

**EKSAMENSFORSIDE****Skriftlig eksamen med tilsyn**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| Emnekode: 6039                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Emnenavn: Skatte- og avgiftsrett for eiendomsめglere |                              |
| Dato: 14.12.2016.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tid fra / til:<br>kl. 0900 – kl. 1300.              | Ant. timer: 4 timer.         |
| Ansv. faglærer: Lars Sanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                     |                              |
| Campus: Bø                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fakultet: Handelshøyskolen                          |                              |
| Antall oppgaver: 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Antall vedlegg: 0                                   | Ant. sider inkl. forside: 11 |
| <p>Eksamensoppgaven er skrevet på bokmål og nynorsk.</p> <p>Tillatte hjelpemidler (jfr. emnebeskrivelse):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Skattelovsamling</li><li>• Norges lover</li><li>• Særtrykk av lover og forskrifter,</li><li>• Utskrift fra Lovdata</li><li>• Kalkulator (med tomt minne).</li></ul>                                              |                                                     |                              |
| <p>Opplysninger om vedlegg:</p> <p>Det er ingen vedlegg.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     |                              |
| <p><b>Merknader:</b></p> <p>Alle oppgaver skal besvares. Det skal anvendes gjeldende lov- og forskriftsregler ved besvarelsen av oppgavene. Kandidaten skal begrunne sine svar og henvise til gjeldende lov- og forskriftsregler. Oppfattes noe av eksamensoppgaven som uklart, skal kandidaten ta de forutsetninger en mener er nødvendig for å løse oppgaven(e).</p> |                                                     |                              |

Kryss av for type eksamenspapir

Ruter

☐

Linjer

☐**KANDIDATEN MÅ SELV KONTROLLERE AT OPPGAVESETTET ER FULLSTENDIG**

## Bokmål.

### Oppgave 1. (Estimert tidsforbruk: 60 minutter).

Karl Karlsen eier en enebolig som består av en familieleilighet og en selvstendig hybelleilighet. Adressen er Flintgata 26. Denne boligen kjøpte han i X3 for kr. 3 000 000 inkludert kjøpskostnader. Han har bodd i familieleiligheten siden han kjøpte boligen og den selvstendige hybelleiligheten har vært leid ut alle årene siden boligen ble kjøpt. Leieverdien på familieleiligheten er kr. 12 000 pr. måned og på den selvstendige hybelleiligheten kr. 5 000 pr. måned.

I år X12 har han hatt følgende inntekter og kostnader vedrørende hybelleiligheten:

- Leieinntekter pr. måned kr. 5 000
- Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon) pr. måned kr. 600
- Eiendomsskatt pr. måned kr. 200
- Andel av forsikringspremie pr. måned kr. 300

Det har blitt foretatt reparasjon av røropplegg på badet. Dette kostet kr. 20 000.

I tillegg har det vært foretatt vedlikehold av taket på boligen. Dette kostet kr. 110 000 og ble utført av Takreparasjoner AS.

### Spm. 1.

**Hva blir korrekt skattemessig behandling av boligen for X12? Hvilke inntektsskattegrunnlag vil eventuelt påvirkes? Alle eventuelle beregninger skal vises.**

15. februar X16 overtar Karl Karlsen en ikke-seksjonert tomannsbolig, Klotsvei 14 som arv (overtar fra dødsboet etter hans mor). Moren kjøpte boligen for kr. 1 600 000 inkludert kjøpskostnader. Boligen består av to familieleiligheter på henholdsvis 150 kvadratmeter og 90 kvadratmeter (stor kjellerleilighet). Boligen har vært eiet av hans mor frem til hun døde i desember X15. Moren, som var ugift, kjøpte boligen for 20 år siden og har bodd i den største familieleiligheten helt siden boligen ble kjøpt og frem til sin død. Den minste familieleiligheten har vært leid ut helt siden boligen ble kjøpt. På arvetidspunktet er antatt salgsverdi på boligen, vurdert av en eiendomsmegler, til å være kr. 4 000 000. Den største familieleiligheten er slitt etter mange års bruk. Karl Karlsen velger derfor å starte med å renovere denne. Leietakeren i den minste familieleiligheten fortsetter å bo den leiligheten i hele X16.

