

EKSAMEN

6039

SKATTE- OG AVGIFTSRETT FOR EIENDOMSMEGLERE

06.04.2016

Tid: 4 timer (9-13)

Målform: Bokmål

Sidetall: 5 (inkludert denne side)

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.

Sensuren finner du på StudentWeb.

Bokmål:

Ved løsning av oppgavene skal gjeldende skatte- og avgiftsregler benyttes uavhengig av hvilken inntektsår som er oppført i oppgavene (uansett om oppgaven går over flere inntektsår).

Oppgave 1. (Estimert tidsforbruk: 90 minutter).

Hans Hansen har frem til nå leid bolig. Han kjøper seg en enebolig i Drammen kommune som inneholder to leiligheter 1. mars X15. Den ene leiligheten (leilighet i hovedetasjen og i loftsetasjen) er på til sammen 140 kvadratmeter og den andre leiligheten (leilighet i kjelleren) er på 70 kvadratmeter. Han og hans familie flytter inn i den største leiligheten med en gang etter at boligen blir kjøpt. Han leier ut den minste leiligheten fra 1. mai X15 for kr. 7 000 pr. måned inkludert elektrisitet. Utleieverdien på leiligheten Hans Hansen selv bor i, er estimert til kr. 12 000 pr måned.

I X15 påløper det følgende driftskostnader for eneboligen:

Tekst:	Kr.
Elektrisitet	20 000
Kommunale kostnader (vann, avløp og renovasjon)	15 000
Eiendomsskatt	10 000
Forsikring	3 000
Sum	48 000

I tillegg foretas det vedlikehold av taket på eneboligen i X15. Dette koster kr. 40 000.

Spm. 1

Hva blir korrekt skattemessig behandling av eneboligen ved inntektsbeskatningen i X15?

Hans Hansen får 1. april X15 en leilighet i Oslo som gave fra sin tante. Tanten kjøpte leiligheten i 1985 for kr. 600 000. Leiligheten har på gavetidspunktet en markedsverdi på kr. 4 000 000. Tanten har brukt leiligheten som sin faste bolig fra hun kjøpte den og helt frem til hun gir den til Hans Hansen. Årsaken til at hun gir den til Hans Hansen er at hun har blitt gammel og flytter til en eldrebolig.

Det foretas generelt vedlikehold i leiligheten i april og mai X15. Dette koster kr. 100 000. I tillegg renoveres badet. Dette koster kr. 200 000. Denne renoveringen har blitt vurdert til å fordele seg med kr. 80 000 som vedlikehold og kr. 120 000 som påkostning.

Fra 1. juni X15 leies leiligheten ut for kr. 16 000 pr. måned eksklusiv elektrisitet. Det er følgende månedlige kostnader vedrørende leiligheten i X15, som betales av Hans Hansen:

Tekst:	Kr.
Felles driftskostnader, sameiet (vann, avløp, renovasjon og andre mindre felleskostnader)	1 500
Eiendomsskatt	750
Forsikring	250

I tillegg påløp det elektrisitet fra 1. april X15 til 1. juni X15 på kr. 1 600.

Spm. 2.

Hva blir korrekt skattemessig behandling av utleie av leiligheten ved inntektsbeskatningen i X15?

Kona til Hans Hansen, Hilde Hansen, kjøper seg en fritidsbolig 1. juni X15 for kr. 3 000 000 inkludert kjøpskostnader.

Siden hun betalte ganske mye for fritidsboligen, velger hun å leie ut fritidsboligen i sommerferien og høstferien i X15. Hun oppnår en leieinntekt på kr. 15 000 i sommerferien og kr. 12 000 i høstferien. Resten av X15 benytter hun og familien fritidsboligen selv.

Det oppstår følgende kostnader vedrørende fritidsboligen i X15:

Tekst:	Kr.
Elektrisitet	10 000
Kommunale kostnader (vann, avløp og renovasjon)	12 000
Eiendomsskatt	8 000
Forsikring	2 800
Sum	<u>32 800</u>

I tillegg påløper det kr. 5 000 i brøyting frem til fritidsboligen og kostnader i forbindelse med maling av fritidsboligen, kr. 60 000. Maling måtte foretas fordi fritidsboligen ikke hadde vært malt på mange år.

Spm. 3.

Hva blir korrekt skattemessig behandling av fritidsboligen ved inntektsbeskatningen i X15?

Etter fire år, i X19, ønsker Hans Hansen å selge leiligheten han fikk av sin tante i X15. Han har leid ut leiligheten hele tiden siden han fikk den i X15 og frem til salgstidspunktet. Han selger leiligheten 1. juli X19 for kr. 5 500 000. Ved salget påløper det kr. 100 000 i salgskostnader.

Spm. 4.

Hva blir korrekt skattemessig behandling av salget av leiligheten ved inntektsbeskatningen i X15?

Hilde Hansen selger fritidsboligen 1. desember X19 for kr. 4 000 000. Det påløper kr. 90 000 i salgskostnader ved salget av fritidsboligen. Fritidsboligen har ikke blitt leid ut etter X15.

Spm. 5.

Hva blir korrekt skattemessig behandling av salget av fritidsboligen ved inntektslikningen for X19?

