bygget er inngått, avtalas det leigekontraktar med to leigetakare. Allemannsuniversitet AS skal leige 450 kvadratmeter og KredittBanken skal leige 150 kvadratmeter. Allemannsuniversitet AS driv undervisningsverksemd og KredittBanken driv ordinær bankverksemd. Aktivitas AS skal sjølv bruke dei gjenværande 400 kvadratmetra av bygget.

#### **Spm. 1**

Kva blir korrekt meirverdiavgiftsmessig handsaming av kjøpet av tomta og bygginga av bygget for Aktivitas AS? Alle eventuelle meirverdiavgiftsbeløp skal reknast ut og eventuelle fradragsberettiga meirverdiavgiftsbeløp i meirverdiavgiftsregnskapet skal spesifiserast.

I X13 foretas det påbygging av Vardegata 30. Påbygginga utføres igjen av Byggentreprenøren AS. Påbygginga kostar kr. 3 000 000. Påbygget, som er på 200 kvadratmeter, står ferdig i september X13. Aktivitas AS tek sjølv i bruk heile det nye arealet i sin konsulentverksemd med det same.

#### **Spm. 2**

Kva blir korrekt meirverdiavgiftsmessig handsaming av påbygginga for Aktivitas AS? Eventuelt meirverdiavgiftsbeløp skal reknast ut og eventuelle fradragsberettiga meirverdiavgiftsbeløp i meirverdiavgiftsregnskapet skal spesifiserast.

I mars X14 blir det gjort vedlikehald av toaletta i heile bygget. Rørbutikken AS utfører arbeidet og dette kostar kr. 50 000 i lokala som brukas av Aktivitas AS, kr. 70 000 i lokala som brukast av Allemannsuniversitet AS og kr. 30 000 i lokala som brukas av Kredittbanken.

I mai X14 må takrennene på bygget reparerast. Vedlikehaldet utførast av Takreparatøren AS og kostar kr. 20 000.

#### **Spm. 3**

Kva blir korrekt meirverdiavgiftsbehandling av vedlikehaldskostnadane i X14? Alle eventuelle meirverdiavgiftsbeløp skal reknast ut og eventuelle fradragsberettiga meirverdiavgiftsbeløp i meirverdiavgiftsregnskapet skal spesifiserast.

Frå 1. januar X15 flyttar Aktivitas AS ut av påbygget. Kredittbanken leiger frå same tidspunkt også dette arealet(200 kvadratmeter) i tillegg til arealet det har leigd frå før av. Kredittbanken leiger dermed 350 kvadratmeter frå 1. januar X15 og heile X15.

#### **Spm. 4**

Blir det nokon meirverdiavgiftsmessige konsekvensar når Aktivitas AS leiger ut påbygget til Kredittbanken? Viss ja, kva blir dei meirverdiavgiftsmessige konsekvensane? Alle eventuelle meirverdiavgiftsbeløp skal reknast ut.

Allemannsuniversitet AS og Aktivitas AS flyttar ut av bygget 01.01.X16. Bygget seles samtidig til Kredittbanken. Kredittbanken tar i bruk heile bygget som banklokale frå 01.01.X16.



**Spm. 5.**

Oppstår det nokon meirverdiavgiftsmessige konsekvensar når bygget seles til Kredittbanken? Viss ja, kva blir dei meirverdiavgiftsmessige konsekvensane? Alle eventuelle meirverdiavgiftsbeløp skal reknast ut.