Renoveringskostnader i X16 vedrørende den største familieleiligheten blir:

- Installasjon av nytt kjøkken, kr. 80 000. Av dette beløpet er kr. 50 000 vurdert til å være påkostning og kr. 30 000 å være vedlikehold.
- Ombygging av soverom til nytt baderom, kr. 250 000.

I tillegg foretas det utvendig maling av hele boligen som koster kr. 60 000.

Karl Karlsen avslutter renoveringsarbeidet i den største familieleiligheten i slutten av september X16.

Fra 1. oktober X16 leier han også ut den største familieleiligheten.

- Leieinntekter pr. måned, kr. 14 000
- Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon) pr. måned kr. 1 200
- Eiendomsskatt pr. måned kr. 800
- Andel av forsikringspremie pr. måned kr. 860

I år X16 har han hatt følgende inntekter og kostnader vedrørende hybelleiligheten:

- Leieinntekter pr. måned kr. 10 600
- Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon) pr. måned kr. 880
- Eiendomsskatt pr. måned kr. 500
- Andel av forsikringspremie pr. måned kr. 660

**Spm. 2.**

**Hva blir korrekt skattemessig behandling av boligen Klotsvei 14 (familieleiligheten og den selvstendige hybelleiligheten) i X16? Alle eventuelle beregninger skal vises.**

Begge leilighetene i Klotsvei 14 leies ut frem til begynnelsen av juni X18.

Da legger Karl Karlsen Klotsvei 14 ut for salg. Han får solgt boligen 15. september X18 for kr. 5 000 000. Salgskostnadene ble kr. 100 000.

**Spm. 3.**

**Hva blir korrekt skattemessig behandling av salget av Klotsvei 14? Hvor mye kontanter, etter eventuell inntektsskatt, sitter Karl Karlsen igjen med etter at Klotsvei 14 er solgt? Legg til grunn at han ikke har noe boliglån knyttet til Klotsvei 14. Alle beregninger skal vises.**

**Oppgave 2. (Estimert tidsforbruk: 30 minutter).**

Ole Olsen kjøper 01.04.X2 en fritidsbolig for kr. 3 000 000 inkludert kjøpskostnader. Han tar den i bruk som fritidsbolig fra kjøpstidspunktet. I X5 leier han den ut i påske- og sommerferien. Leieinntekter for 1 uke i påskeferien blir kr. 15 000 og leieinntekter for 4 uker i sommerferien blir totalt kr. 25 000. I X5 er det driftskostnader på fritidsboligen på totalt kr. 24 000. Disse driftskostnadene påløper jevnt over hele året (kr. 2 000 pr. måned). På høsten i X5 foretas det vedlikehold av en yttervegg ved at panel blir skiftet ut på grunn av råteskader. Dette vedlikeholdet koster kr. 50 000. Det bygges også en garasje på tomte i X5. Den koster kr. 300 000.

**Spm. 1.**

**Hva blir korrekt skattemessig behandling av utleien i X5? Eventuell(e) beregning(er) skal vises.**

01.05.X6 selger han fritidsboligen for kr. 4 000 000 etter at salgskostnader er fratrasket.

**Spm. 2.**

**Hva blir korrekt skattemessig behandling av salget av fritidsboligen i X6? Hvor mye kontanter har Ole Olsen igjen etter at salget er gjennomført? Legg til grunn at han har et restlån på kr. 1 600 000 på salgstidspunktet. Alle beregninger skal vises.**

**Oppgave 3. (Estimert tidsforbruk: 70 minutter).**

Ved løsning av denne oppgaven ønsker AS Bygginvest at man ved alternative løsninger velger den løsningen som gir lavest alminnelig inntekt.

AS Bygginvest kjøper 01.09.X15 hele næringseiendommen Nordkappgata 12. Nordkappgata 12 består av 2 seksjoner:

#### Seksjon nr. 1.

Seksjonen består av to deler hvorav en del skal benyttes til salgslokaler og en del som består av 4 identiske leiligheter. Kjøpspris inkludert kjøpskostnader er kr. 43 000 000. Størrelsen er på 1 700 kvadratmeter, som fordeler seg på salgslokale 1 300 kvadratmeter og på leilighetene 400 kvadratmeter (4 leiligheter a' 100 kvadratmeter hver).

