

Høgskolen i Telemark

EKSAMEN

6039 SKATTE- OG AVGIFTSRETT FOR EIENDOMSMEGLERE

11.12.2015

Tid: kl 9 - kl 13

Sidetall: 7(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 henvise til gjeldende lov- og forskriftsregler.

Vedlegg: Ingen.

Eksamensresultat blir offentliggjort på StudentWeb.



Avdeling for allmennvitenskaplige fag.

Bokmål:

Oppgave 1 (Anslått tidsforbruk: 75 minutter).

Ved løsning av oppgaven skal gjeldende lover og regler anvendes. Hvis det foreligger alternative løsninger, ønsker selskapet å velge det alternativet som gir lavest alminnelig inntekt i det enkelte inntektsår. Ved løsning av oppgaven skal man se bort fra merverdiavgift.

Selskapet Multipluss AS er et elektrikerfirma som er lokalisert i Skien. Selskapet har behov for mer plass og kjøper derfor den ikke seksjonerte næringseiendommen Omagata 20 i begynnelsen av mai X12 for totalt, inkludert kjøpskostnader, kr. 20 000 000.

Kostprisen fordeler seg på:

- Bygget, kr. 10 000 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 6 000 000 og
- Tomta, kr. 4 000 000.

Selskapet tar bygget umiddelbart i bruk. Bruken blir:

- 600 kvm til butikklokale
- 300 kvm til lagerlokale og
- 100 kvm til pause, dusj og toalettrom.

Årlig leieverdi på butikklokale er kr. 1 400 000 og på lagerlokale årlig leieverdi på kr. 700 000.

Spm. 1

Hva blir korrekt skattemessig behandling av næringseiendommen Omagata 20 i X12? Alle beregninger skal vises.

I X13 foretas det en påbygging av en ekstra etasje av bygget. Dette koster kr. 12 000 000 og står ferdig i september X13. Nybygd etasje inneholder 10 identiske leiligheter på 100 kvm hver. Alle leilighetene leies ut til privatpersoner fra 1. oktober X13 for kr. 15 000 pr. stk pr. måned. Byggearbeidet (arbeid og levering av materialer) ble utført av entreprenørselskapet Byggconsult AS. Påbyggingskostnaden på kr. 12 000 000 fordeler seg på bygget med kr. 8 000 000 og fast teknisk installasjon kr. 4 000 000.

Spm. 2

Hva blir korrekt skattemessig behandling av bygget i X13?

Multipluss AS sin virksomhet går meget bra og har behov for ytterligere areal. Bygget selges derfor 01.06.X14 for totalt kr. 35 000 000 etter at salgskostnadene er trukket ifra.

Salgssummen fordeler seg på bygget med kr. 20 000 000, fast teknisk installasjon kr. 10 000 000 og tomte kr. 5 000 000.

Selskapet har en tapssaldo på gevinst- og tapskonto pr. 01.01.X14 på kr. 200 000.

Spm. 3

Hva blir korrekt skattemessig behandling av bygget i X14? Hva blir samlet påvirkning på alminnelig inntekt i X14 på grunn av salg av bygget i X14? Alle beregninger skal vises.

Oppgave 2 (Anslått tidsforbruk: 90 minutter).

Ved løsning av spørsmålene i denne oppgaven, skal man bruke gjeldende lover og regler for alle aktuelle inntektsår.

Hans Hansen dør 15.04.X12. Hans Hansen har en datter, Henriette, som arver blant annet følgende eiendommer:

Bolig på egen tomt.

Bolig på egen tomt, som består av to større leiligheter. Boligen er ikke seksjonert. En leilighet i hovedetasjen og 2. etasje på totalt 150 kvadratmeter boareal og en leilighet i kjelleren som er på 90 kvadratmeter. Månedlig leieverdi på den største leiligheten er kr. 15 000 pr. måned og på den minste leiligheten kr. 10 000 pr. måned. Boligen kjøpte Hans Hansen for 15 år siden for kr. 2 000 000 inkludert kjøpskostnader. Antatt salgsverdi på boligen på dødstidspunktet er kr. 6 800 000. Han bodde i den største leiligheten frem til sin død. Den minste leiligheten har vært utleid i hele hans eiertid.

Fritidsbolig på fjellet.

Fritidsboligen kjøpte Hans Hansen 01.07.X8 for kr. 2 600 000. Antatt salgsverdi på dødstidspunktet er kr. 3 000 000. Fritidsboligen har Hans Hansen brukt selv hele tiden siden kjøpstidspunktet.

Utleieleilighet.

Hans Hansen kjøpte 01.03.X2 en leilighet for å leie den ut. Den har vært leid ut hele tiden siden han kjøpte leiligheten. Kjøpspris inkludert kjøpskostnader på leiligheten er kr. 3 000 000. Antatt salgsverdi på leiligheten på dødstidspunktet er kr. 6 500 000.