Oppgave 2. (Estimert tidsforbruk: 60 minutter).

Hvis det ved løsning av spørsmålene oppstår flere løsningsalternativer, ønsker skattyter å velge det alternativet som gir lengst skattekreditt.

X15.

Eiendomsselskapet Kaibbygg AS er et relativt nystartet selskap som driver med utleie av et næringsbygg, Kaibakken 4. Pr. 01.01.X15 har Kaibakken 4 følgende skattemessige saldoer:

- Selve bygget, kr. 4 300 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 1 400 000
- Tomta, kr. 1 600 000.

Kaibakken 4 selges 1. desember X15 for totalt kr. 10 300 000 etter at salgskostnadene er fratrukket. Salgssummen fordeler seg på:

- Selve bygget, kr. 6 000 000
- Fast teknisk installasjon, kr. 2 000 000
- Tomta, kr. 2 300 000.

Spm. 1.

Hva blir korrekt skattemessig behandling av salget av Kaibakken 4?

X16.

Kaibbygg AS kjøper 1. mai X16 næringsbygget Dalsveien 20, ett ikke seksjonert næringsbygg, for totalt kr. 20 000 000 inkludert kjøpskostnader.

Kjøpesummen fordeler seg på:

- selve bygget, kr. 11 000 000
- fast teknisk installasjon, kr. 4 000 000
- tomt, kr. 5 000 000.

Umiddelbart etter at bygget blir kjøpt, foretas det en påbygging på bygget. Denne påbyggingen koster totalt kr. 2 000 000 og fordeler seg på:

- Selve bygget, kr. 1 300 000 og
- Fast teknisk installasjon, kr. 700 000.

Når bygget er ferdig påbygd, leies hele bygget ut. 70 % av bygget leies ut til bruk som lager og 30 % av bygget leies ut for bruk til forretningslokaler. Månedlig husleie for lagerdelen er kr. 100 000 og for forretningsdelen kr. 70 000.

Spm. 2.

Hva blir korrekt skattemessig behandling av næringsbygget Dalsveien 20 ved inntektsbeskatningen i X16?

Spm. 3.

Hva blir sum påvirkning på selskapets alminnelig inntekt i X16 på grunn av opplysningene ovenfor?

Oppgave 3. (Estimert tidsforbruk: 30 minutter).

Olga Olsen er enslig og bor i Skien. Hun eier 3 eiendommer.

- Enebolig i Skien (Skien kommune).
- Fritidsbolig i Rauland (Vinje kommune)
- Leilighet i Oslo (Oslo kommune).

Eneboligen har hun som fast bolig. Leiligheten i Oslo har hun som fritidsbolig i byen. Leiligheten er i matrikkelen dog registrert som bolig (ikke fritidsbolig).

Spm. 1.

Er noen av disse eiendommene formuesobjekt? For de som eventuelt er det; forklar hvordan formuesverdien fastsettes for disse eiendommene? Henvis til aktuelle lovregler.

Oppgave 4. (Estimert tidsforbruk: 60 minutter).

Byggvareselskapet Byggutstyr AS er et selskap som selger materialer og utstyr til bygg og hage. Byggutstyr AS har behov for større uteareal og større lokaler. Dette medfører at de i slutten av X14 kjøper en tomt uten bygg, Industriveien 24, for kr. 4 000 000. Tomta kjøpes fra utbyggingsselskapet Industritomter AS.

Spm. 1.

Hva blir korrekt merverdiavgiftsmessig behandling av kjøpet av tomta?

Entreprenørhuset AS bygger i X15 et næringsbygg for byggvareselskapet Byggutstyr AS på tomta Industriveien 24. Bygget koster kr. 20 000 000. Bygget blir ferdigstilt 1. september X15 og Byggutstyr AS tar umiddelbart i bruk hele bygget.

Spm. 2.

Hva blir korrekt merverdiavgiftsmessig behandling av byggekostnaden for bygget?

Etter å ha brukt hele bygget frem til 1. januar X18, blir Byggutstyr AS, på grunn av dårlige økonomiske resultater, nødt til å leie ut 20 % av bygget til Treningssenteret AS og 30 % av bygget til sportsutstyersbutikken Sport og spill AS. Treningssenteret AS har kun omsetning vedrørende treningsaktiviteter som tilbys kunder og Sport og Spill AS selger diverse sports- og fritidsvarer. Månedlig husleie for Treningssenteret AS er kr. 35 000 og for Sport og Spill AS kr. 50 000.

Spm. 3.

Hvilke merverdiavgiftsmessige konsekvenser oppstår når Byggutstyr AS starter med utleie av deler av bygget? Eventuelle merverdiavgiftsbeløp skal beregnes.

Utleien til Sport og Spill AS blir avsluttet i slutten av X19 fordi Sport og Spill AS går konkurs. Treningssenteret AS går imidlertid meget godt og det har behov for betydelig mer plass. Byggutstyr AS selger derfor eiendommen Industriveien 24 1. januar X20 for kr. 26 000 000 til Treningssenteret AS.

Spm. 4.

Hva blir korrekt merverdiavgiftsmessig behandling på grunn av salget av eiendommen Industriveien 24?