

EKSAMENSFORSIDE

Skriftlig eksamen med tilsyn

Emnekode: 6039	Emnenavn: Skatte- og avgiftsrett for eiendomsmeglere	
Dato: 01.06.2017	Tid fra / til: Kl. 0900 – kl. 1300	Ant. timer: 4 timer.
Ansv. faglærer: Lars Sanden		
Campus: Bø	Fakultet: Handelshøyskolen	
Antall oppgaver: 4 oppgaver.	Antall vedlegg: Ingen vedlegg.	Ant. sider inkl. forside og vedlegg: 8
Tillatte hjelpemidler (jfr. emnebeskrivelse): Skattelovsamling, Norges Lover og særtrykk av lover. Kalkulator (med tomt minne).		
Opplysninger om vedlegg: Ingen vedlegg.		
Merknader: Alle oppgaver skal besvares. I den forbindelse må du selv ta nødvendige forutsetninger i den grad det er nødvendig. Eventuelle forutsetninger må klart fremgå av besvarelsen. Eksamen er skrevet både i bokmål og nynorsk. KANDIDATEN MÅ SELV KONTROLLERE AT OPPGAVESETTET ER FULLSTENDIG.		

Kryss av for type eksamenspapir

Ruter

Linjer

Bokmål.

Oppgave 1. (Anslått tidsforbruk: 50 minutter).

Ved løsning av denne oppgaven skal en se bort fra merverdiavgift.

Tore Toresen kjøper 01.02.X14 en bolig, Nordre gate 20, i Skien for kr. 5 000 000 inkludert kjøpskostnader. Boligen består av en familieleilighet på 150 kvadratmeter og to hybelleiligheter som hver er på 30 kvadratmeter. Utleieverdien er på kjøpstidspunktet for familieleiligheten kr. 15 000 pr. mnd og for hver av hybelleilighetene kr. 5 000 pr. mnd.

Tore Toresen overtar boligen 01.03.X14 og flytter inn i familieleiligheten med en gang. Han leier ut begge hybelleilighetene fra 01.04.X14. Leieinntekt pr. mnd for hver hybelleilighet blir kr. 5 000.

Kostnader vedrørende boligen er følgende i X14:

Tekst:	Familieleiligheten Kr.	Hybelleilighet nr. 1 Kr.	Hybelleilighet nr. 2 Kr.
Kommunale kostnader	8 700	4 350	4 350
Forsikring	4 350	2 175	2 175
Eiendomsskatt	16 250	3 250	3 250
Elektrisitet	11 800	5 900	5 900

Alle driftskostnader vedrørende boligen betales av eier.

Spm. 1.

Blir det noen skattemessig effekt på noen inntektsskattegrunnlag til Tore Toresen i X14 på grunn av han selv bor i familieleiligheten og at han leier ut de to hybelleilighetene? I tilfelle ja, hvor stor påvirkning blir det på hvilke(t) inntektsskattegrunnlag? Alle beregninger skal vises.

I X15 bor Tore Toresen i familieleiligheten frem til 01.04.X15. Da leier han også ut familieleiligheten. Leieinntektene blir for familieleiligheten kr. 15 500 pr. måned. De to hybelleilighetene leies ut i hele X15 og leieinntekt pr. hybelleilighet blir kr. 5 300 pr. måned i X15.

Inntekter og kostnader vedrørende leilighetene i X15:

Tekst:	Familieleiligheten Kr.	Hybelleilighet nr. 1 Kr.	Hybelleilighet nr. 2 Kr.
Kommunale kostnader	9 000	4 500	4 500
Forsikring	4 500	2 250	2 250
Eiendomsskatt	16 667	3 333	3 333
Elektrisitet	12 000	6 000	6 000

Ut over disse kostnadene blir taket reparert for kr. 50 000 i mars X15 av et taktekkingsfirma.

Alle driftskostnadene og vedlikeholdskostnaden betales av eier.

Spm. 2.