Spm. 1

Hva blir skattemessig inngangsverdi på eiendommene Henriette arver 15. april X12?

Spm. 2

Blir en eller flere av de arvede eiendommene formuesobjekt for Henriette pr. 31.12.X12 og hvis ja, forklar hvordan formuesverdien fastsettes?

Henriette flytter permanent inn i den største leiligheten 1. juni X12. Hun foretar noen reparasjoner og maling av den minste leiligheten før hun leier den ut fra 1. august X12. Hun leier den da ut for kr. 11 000 pr. måned

Spm. 3

Forklar generelt hva som blir korrekt skattemessig behandling av utleieforholdet (leieinntekter, drifts- og vedlikeholdskostnader vedrørende utleid leilighet).

I X15 får Henriette behov for egenkapital i forbindelse med etablering av ny næringsvirksomhet. Hun vurderer derfor å selge enten fritidsboligen eller utleieleiligheten. Hun har mottatt bud på kr. 3 500 000 på fritidsboligen og kr. 8 000 000 på utleieleiligheten. Det er estimert salgskostnader på henholdsvis kr. 100 000 på salget av fritidsboligen og kr. 150 000 ved salg av utleieleiligheten. Det blir nok kapital til hennes nye næringsvirksomhet uavhengig av hvilken av eiendommene som selges.

Spm. 4

Hva blir korrekt skattemessig behandling av et eventuelt salg av henholdsvis fritidsboligen eller utleieleiligheten? Hvor mye kontanter vil Henriette ha igjen etter at et salg av henholdsvis fritidsboligen eller utleieleiligheten er gjennomført og alle kostnader er betalt?

Oppgave 3 (Anslått tidsforbruk: 30 minutter).

Per Paust kjøper en enebolig i september X10 for kr. 3 000 000 inkludert kjøpskostnader. Han flytter inn i eneboligen i oktober X10. I november X14 foretar han et nødvendig vedlikehold av en yttervegg som koster kr. 20 000.

Spm. 1

Hva blir korrekt skattemessig behandling av vedlikeholdskostnadene av ytterveggen i X14? Alle eventuelle beregninger skal vises.

I mai X15 blir det foretatt nødvendig vedlikehold av taket. Dette koster kr. 60 000. Per Paust bor i eneboligen frem til 1. juni X15. Da leier han ut hele eneboligen for kr. 15 000 pr. måned eksklusiv elektrisitet.

Driftskostnader for hele X15 for eneboligen blir:

- Renovasjon, feiing, vann og avløp kr. 12 000
- Eiendomsskatt kr. 6 000
- Forsikring kr. 4 800

Spm. 2

Hva blir korrekt skattemessig behandling av eneboligen i X15? Alle eventuelle beregninger skal vises.

Oppgave 4 (Anslått tidsforbruk: 45 minutter).

Alle oppgitte beløp er eksklusiv eventuell merverdiavgift.

Elektronikkvarehuset AS selger elektronikkvarer (hvite- og brunevarer). Selskapet har behov for større lokaler og kjøper 1. februar X1 en tomt, Storgata 200, for kr. 5 000 000. Kjøpskostnader er 130 000. Man bygger et nytt næringsbygg på tomten samme år og som står ferdig 1. november X1. Bygget bygges av entreprenørselskapet Hurtigbygg AS. Næringsbygget koster kr. 60 000 000 (arbeidspenger og materialer) og er på 5 000 kvadratmeter. Byggekostnaden fordeler seg tilnærmet likt pr. kvadratmeter for hele bygget. Elektronikkvarehuset AS tar i bruk hele næringsbygget i egen virksomhet fra 1. november X1.

Spm. 1

Hva blir korrekt merverdiavgiftsmessig behandling av kjøpet av tomten? Eventuelt merverdiavgiftsbeløp skal beregnes.

Spm. 2

Hva blir korrekt merverdiavgiftsmessig behandling av byggingen av nytt næringsbygg? Eventuelt merverdiavgiftsbeløp skal beregnes.

Fra 1. juli X4 blir det endring i bruken av næringsbygget. Elektronikkvarehuset AS leier ut 50 % av bygget til Lokalbanken. Lokalbanken driver ordinær bankvirksomhet.

Spm. 3

Blir det noen merverdiavgiftsmessige konsekvenser ved utleie av deler av næringsbygget? Hvis ja, hvilke konsekvenser oppstår? Alle eventuelle beregninger skal vises.

Legg nå til grunn at deler av bygget ikke ble utleid til Lokalbanken men at Lokalbanken 1. juli X4 kjøper næringsbygget Storgata 200 for kr. 80 000 000.

