



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN

6039 SKATTE- OG AVGIFTSRETT FOR EIENDOMSMEGLERE

04.06.2014

Tid: kl 9 - kl 13

Sidetall: 8(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 henwise til gjeldende lov- og forskriftsregler.

Vedlegg: Ingen.

Eksamensresultat blir offentliggjort på StudentWeb.



Avdeling for allmennvitenskaplige fag.

Bokmål:

Oppgave 1 (Anslått tid: 60 minutter).

Truls Trulsen er bosatt på Vestlandet og har akkurat blitt pensjonist. Han har bestemt seg for å flytte til Spania fordi han liker varmt og godt vær bedre enn regn, snø og kulde. Han eier følgende eiendommer, innbo og løsøre som han selger:

Enebolig.

Eneboligen har han eiet i 12 år. Han har bodd i eneboligen helt siden han kjøpte den. Han kjøpte den for kr. 2 000 000 inkludert kjøpskostnader. Han bygde på en ny del på huset for 3 år siden. Påbyggingen kostet totalt kr. 500 000. Han selger eneboligen 01.03.X13 for kr. 4 300 000 etter at salgskostnadene er trukket i fra. Innbo og løsøre i eneboligen blir annonsert og solgt. Han får totalt kr. 100 000 ved salget av innboet og løsøret. Samlet kjøpesum for innbo og løsøre anslår Truls til å være kr. 500 000.

Fritidsbolig.

Fritidsboligen har han eiet i 4 år og 2 måneder når han selger den. Han kjøpte den for kr. 1 000 000 inkludert kjøpskostnader. Han har brukt fritidsboligen selv hele tiden han har eiet den. Han bygde en garasje på fritidseiendommen for 2 år siden. Den kostet kr. 250 000. Fritidsboligen selges 01.04.X13 for kr. 2 200 000 etter at salgskostnadene er trukket i fra. Han selger også innbo og løsøre i fritidsboligen til kjøperen av fritidsboligen. Det selges for kr. 50 000. Kjøpsprisen på dette innboet og løsøret anslår Truls til å være kr. 400 000.

Leilighet.

Leiligheten arvet han fra bestefar for 7 år siden. Inngangsverdi i samsvar med skattelova ble fastsatt til kr. 2 800 000 på arvetidspunktet. Leiligheten har vært utleid umøblert hele tiden Truls har eiet den. Leiligheten selges 01.05.X13 for kr. 4 000 000 etter at salgskostnadene er trukket i fra.

Spm. 1

Hva blir korrekt behandling i samsvar med skattelova av salgene av eiendommene, innbo og løsøre? Beregn eventuelle skattepliktige gevinster og/eller fradragsberettigta tap.

Spm. 2

Hvor mye endres hans inntektsskatt på grunn av salget av eiendommene, innbo og løsøre? Beregn eventuelle skattebeløp.

Spm. 3

Hva blir kontantbeløpet Truls Trulsen sitter igjen med etter at han har solgt eiendommene, innboet og løsøre og har betalt eventuell skatt eller hensyntatt redusert skatt på grunn av fradragsberettigede tap?

Oppgave 2 (Beregnet tid: 30 minutter).

Tore Tomter bor i Bø i Telemark. Han eier følgende eiendommer:

- Enebolig, hvor han selv bor sammen med sin familie
- Fritidsbolig på Dovrefjell, som han selv og hans familie bruker,
- Leilighet i Oslo, som han og hans familie bruker når de er på helgeturer i Oslo.
- Arvet leilighet i Skien, som leies ut på årsbasis.

Spm. 1

Er noen av ovenfornevnte eiendommer formuesobjekt? Hvis ja, hvordan fastsettes formuesverdien på eiendommene?

Oppgave 3 (Beregnet tid: 100 minutter).

Alle oppgitte beløp er oppgitt eksklusiv eventuell merverdiavgift.

Tradius AS er et aksjeselskap som selger elektriske lamper og annet elektrisk utstyr. Selskapet holder til i et kombinert forretnings- og lagerbygg med adresse Langgata 10. Selskapet har behov for større plass og kjøper derfor 01.12.X12 et kombinert forretnings- og lagerbygg med adresse Storgata 20 for kr. 5 000 000 inkludert kjøpsomkostninger. Kjøpesummen fordeler seg på selve bygget med kr. 2 400 000, fast teknisk installasjon kr. 1 400 000 og tomte kr. 1 200 000. Storgata 20 kjøpes fra et selskap som har brukt bygget til møbelutsalg. Storgata 20 er 18 år gammelt og har ikke blitt påkostet de siste 10 årene. Bygget er på totalt 4 000 kvadratmeter hvorav 2 400 kvadratmeter er lagerlokaler og 1600 kvadratmeter er forretningslokaler. Leieverdien for lagerdelen er kr. 1 400 000 pr. år og leieverdien for forretningsdelen er kr. 1 600 000 pr. år.