Leieverdi for salgslokalene er kr. 1 540 000 pr. år og for hver av leilighetene kr. 240 000 pr. år.

Fordeling av kjøpsprisen på salgslokale og leilighetene og andel av felles tomt:

#### Salgslokale:

- bygget kr. 19 000 000,
- fast teknisk installasjon kr. 3 720 000
- andel av felles tomt kr. 1 272 000

#### Alle leilighetene:

- bygget kr. 12 400 000
- fast teknisk installasjon kr. 4 880 000
- andel av felles tomt kr. 1 728 000

#### Seksjon nr. 2.

Seksjonen består av en del som skal benyttes til lagerlokale. Kjøpspris inkludert kjøpskostnader er kr. 19 000 000, hvorav kr. 2 000 000 gjelder tomta. Størrelsen er på 1 700 kvadratmeter.

Leieverdi er kr. 1 100 000 pr. år.

Fordeling av kjøpsprisen for lagerlokalene:

- bygget kr. 12 000 000,
- fast teknisk installasjon kr. 5 000 000

#### Spm. 1.

**Hva blir korrekt skattemessig behandling av Nordkappgata 12 for inntektsåret X15? Alle beregninger skal vises.**

Eieren (aksjonæren) av alle aksjene i AS Invest flytter inn i en av leilighetene 01.01.X16. Han betaler ikke husleie. I seksjon 1 bygges det en ny separat trapp som skal brukes av beboerne av leilighetene. Trappen er ferdigstilt 1. august X16 og koster kr. 400 000. Man har vurdert at den nye trappen ikke påvirker leieverdiene. Hele bygget males utvendig (6 år siden forrige gang dette ble gjort). Malingsarbeidet koster kr. 200 000.

Begge seksjonene i Nordkappgata 12 selges 01.11.X16.

#### Seksjon 1:

Seksjon 1 selges for kr. 48 600 000 etter at salgskostnader er trukket fra og salgssummen fordeler seg slik:

#### Salgslokalene:

- Selve bygget, kr. 20 200 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 4 500 000
- Andel av tomta, kr. 1 500 000

Leilighetene:

- Selve bygget, kr. 14 800 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 5 500 000
- Andel av tomta, kr. 2 100 000

## Seksjon 2:

Seksjon 2 selges for kr. 22 700 000 etter at salgskostnadene er trukket fra.

Salgssummen fordeler seg slik:

- Selve bygget, kr. 14 200 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 6 000 000
- Andel av tomta, kr. 2 500 000

## Spm. 2.

**Hva blir korrekt skattemessig behandling av salget av Nordkappgata 12 for inntektsåret X16? Hva blir beløpet som påvirker alminnelig inntekt for AS Bygginvest på grunn av salget av seksjon 1? Alle beregninger skal vises.**

## Oppgave 4. (Estimert tidsforbruk: 80 minutter).

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

Karlsen Konsult AS driver økonomisk konsulentvirksomhet ovenfor private kunder og virksomheter i forretningsbygget Ekkogata 10 (forretningsbygg). Bygget ligger i Skien kommune. Bygget er 35 år gammelt og er på 400 kvadratmeter.

## Spm. 1.

**Hva blir korrekt behandling av inngående merverdiavgift for bygget vedrørende:**

- Driftskostnader
- Vedlikeholdskostnader
- Reparasjonskostnader
- Påkostninger

**Beskriv korrekt behandling uten at du trenger å vise tallberegninger. Du kan, hvis det er enklere for deg, bruke ett konkret eksempel på hvert av punktene, for å vise korrekt merverdiavgiftsmessig behandling.**

I slutten av januar X9 kjøper Karlsen Konsult AS tomte Malegata 5 for kr. 2 000 000.