Spm. 4

Blir det noen merverdiavgiftsmessige konsekvenser ved salg av næringsbygget? Hvis ja, hvilke konsekvenser oppstår? Alle eventuelle beregninger skal vises.

Nynorsk:

Oppgåve 1 (Anslått tidsforbruk: 75 minuttar).

Ved løysning av oppgåva skal gjeldande lover og regler brukast. Er det alternative løysningar, ønskjer selskapet å velje det alternativet som gir lågast alminnelig inntekt i det enkelte inntektsår. Ved løysning av oppgåva skal man sjå bort frå meirverdiavgift.

Selskapet Multipluss AS er et elektrikerfirma som er lokalisert i Skien. Selskapet har behov for meir plass og kjøper difor den ikkje seksjonerte næringsseigedommen Omagata 20 i starten av mai X12 for totalt, inkludera kjøpskostnader, kr. 20 000 000.

Kostprisen fordeler seg på:

- Bygget, kr. 10 000 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 6 000 000 og
- Tomta, kr. 4 000 000.

Selskapet tek bygget i bruk med ein gong. Bruken blir:

- 600 kvm til butikklokale
- 300 kvm til lagerlokale og
- 100 kvm til pause, dusj og toalettrom.

Årleg leigeverdi på butikklokale er kr. 1 400 000 og på lagerlokale årleg leigeverdi på kr. 700 000.

Spm. 1

Kva blir korrekt handsaming i samsvar med skattelova av næringsseigedommen Omagata 20 i X12? Alle berekningar skal visast.

I X13 det føreteke ei påbygging av en ekstra etasje av bygget. Dette kostar kr. 12 000 000 og står ferdig i september X13. Nybygd etasje inneheld 10 identiske leilegheiter på 100 kvm kvar. Alle leilegheitene leigast ut til privatpersonar frå 1. oktober X13 for kr. 15 000 pr. stk pr. månad. Byggearbeidet (arbeid og levering av materialar) blei utført av entreprenørselskapet Byggconsult AS. Påbyggingskostnaden på kr. 12 000 000 fordeler seg på byggjet med kr. 8 000 000 og fast teknisk installasjon kr. 4 000 000.

Spm. 2

Kva blir korrekt handsaming i samsvar med skattelova av bygget i X13?

Verksemda Multipluss AS gjer det bra og har behov for ytterligere areal. Byggjet blir difor seld 01.06.X14 for totalt kr. 35 000 000 etter at kostnadar ved salet er trekt ifrå. Salssummen fordeler seg på bygget med kr. 20 000 000, fast teknisk installasjon kr. 10 000 000 og tomta kr. 5 000 000.

Selskapet har ein tapssaldo på gevinst- og tapskonto pr. 01.01.X14 på kr. 200 000.

Spm. 3

Kva blir riktig handsaming i samsvar med skattelova av bygget i X14? Kva blir samla effekt på alminnelig inntekt i X14 på grunn av salet av bygget i X14? Alle berekningar skal visast.

Oppgåve 2 (Anslått tidsforbruk: 90 minuttar).

Ved løysning av spørsmåla i denne oppgåva, skal man bruke gjeldande lovar og reglar for alle aktuelle inntektsår.

Hans Hansen dør 15.04.X12. Hans Hansen har ei dotter, Henriette, som arvar mellom anna følgande eigedomar:

Bustad på eiga tomt.

Bustaden på eigen tomt, som inneheld to større leiligheiter. Bustaden er ikkje seksjonert. Ei leiligheit i 1. og 2. etasje på totalt 150 kvadratmeter bustadareal og ei leiligheit i kjellaren som er på 90 kvadratmeter. Månadleg leigeverdi på den største leiligheitene er kr. 15 000 pr. måned og på den minste leiligheita kr. 10 000 pr. måned. Bustaden kjøpte Hans Hansen for 15 år sidan for kr. 2 000 000 inkludert kjøpskostnader. Antatt salsverdi på bustaden på dødsdagen er kr. 6 800 000. Han budde i den største leiligheita fram til sin død. Den minste leiligheita har vært utleid i heile hans eigartid.

Fritidsbustad på fjellet.

Fritidsbustaden kjøpte Hans Hansen 01.07.X8 for kr. 2 600 000. Antatt salsverdi på dødsdagen er kr. 3 000 000. Fritidsbustaden har Hans Hansen sjølv bruka heile tida sidan kjøpstidspunktet.

Utleigeleiligheit.

Hans Hansen kjøpte 01.03.X2 ei leiligheit for å leige den ut. Den har vært leigd ut heile tida sidan han kjøpte leiligheita. Kjøpspris, inkludera kostnader ved kjøpet, på leiligheita er kr. 3 000 000. Antatt salsverdi på leiligheita på dødsdagen er kr. 6 500 000.

Spm. 1

Kva blir inngangsverdien i samsvar med skattelova på eigedomane Henriette arvar 15. april X12?