Spm. 1

Hva blir korrekt merverdiavgiftsmessig behandling av kjøpet av Storgata 20? Alle beregninger skal vises.

01.02.X13 selges bygget i Langgata 10 for kr. 3 000 000 etter at salgskostnadene er trukket fra. Langgata 10 har på salgstidspunktet følgende skattemessige saldi:
Selve bygget kr. 1 400 000, fast teknisk installasjon kr. 600 000 og tomte kr. 1 000 000.

Spm. 2

Hva blir korrekt merverdiavgiftsmessig behandling av salget av Langgata 10? Alle beregninger skal vises.

I X13 utvides bygget, Storgata 20, ved at det bygges på en ny del på bygget. Arbeidet utføres og materialene leveres av entreprenørselskapet Hurtigbygg AS. Det er forretningsdelen som utvides. Påbyggingen koster totalt kr. 800 000. Dette beløpet fordeler seg på selve bygget med kr. 500 000 og fast teknisk installasjon kr. 300 000. Etter denne påbyggingen får lagerdelen en årlig leieverdi på kr. 1 400 000 og forretningsdelen en årlig leieverdi på kr. 1 700 000.

Spm. 3

Hva blir korrekt merverdiavgiftsmessig behandling for påbyggingen av bygget? Alle beregninger skal vises.

Spm. 4

Under forutsetninga av at selskapet ønsker lavest mulig alminnelig inntekt: Hva blir skattemessige avskrivning(er) i X13 og utgående skattemessig saldo pr. 31.12.X13 for Storgata 20 angående:

- selve bygget
- fast teknisk installasjon?

Legg til grunn at 01.01.X15 selges Storgata 20 for kr. 7 000 000 etter at salgskostnadene er trukket ifra. Salgssummen fordeler seg på selve bygget med kr. 3 000 000, fast teknisk installasjon kr. 1 800 000 og tomte kr. 2 200 000. Kjøperen er et selskap som skal bruke hele bygget til helsestudio hvor kunder skal betale for å få adgang til drive fysisk aktivitet.

Spm. 5

Hva blir korrekt merverdiavgiftsmessig behandling av salget og i forbindelse med salget (justering av merverdiavgift) av Storgata 20? Alle beregninger skal vises.

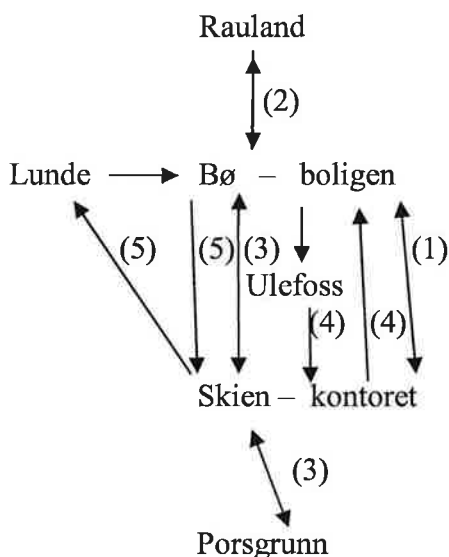
Spm. 6

Hva blir korrekt skattemessig behandling av salget av Storgata 20 når selskapet ønsker lavest alminnelig inntekt? Hvor mye påvirkes alminnelig inntekt med i X15 på grunn av salget av Storgata 20? Alle beregninger skal vises.

Oppgave 4 (Beregnet tid: 50 minutter).

Nils Nilsen er bosatt i Bø kommune. Han er ansatt og jobber som eiendomsmegler i eiendomsmeglerselskapet KvikkSalg AS. KvikkSalg AS har sitt kontor i Skien kommune. Nils Nilsen bruker sin egen bil for å kjøre mellom sin bolig og arbeid og til og fra kunder.

Nedenfor ser du en illustrasjon over beliggenheten av hans bolig i forhold til hans arbeidssted og de stedene Nils Nilsen besøker i løpet av uken.