Blir det noen skattemessig effekt på noen inntektsskattegrunnlag til Tore Toresen i X15 på grunn av utleien av boligen? I tilfelle ja, hvor stor påvirkning blir det på hvilke(t) inntektsskattegrunnlag? Alle beregninger skal vises.

01.01.X16 selger Tore Toresen boligen for kr. 6 000 000 etter at salgskostnadene er trukket ifra.

Spm. 3.

Blir det noen skattemessig effekt på noen inntektsskattegrunnlag til Tore Toresen i X16 på grunn av salget av boligen? I tilfelle ja, hvor stor effekt blir det på hvilke(t) inntektsskattegrunnlag? Alle beregninger skal vises.

Oppgave 2 (Anslått tidsforbruk: 40 minutter).

Ved løsning av denne oppgaven skal en se bort fra merverdiavgift.

Per Persen kjøpte i februar X12 en fritidsbolig for kr. 5 200 000 inkludert kjøpskostnader. Han bruker den selv mesteparten av året, men leier den ut i vinterferien og påsken hvert år. I vinterferien X16 leies den ut i 10 dager, for kr. 1 200 pr. dag. I påsken X16 leier han den ut i 12 dager, for kr. 1 500 pr. dag. Sommerhalvåret X16 utvides fritidsboligen ved at det bygges på et nytt soverom. Dette koster totalt kr. 115 000 (materialene koster kr. 60 000 og arbeidstjenestene kr. 55 000). Videre så males hele hytta. Malingen til den nye delen av hytta koster kr. 10 000. Malingen til den gamle hytta koster kr. 70 000. Per Persen gjør alt malingsarbeidet selv.

Det har i X16 vært følgende **månedlige** kostnader på fritidsboligen:

- Elektrisitet kr. 1 600
- Kommunale kostnader kr. 1 000
- Eiendomsskatt kr. 600
- Forsikring kr. 500

Spm. 1.

Hva blir korrekt skattemessig behandling av utleien av fritidsboligen i X16? Hvis utleien er skattepliktig, skal alle beregninger vises og det skal fastslås hvilke(t) inntektsskattegrunnlag som påvirkes.

Fritidsboligen selges 1. september X16 for kr. 6 520 000. Salgskostnadene blir kr. 145 000. På salgstidspunktet er gjenværende lån på fritidsboligen kr. 2 600 000.

Spm. 2.

Blir det noen skattemessig effekt på noen inntektsskattegrunnlag til Per Persen i X16 på grunn av salget av fritidsboligen? I tilfelle ja, hvor stor effekt blir det på hvilke(t) inntektsskattegrunnlag? Alle beregninger skal vises.

Spm. 3.

Hvor mye kontanter sitter selger igjen med etter eventuell inntektsskatt i forbindelse med salget og lånet på fritidsboligen er betalt? Alle beregninger skal vises.

Oppgave 3. (Anslått tidsforbruk: 70 minutter).

Topphuset AS kjøper 01.08.X15 et lagerbygg. Anskaffelseskostnaden inkludert kjøpsomkostninger er totalt kr. 24 200 000. Kjøpesummen fordeler seg på selve bygget kr. 15 600 000, fast teknisk installasjon kr. 3 600 000 og tomt kr. 5 000 000.

Spm. 1.

Hvordan skal kjøpet av lagerbygget skattemessig behandles i X15? Hvis det er alternativer ved den skattemessige behandlingen, ønsker Topphuset AS å velge det alternativet som medfører lavest alminnelig inntekt.

I X16 foretas det en påbygging av lagerbygget. Påbygget står ferdig til bruk 01.10.X16. Påbygget koster totalt kr. 605 000. Dette fordeler seg på selve bygget kr. 500 000 og fast teknisk installasjon kr. 105 000. Det foretas samtidig en utskifting av deler av taket. Dette vedlikeholdet koster kr. 720 000.

Spm. 2.

Hva blir korrekt skattemessig behandling av lagerbygget i X16? Hvis det er alternativer ved den skattemessige behandlingen, ønsker Topphuset AS å velge det alternativet som medfører lavest alminnelig inntekt.