Spm. 2

Inngår ein eller fleire av dei arva eigedomane i formuen til Henriette pr. 31.12.X12, og om ja, forklar korleis formuesverda fastsettast i samsvar med skattelova?

Henriette flyttar permanent inn i den største leiligheita 1. juni X12. Ho gjer nokon reparasjonar og maling av den minste leiligheita før hun leiger den ut frå 1. august X12. Hun leiger den ut for kr. 11 000 pr. måned.

Spm. 3

Forklar generelt kva som blir korrekt handsaming i samsvar med skattelova av utleieforholdet (leieinntekter, drifts- og vedlikehaldskostnader).

I X15 får Henriette behov for eigekapital i forbindelse med etablering av ny næringsverksemd. Hun vurderer derfor å selje enten fritidsbustaden eller utleigeleiligheita. Hun har motteke bod på kr. 3 500 000 på fritidsbustaden og kr. 8 000 000 på utleigeleiligheita. Det er estimera kostnader ved sal på kr. 100 000 av fritidsbustaden og kr. 150 000 av utleigeleiligheita. Det blir nok kapital til hennes nye næringsverksemd uavhengig av kva for eigedom som seljast.

Spm. 4

Kva blir korrekt behandling i samsvar med skattelova av eit eventuelt sal av enten fritidsbustaden eller utleigeleiligheita? Kor mange kontantar vil Henriette ha igjen etter at eit sal av enten fritidsbustaden eller utleigeleiligheita er gjennomført og alle kostnader er betalt?

Oppgåve 3 (Anslått tidsforbruk: 30 minuttar).

Per Paust kjøper ein einebustad i september X10 for kr. 3 000 000 inkludera kostnader ved kjøpet. Han flytter inn i einebustaden i oktober X10. I november X14 føretek han eit nødvendig vedlikehald av ein yttervegg som kostar kr. 20 000.

Spm. 1

Kva blir riktig handsaming i samsvar med skattelova av vedlikehaldskostnadene av ytterveggen i X14? Alle eventuelle berekningar skal visast.

I mai X15 blir det føreteke eit nødvendig vedlikehald av taket. Dette kostar kr. 60 000. Per Paust bur i einebustaden fram til 1. juni X15. Da leiger han ut heile einebustaden for kr. 15 000 pr. månad eksklusiv elektrisitet.

Driftskostnadar for heile X15 for einebustaden blir:

- Renovasjon, feiing, vann og avløp kr. 12 000
- Eigedomsskatt kr. 6 000
- Forsikring kr. 4 800

Spm. 2

Kva blir riktig handsaming i samsvar med skattelova av einebustaden i X15? Alle moglege berekningar skal visast.

Oppgåve 4 (Anslått tidsforbruk: 45 minuttar).

Alle oppgitte beløp er eksklusiv eventuell meirverdiavgift.

Elektronikkvarehuset AS sel elektronikkvarer (hvite- og brunevarer). Selskapet har behov for større lokalar og kjøper 1. februar X1 ei tomt, Storgata 200, for kr. 5 000 000. Kostnader ved kjøpet er 130 000. Man byggjer eit nytt næringsbygg på tomta same år som står ferdig 1. november X1. Bygget byggjast av entreprenørselskapet Hurtigbygg AS. Næringsbygget kostar kr. 60 000 000 (arbeidspengar og materialar) og er på 5 000 kvadratmeter. Byggekostnaden fordelar seg tilnærma likt pr. kvadratmeter for heile bygget. Elektronikkvarehuset AS tek i bruk heile næringsbygget i eigen verksemd frå 1. november X1.

Spm. 1

Kva blir korrekt handsaming av meirverdiavgift ved kjøpet av tomta? Eventuelt meirverdiavgiftsbeløp skal bereknast.

Spm. 2

Kva blir korrekt handsaming av meirverdiavgift av bygginga av nytt næringsbygg? Eventuelt meirverdiavgiftsbeløp skal bereknast.

Frå 1. juli X4 blir det endring i bruken av næringsbygget. Elektronikkvarehuset AS leiger ut 50 % av bygget til Lokalbanken. Lokalbanken driver ordinær bankverksemd.

Spm. 3

Blir det nokon meirverdiavgiftsmessige konsekvensar ved utleige av deler av næringsbygget? Om ja, kva for konsekvensar oppstår? Alle eventuelle berekningar skal visast.

Legg nå til grunn at delar av byggjet ikkje blei utleigd til Lokalbanken men at Lokalbanken 1. juli X4 kjøper næringsbygget Storgata 200 for kr. 80 000 000.

Spm. 4

Blir det nokon meirverdiavgiftsmessige konsekvensar ved sal av næringsbygget? Om ja, kva for konsekvensar oppstår? Alle eventuelle berekningar skal visast.