På mandag (1) reiser han fra sin bolig og til kontoret i Skien. Det er en reiseavstand på 45 km hver vei. Han arbeider hele dagen på kontoret og reiser etter endt arbeidsdag hjem igjen til sin bolig i Bø.

På tirsdag (2) reiser han direkte fra sin bolig i Bø og til Rauland for å forberede salg av en fritidsbolig. Reiseavstand fra boligen og til fritidseiendommen i Rauland er 100 km. Etter at dette arbeidet er over reiser han hjem igjen til sin bolig.

Onsdag (3) reiser han fra sin bolig og til kontoret i Skien. Det er en reiseavstand på 45 km. Etter to timer reiser han til en kunde i Porsgrunn. Det er reiseavstand på 15 km. Etter at dette

arbeidet er avsluttet reiser han tilbake til kontoret i Skien. Etter å ha arbeidet i 2 timer til, reiser han hjem til sin bolig i Bø.

Torsdag (4) reiser han fra sin bolig i Bø til Ulefoss for å møte en kunde. Reiseavstand fra boligen og til Ulefoss er 20 km. Etter 1 time er møtet ferdig og han reiser videre til kontoret i Skien. Reiseavstanden mellom Ulefoss og kontoret i Skien er 25 km. Etter endt arbeidsdag reiser han hjem til sin bolig i Bø.

Fredag (5) reiser han fra sin bolig i Bø og til kontoret i Skien. Reiseavstand er 45 km. Etter 6 timer reiser han fra kontoret og til en kunde i Lunde. Reiseavstand til den kunden er 45 km. Etter 1 time reiser han tilbake til sin bolig i Bø. Reiseavstand fra Lunde til boligen i Bø er 15 km.

Spm. 1

Hvilke reiser er henholdsvis arbeidsreise og yrkesreise og hvor mange km blir det totalt for henholdsvis yrkesreise og arbeidsreise for denne uka?

Nils Nilsen har avtale med arbeidsgiver at han skal få refundert kostnader ved yrkeskjøring i henhold til statens reiseregulativ.

Spm. 2

Hvor mye får han refundert for nevnte uke og hvordan blir denne refusjonen behandlet i regnskapet til hans arbeidsgiver? Bruk satser du har i din skattelovsamling uavhengig av hvilket år skattelovsamlingen er utgitt i.

Nynorsk:

Oppgåve 1 (Anslått tid: 60 minuttar).

Truls Trulsen er busett på Vestlandet og har akkurat blitt pensjonist. Han har bestemt seg for å flytte til Spania fordi han liker varmt og godt vær betre enn regn, snø og kulde. Han eig følgjande eigedommar, innbu og lausøre, som han sel:

Einebustad.

Einebustaden har han eigd i 12 år. Han har budd i einebustaden heilt sidan han kjøpte den. Han kjøpte den for kr. 2 000 000 inkludera kjøpskostnadar. Han bygde på ein ny del på huset for 3 år sidan. Påbygginga kosta totalt kr. 500 000. Han sel einebustaden 01.03.X13 for kr. 4 300 000 etter at kostnadane ved salet er trekt i frå. Innbu og lausøre i einebustaden blir annonsert og seld. Han får totalt kr. 100 000 ved salet av innbuet og lausøret. Samla kjøpesum for innbu og lausøre anslår Truls til å være kr. 500 000.

Fritidsbustad.

Fritidsbustaden har han eigd i 4 år og 2 månader når han sel den. Han kjøpte den for kr. 1 000 000 inkludert kjøpskostnader. Han har bruka fritidsbustaden sjølv heile tida han har eigd han. Han bygde ein garasje på fritidseigedomen for 2 år sidan. Den kosta kr. 250 000. Fritidsbustaden seles 01.04.X13 for kr. 2 200 000 etter at kostnadene ved salet er trekt i frå. Han sel også innbu og lausøre i fritidsbustaden til kjøparen av fritidsbustaden. Det seles for kr. 50 000. Kjøpsprisen på dette innbuet og lausøret anslår Truls til å være kr. 400 000.

Leilegheit.

Leilegheita arva han frå bestefar for 7 år sidan. Inngangsverdi i samsvar med skattelova blei fastset til kr. 2 800 000 på arvetidspunktet. Leilegheita har vore utleid umøblert heile tida Truls har eigd den. Leilegheita seles 01.05.X13 for kr. 4 000 000 etter at kostnadane ved salet er trekt i frå.