Kjøpsomkostninger blir kr. 55 000. Karlsen Konsult AS ønsker å bygge et nytt næringsbygg på tomte som skal leies ut. Allerede før kjøpet av tomte ble det skrevet under leiekontrakter med 3 leietakere (mer informasjon om dem nedenfor). I X9 blir derfor tomte planert og klargjort for bygging av et næringsbygg. Planeringsarbeidet kostet kr. 1 000 000 og ble utført av Gravekompaniet AS.

I X9 bygges næringsbygget og står klart til bruk 1. november. Bygget er på totalt 1 000 kvadratmeter. Byggekostnaden ble totalt kr. 28 000 000. Byggekostnadene fordeler seg tilnærmet likt pr. kvadratmeter. Bygget blir oppført av entreprenøren Alt av Bygg AS.

Bygget leies umiddelbart ut til:

- Kommunal barnehage (Skien kommune er leietaker), leieareal 300 kvadratmeter.
- Kurskompaniet AS (privat selskap som driver kun med diverse kursvirksomhet), leieareal 200 kvadratmeter.
- Dør- og vindusutsalg AS (selger dører og vinduer), leieareal 500 kvadratmeter.

Legg til grunn at Karlsen Konsult AS tilpasser seg merverdiavgiftsloven på best mulig måte ved å bruke reglene om frivillig registrering i merverdiavgiftsregisteret i forbindelse med utleie av Malegata 5.

**Spm. 2.**

Hva blir korrekt merverdiavgiftsmessig behandling av:

- Kjøpet av tomte
- Opparbeidelsen av tomte
- Byggekostnaden?

**Spm. 3.**

Hva blir korrekt merverdiavgiftsmessig behandling av følgende punkter så lenge det er de oppgitte tre leietakerne som leier bygget:

- Driftskostnader
- Vedlikeholdskostnader
- Påkostninger

Dør- og vindusutsalg AS flytter ut av lokalene 01.10.X13. På samme tidspunkt flytter Datamaskin AS (selger IT-utstyr) inn i disse lokalene. Datamaskin AS går konkurs 01.04.X15. Lokalene etter Datamaskin AS blir umiddelbart leid ut til Treningssenteret AS (som har som eneste omsetning treningsavgift mot at kunden får rett til å utøve treningsaktiviteter i de leide lokalene). Næringsbygget Malegata 5 blir solgt 01.10.X17 for kr. 36 000 000. Salgskostnader blir kr. 120 000. Kjøper er Fast Eiendom Invest AS. Alle leietakerne avslutter sine leieforhold på samme dato. Fast Eiendom Invest AS leier ut hele bygget til byggvareforretningen Bygg Bedre AS.

**Spm. 6.**

Blir det noen merverdiavgiftsmessige konsekvenser for Karlsen Konsult AS på grunn av salget næringsbygget Malegata 5? Hvis ja, hvilke konsekvenser blir det? Alle eventuelle beregninger og merverdiavgift skal vises.

**Nynorsk.**

**Oppgåve 1. (Estimert tidsforbruk: 60 minuttar).**

Karl Karlsen eig en einebustad som består av ei familieleilegheit og ei sjølvstendig hybelleilegheit. Adressa er Flintgata 26. Denne bustaden kjøpte han i X3 for kr. 3 000 000 inkludert kjøpskostnader. Han har budd i familieleilegheita sidan han kjøpte bustaden og den sjølvstendige hybelleilegheita har vært leid ut alle åra sidan bustaden blei kjøpt. Leigeverdien på familieleilegheita er kr. 12 000 pr. måned og på den sjølvstendige hybelleilegheita kr. 5 000 pr. måned.

I år X12 har han hatt følgjande inntekter og kostnader gjeldande hybelleilegheita:

- Leigeinntekter pr. måned kr. 5 000
- Kommunale avgifter (vatn, avløp, renovasjon) pr. måned kr. 600
- Eigedomsskatt pr. måned kr. 200
- Del av forsikringspremie pr. måned kr. 300

Røropplegg på badet har blitt reparert. Dette kosta kr. 20 000.

I tillegg har det vore gjennomført vedlikehald av taket på bustaden. Dette kosta kr. 110 000 og blei utført av Takreparasjoner AS.

**Spm. 1.**

**Kva blir korrekt skattlegging av bustaden for X12? Kva blir eventuell påverknad på inntektsskattegrunnlag? Alle eventuelle berekningar skal visast.**

15. februar X16 overtek Karl Karlsen ein ikke-seksjonert tomannsbustad, Klotsvei 14 som arv (overtek frå dødsbuet etter hans mor). Moren kjøpte bustaden for kr. 1 600 000 inkludera kjøpskostnader. Bustaden består av to familieleilegheiter. Ei på 150 kvadratmeter og ei på 90 kvadratmeter stor kjellarleilegheit. Bustaden har vært eigd av hans mor fram til hun døde i desember X15. Moren, som var ugift, kjøpte bustaden for 20 år sidan og har budd i den største familieleilegheita heilt sidan bustaden blei kjøpt og fram til ho døde. Den minste familieleilegheita har vært leid ut heilt sidan bustaden ble kjøpt. På arvetidspunktet er antatt salsverdi på bustaden, vurderer av ein eigedomsmeklar, til å være kr. 4 000 000. Den største familieleilegheita er slitt etter mange års bruk. Karl Karlsen velger derfor å starte med å renovere denne. Leigetakaren i den minste familieleilegheita fortsett å bu den leilegheita i heile X16.

Kostnadar ved oppussinga i X16 gjeldande den største familieleilegheita blir:

- Installasjon av nytt kjøkken, kr. 80 000. Av dette beløpet er kr. 50 000 vurderer å være påkostning og kr. 30 000 å være vedlikehald.
- Ombygging av soverom til nytt badarom, kr. 250 000.

I tillegg blir heile bustaden mala utvendig. Det kostar kr. 60 000.

Karl Karlsen avsluttar oppussingsarbeidet i den største familieleilegheita i slutten av september X16.

Frå 1. oktober X16 leiger han også ut den største familieleilegheita.

- Leigeinntekter pr. måned, kr. 14 000
- Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon) pr. måned kr. 1 200
- Eigedomsskatt pr. måned kr. 800
- Del av forsikringspremie pr. måned kr. 860

I år X16 har han hatt følgjande inntekter og kostnader gjeldande hybelleilegheita:

- Leigeinntekter pr. måned kr. 10 600
- Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon) pr. måned kr. 880
- Eigedomsskatt pr. måned kr. 500
- Del av forsikringspremie pr. måned kr. 660

**Spm. 2.**

**Kva blir korrekt skattemessig handsaming av bustaden Klotsvei 14 (familieleilegheita og den sjølvstendige hybelleilegheita) i X16? Alle eventuelle berekningar skal visast.**

Begge leilegheitene i Klotsvei 14 leigast ut fram til starten av juni X18.

Da legg Karl Karlsen Klotsvei 14 ut for sal. Han får seld bustaden 15. september X18 for kr. 5 000 000. Salskostnadene blir kr. 100 000.

**Spm. 3.**

**Kva blir korrekt skattemessig handsaming av salet av Klotsvei 14? Kor mykje kontantar, etter eventuell inntektsskatt, sit Karl Karlsen igjen med etter salet av Klotsvei 14? Legg til grunn at han salstidspunktet ikkje har noko bustadlån knytt til Klotsvei 14. Alle berekningar skal visast.**

**Oppgåve 2. (Estimert tidsforbruk: 30 minuttar).**

Ole Olsen kjøpe 01.04.X2 ein fritidsbustad for kr. 3 000 000 inkludera kostnader ved kjøpet. Han tek den i bruk som fritidsbustad frå kjøpetidspunktet. I X5 leiger han den ut i påske- og sommarferien. Leigeinntekter for 1 uke i påskeferien blir kr. 15 000 og leigeinntekter for 4 veker i sommarferien blir totalt kr. 25 000. I X5 er det driftskostnader på fritidsbustaden på totalt kr. 24 000, fordela på kvar måned med kr. 2 000. På hausten i X5 blir det føreteke vedlikehald av ein yttervegg ved at panel blir skifta ut på grunn av råteskader. Dette vedlikehaldet kostar kr. 50 000. Det byggast også en garasje på tomte i X5. Den kostar kr. 300 000.