Spm. 1

Kva blir riktig behandling i samsvar med skattelova av sala av eigedomane, innbu og lausøre? Berekn eventuelle skattepliktig(e) gevinst(ar) og/eller tap som kan redusere skattegrunnlag.

Spm. 2

Kor mykje endras hans inntektsskatt på grunn av salet av eigedommane, innbu og lausøre? Berekn eventuelle skattebeløp.

Spm. 3

Kva blir kontantbeløpet Truls Trulsen sit igjen med etter at han har seld eigedomane, innbuet og lausøre og har betalt eventuell skatt eller lagt til spart skatt på grunn av tap som kan trekkast ifrå i inntektsskattegrunnlaget?

Oppgåve 2 (Beregnet tid: 30 minuttar).

Tore Tomter bur i Bø i Telemark. Han eig følgjande eigedomar:

- Einebustad, kor han sjølv bur saman med familien
- Fritidsbustad på Dovrefjell, som han sjølv og hans familie brukar,
- Leilegheit i Oslo, som han og hans familie brukar når dei er på helgeturar i Oslo.
- Arva leilighet i Skien, som leigast ut på årsbasis.

Spm. 1

Er nokon av dei nemnde eigedomane skattepliktig formue? Om ja, korleis fastsett ein formuesverdi på eigedomane?

Oppgåve 3 (Beregnet tid: 100 minuttar).

Alle oppgjeve beløp er oppgjeve eksklusiv eventuell meirverdiavgift.

Tradius AS er eit aksjeselskap som sel elektriske lamper og anna elektrisk utstyr. Selskapet held til i et kombinert forretnings- og lagerbygg med adresse Langgata 10. Selskapet har behov for større plass og kjøper difor 01.12.X12 eit kombinert forretnings- og lagerbygg med adresse Storgata 20 for kr. 5 000 000 inkludera kostnadane ved kjøpet. Kjøpesummen fordelar seg på sjølve bygget med kr. 2 400 000, fast teknisk installasjon kr. 1 400 000 og tomta kr. 1 200 000. Storgata 20 kjøpas frå eit selskap som har brukt bygget til møbelutsal. Storgata 20 er 18 år gammalt og har ikkje blitt påkosta de siste 10 årene. Bygget er på totalt 4 000 kvadratmeter. Kvadratmetra fordel seg med 2 400 kvadratmeter på lagerlokaler og 1600 kvadratmeter på forretningslokaler. Leigeverdien for lagerdelen er kr. 1 400 000 pr. år og leigeverdien for forretningsdelen er kr. 1 600 000 pr. år.

Spm. 1

Kva blir korrekt behandling av meirverdiavgifta ved kjøpet av Storgata 20? Alle berekningar skal visast.

01.02.X13 seles bygget i Langgata 10 for kr. 3 000 000 etter at kostnadane ved salet er trekt frå. Langgata 10 har på salsdagen følgjande saldi i samsvar med skattelova: Sjølve bygget kr. 1 400 000, fast teknisk installasjon kr. 600 000 og tomte kr. 1 000 000.

Spm. 2

Kva blir korrekt behandling av meirverdiavgift ved salet av Langgata 10? Alle berekningar skal visast.

I X13 utvidas bygget, Storgata 20, ved at det byggas på ein ny del på bygget. Arbeidet utførast og materialane leverast av entreprenørselskapet Hurtigbygg AS. Det er forretningsdelen som utvidast. Påbygginga kostar totalt kr. 800 000. Beløpet fordel seg på sjølve bygget med kr. 500 000 og fast teknisk installasjon kr. 300 000. Etter påbygginga får lagerdelen ein årleg leigeverdi på kr. 1 400 000 og forretningsdelen ein årleg leigeverdi på kr. 1 700 000.

Spm. 3

Kva blir korrekt behandling av meirverdiavgifta ved påbygginga av bygget? Alle berekningar skal visast.

Spm. 4

Når ein legg til grunn at selskapet ønskjer lågast mogleg alminnelig inntekt: Kva blir avskrivning(ar) i samsvar med skattelova i X13 og utgåande saldo pr. 31.12.X13 i samsvar med skattelova for Storgata 20 angående:

- sjølve bygget
- fast teknisk installasjon?