**Spm. 1.**

**Kva blir korrekt skattemessig handsaming av utleiga i X5? Eventuell(e) berekning(ar) skal visast.**

01.05.X6 sel han fritidsbustaden for kr. 4 000 000 etter at kostnadane ved salet er trekt i frå.

**Spm. 2.**

**Kva blir korrekt skattemessig handsaming av salet av fritidsbustaden i X6? Kor mykje kontantar har Ole Olsen igjen etter at salet er gjennomført? Legg til grunn at han har eit restlån på kr. 1 600 000 på salstidspunktet. Alle berekningar skal visast.**

**Oppgåve 3. (Estimert tidsforbruk: 70 minuttar).**

Ved løysning av denne oppgåva ønskjer AS Bygginvest at ein ved alternative løysningar vel den løysninga som gir lavast alminneleg inntekt.

AS Bygginvest kjøper 01.09.X15 heile næringseigedomen Nordkappgata 12. Nordkappgata 12 består av 2 seksjonar:

#### Seksjon nr. 1.

Seksjonen består av to deler kor ein del skal nyttast til salslokaler og ein del som består av 4 identiske leilegheiter. Kjøpspris inkludera kjøpskostnader er kr. 43 000 000. Størrelsen er på 1 700 kvadratmeter, som fordelar seg på salslokale 1 300 kvadratmeter og på leilegheitene 400 kvadratmeter (4 leilegheiter a' 100 kvadratmeter kvar).

Leigeverdi for salslokalene er kr. 1 540 000 pr. år og for kvar av leilegheitene kr. 240 000 pr. år.

Fordeling av kjøpsprisen på salslokale og leilegheitene og del av felles tomt:

#### Salslokale:

- Bygget kr. 19 000 000,
- Fast teknisk installasjon kr. 3 720 000
- Del av felles tomt kr. 1 272 000

#### Alle leilegheitene:

- Bygget kr. 12 400 000
- fast teknisk installasjon kr. 4 880 000
- Del av felles tomt kr. 1 728 000

#### Seksjon nr. 2.

Seksjonen består av ein del som skal nyttast til lagerlokale. Kjøpspris inkludert kjøpskostnader er kr. 19 000 000, kor kr. 2 000 000 av dette gjeld tomta. Størrelsen er på 1 700 kvadratmeter.

Leigeverdi er kr. 1 100 000 pr. år.

Fordeling av kjøpsprisen for lagerlokala:

- Bygget kr. 12 000 000,
- Fast teknisk installasjon kr. 5 000 000

#### Spm. 1.

**Kva blir korrekt skattemessig handsaming av Nordkappgata 12 for inntektsåret X15? Alle berekningar skal visast.**

Eigaren (aksjonæren) av alle aksjane i AS Invest flytter inn i ei av leilegheitene 01.01.X16. Han betaler ikkje husleige. I seksjon 1 byggas det ei ny separat trapp som skal brukast av bebuarane av leilegheitene. Trappa er ferdig bygd 1. august X16 og kostar kr. 400 000. Man har vurdert at den nye trappa ikkje påverkar leigeverdiane. Heile bygget malast utvendig (6 år sidan sist gang det blei gjort). Malingsarbeidet kostar kr. 200 000.

Begge seksjonane i Nordkappgata 12 seljast 01.11.X16.

#### Seksjon 1:

Seksjon 1 seljast for kr. 48 600 000 etter at salskostnader er trekt frå. Salssummen fordelar seg slik:

#### Salslokalene:

- Sjølv bygget, kr. 20 200 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 4 500 000
- Del av tomta, kr. 1 500 000

#### Leilegheitene:

- Sjølv bygget, kr. 14 800 000

- Fast teknisk installasjon, kr. 5 500 000
- Del av tomta, kr. 2 100 000

#### **Seksjon 2:**

Seksjon 2 seljast for kr. 22 700 000 etter at salskostnadene er trekt frå. Salssummen fordeler seg slik:

- Sjølv bygget, kr. 14 200 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 6 000 000
- Del av tomta, kr. 2 500 000

#### **Spm. 2.**

**Kva blir korrekt skattemessig handsaming av salet av Nordkappgata 12 for inntektsåret X16? Kva blir beløpet som påverkar alminnelig inntekt for AS Bygginvest på grunn av salet av seksjon 1? Alle berekningar skal visast.**

#### **Oppgåve 4. (Estimert tidsforbruk: 80 minuttar).**

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

Karlsen Konsult AS driver økonomisk konsulentverksemd ovanfor private kundar og verksemdar i forretningsbygget Ekkogata 10 (forretningsbygg). Bygget ligg i Skien kommune. Bygget er 35 år gammalt og er på 400 kvadratmeter.

#### **Spm. 1.**

**Kva blir korrekt handsaming av inngåande meirverdiavgift for bygget når det gjeld:**

- Driftskostnader
- Vedlikehaldskostnader
- Reparasjonskostnader
- Påkostningar

**Beskriv korrekt behandling utan at du treng å vise berekningar med konkrete tal. Du kan, om det er enklare for deg, bruke eit konkret eksempel på kvar av punkta, for å vise korrekt meirverdiavgiftsmessig handsaming.**

I slutten av januar X9 kjøper Karlsen Konsult AS tomta Malegata 5 for kr. 2 000 000. Omkostningar ved kjøpet blir kr. 55 000. Karlsen Konsult AS ønskjer å bygge eit nytt næringsbygg på tomta som skal leigast ut. Allereie før kjøpet av tomta blei det skrevet under leigekontraktar med 3 leigetakare (meir informasjon om dem nedanfor). I X9 blir derfor tomta planera og klargjort for bygging av et næringsbygg. Planeringsarbeidet kosta kr. 1 000 000 og blei utført av Gravekompaniet AS. I X9 byggast næringsbygget og det står klart til bruk 1. november. Bygget er på totalt 1 000 kvadratmeter. Byggekostnaden blei totalt kr. 28 000 000. Byggekostnadene fordelar seg så godt som likt pr. kvadratmeter. Bygget blir oppført av entreprenøren Alt av Bygg AS.

Bygget leiges med ein gong ut til:

- Kommunal barnehage (Skien kommune er leigetakar), leigeareal 300 kvadratmeter.
- Kurskompaniet AS (privat selskap som driver berre med diverse kursverksemd), leigeareal 200 kvadratmeter.
- Dør- og vindusutsalg AS (sel dører og vinduer), leigeareal 500 kvadratmeter.

Legg til grunn at Karlsen Konsult AS tilpassar seg meirverdiavgiftsloven på best mulig måte ved å bruke reglane om frivillig registrering i meirverdiavgiftsregisteret i forbindelse med utleie av Malegata 5.

**Spm. 2.**

**Kva blir korrekt merverdiavgiftsmessig handsaming av:**

- **Kjøpet av tomta**
- **Planering og klargjæring av tomta**
- **Byggekostnaden?**

**Spm. 3.**

**Kva blir korrekt meirverdiavgiftsmessig handsaming av følgjande punkter så lenge det er dei oppgitte tre leietakarane leiger bygget:**

- **Driftskostnader**
- **Vedlikehaldskostnader**
- **Påkostninger**

Dør- og vindusutsalg AS flyttar ut av lokala 01.10.X13. På same tidspunkt flyttar Datamaskin AS (selger IT-utstyr) inn i dei same lokala. Datamaskin AS går konkurs 01.04.X15. Lokala etter Datamaskin AS blir med ein gong leid ut til Treningssenteret AS (som har som einaste omsetning treningsavgift mot at kunden får rett til å utøve treningsaktiviteter i de leide lokala).

Næringsbygget Malegata 5 blir seld 01.10.X17 for kr. 36 000 000. Salskostnader blir kr. 120 000. Kjøpar er Fast Eiendom Invest AS. Alle leietakarane avsluttar leigeforholda på same dato. Fast Eiendom Invest AS leiger ut heile bygget til byggvareforretninga Bygg Bedre AS.

**Spm. 6.**

**Blir det nokon meirverdiavgiftsmessige konsekvensar for Karlsen Konsult AS på grunn av salet næringsbygget Malegata 5? Om ja, kva for konsekvensar blir det? Alle eventuelle berekningar og meirverdiavgift skal visast.**