Legg til grunn at 01.01.X15 seles Storgata 20 for kr. 7 000 000 etter at kostnadane ved salet er trekt ifrå. Salssummen fordel seg på sjølve bygget med kr. 3 000 000, fast teknisk installasjon kr. 1 800 000 og tomte kr. 2 200 000. Kjøparen er eit selskap som skal bruke heile bygget til helsestudio kor kundar skal betale for å få drive med fysisk aktivitet.

Spm. 5

Kva blir korrekt behandling av meirverdiavgifta ved salet og i forbindelse med salet(justering av meirverdiavgift) av Storgata 20? Alle berekningar skal visast.

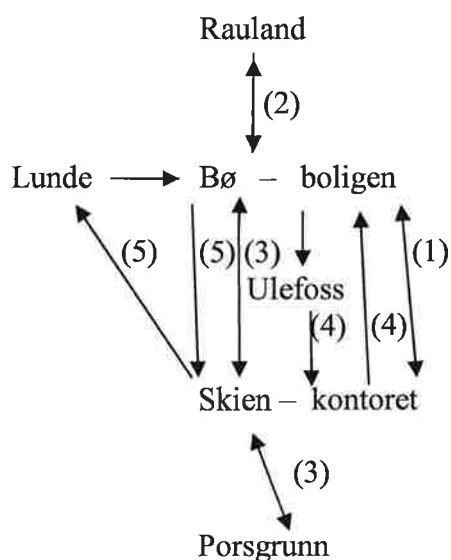
Spm. 6

Kva blir riktig behandling av salet av Storgata 20 i samsvar med skattelova når selskapet ønskjer lavast alminnelig inntekt? Kor mykje påverkast alminnelig inntekt med i X15 på grunn av salet av Storgata 20? Alle berekningar skal visast.

Oppgåve 4 (Beregnet tid: 50 minuttar).

Nils Nilsen er buset i Bø kommune. Han er tilset og jobbar som eigedomsmeklar i eigedomsmeklarselskapet KvikkSalg AS. KvikkSalg AS har kontor i Skien kommune. Nils Nilsen brukar eigen bil for å kjøre mellom bustaden og arbeid og til og frå kundar.

Nedanfor ser du ein illustrasjon over bustaden ligg i forhold til arbeidsstaden og dei stadane Nils Nilsen besøker i løpet av uka.



På måndag (1) reiser han frå bustaden og til kontoret i Skien. Det er ein reiseavstand på 45 km kvar veg. Han arbeider heile dagen på kontoret og reiser etter avslutta arbeidsdag heim til bustaden i Bø.

På tysdag (2) reiser han direkte frå bustaden i Bø og til Rauland for å forberede sal av ein fritidsbustad. Reiseavstand frå bustaden og til fritidseigedomen i Rauland er 100 km. Etter at arbeidet er over reiser han heim igjen til bustaden i Bø.

Onsdag (3) reiser han frå bustaden og til kontoret i Skien. Det er ein reiseavstand på 45 km. Etter to timer reiser han til ein kunde i Porsgrunn. Det er ein reiseavstand på 15 km. Etter at arbeidet er avslutta reiser han tilbake til kontoret i Skien. Etter å ha arbeida i 2 timer til, reiser han heim til bustaden i Bø.

Torsdag (4) reiser han frå bustaden i Bø til Ulefoss for å møte ein kunde. Reiseavstand frå bustaden og til Ulefoss er 20 km. Etter 1 time er møtet ferdig og han reiser vidare til kontoret i Skien. Reiseavstanden mellom Ulefoss og kontoret i Skien er 25 km. Etter avslutta arbeidsdag reiser han heim til bustaden i Bø.

Fredag (5) reiser han frå bustaden i Bø og til kontoret i Skien. Reiseavstand er 45 km. Etter 6 timer reiser han frå kontoret og til ein kunde i Lunde. Reiseavstand til den kunden er 45 km. Etter 1 time reiser han tilbake til bustaden i Bø. Reiseavstand frå Lunde til bustaden i Bø er 15 km.

Spm. 1

Kva for reiser er arbeidsreise og kva for reiser er yrkesreise og kor mange km blir det totalt for yrkesreise og arbeidsreise denne uka?

Nils Nilsen har avtale med arbeidsgjevar at han skal få refundert kostnader ved yrkeskjøring i samsvar med statens reiseregulativ.

Spm. 2

Kor mye får han refundert for nemnde uke og korleis blir denne refusjonen behandla i rekneskapan til arbeidsgivaren? Bruk satsar du har i skattelovsamlinga uavhengig av kva for år skattelovsamlinga er utgitt i.