01.08.X17 selges lagerbygget. Salgssum, redusert med salgskostnader, blir totalt kr. 27 200 000. Dette fordeler seg på selve bygget kr. 17 000 000, fast teknisk installasjon kr. 4 200 000 og tomta kr. 6 000 000.

Spm. 3.

Hva blir korrekt skattemessig behandling av salget av lagerbygget? Hvis det er alternativer ved den skattemessige behandlingen, ønsker Topphuset AS å velge det alternativet som medfører lavest alminnelig inntekt og lengst mulig skattekreditt.

Oppgave 4. (Anslått tidsforbruk: 80 minutter).

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

Eiendomsutleie AS eier flere næringsbygg som leies ut. Eiendomsutleie AS kjøper 01.07.X14 forretningsbygget Nyveien 100 av Jernvareutsalget AS for kr. 10 250 000 inkludert kjøpskostnader. Forretningsbygget ble oppført av Jernvareutsalget AS i X2 og ble tatt i bruk 01.07.X2. Hele bygget har vært brukt av Jernvarehuset AS fra det ble bygd og helt frem til salgsdatoen 01.07.X14. Jernvareutsalget AS har drevet jernvarebutikk (salg av varer) i bygget.

Spm. 1.

Oppstår det noen merverdiavgiftsmessige konsekvenser ved salget av Nyveien 100 til Eiendomsutleie AS? Hvis ja, hva blir merverdiavgiftsbeløpet og hva blir korrekt behandling av merverdiavgiftsbeløpet.

Bygget leies ut umiddelbart til følgende leietakere:

- Forretningsbanken AS, som leier 400 kvm (40 % av arealet). Forretningsbanken AS driver kun ordinær bankvirksomhet.
- Sportsbutikken AS, som leier 600 kvadratmeter (60 % av arealet). Sportsbutikken AS driver kun med salg av diverse sportsartikler.

Eiendomsutleie AS er fra før registrert i merverdiavgiftsregisteret og behandler så mye som mulig av utleien av forretningsbygget Nyveien 100 som merverdiavgiftspliktig fra tidspunktet leiekontraktene blir inngått (samme dato som for kjøpet av forretningsbygget Nyveien 100).

Spm. 2.

Hva blir de merverdiavgiftsmessige konsekvensene av at forretningsbygget Nyveien 100 omfattes av reglene om frivillig registrering i merverdiavgiftsregisteret, jfr merverdiavgiftsloven § 2-3 (konsekvenser vedrørende utleieinntekter, driftskostnader, vedlikeholdskostnader og påkostninger på bygget)?

I X15 foretas det en utvidelse av forretningsbygget ved at det påbygges 200 kvadratmeter (20 % økning av arealet). Dette koster totalt kr. 3 000 000. Arbeidet utføres av Byggkompaniet AS. Hele det nye arealet leies av Sportsbutikken AS når påbyggingen er ferdig 01.10.X15.

Spm. 3.

Blir det noen merverdiavgiftsmessige konsekvenser vedrørende påbyggingen? Hvis ja, hva blir merverdiavgiftsbeløpet og hva blir korrekt behandling av merverdiavgiftsbeløpet?

01.01.X17 flytter Forretningsbanken AS ut av bygget og Sportsbutikken AS leier fra 01.01.X17 også arealet Forretningsbanken AS har leid (Sportsbutikken AS leier hele bygget fra 01.01.X17).

Spm. 4.

Oppstår det noen merverdiavgiftspliktige konsekvenser av at Forretningsbanken AS flytter ut og Sportsbutikken AS leier også arealet Forretningsbanken AS leide tidligere? Alle eventuelle beregninger skal vises.

31.12.X18 flytter Sportsbutikken AS ut av bygget og bygget selges 01.01.X19 til Trimsenteret AS. Trimsenteret AS vil bruke hele bygget kun til treningssenter hvor kundene kan utøve treningsaktiviteter mot å betale inngangsbillett.

Spm. 5.

Oppstår det noen merverdiavgiftspliktige konsekvenser ved av salget av bygget? Alle eventuelle beregninger skal vises.

Nynorsk.

Oppgåve 1. (Estimert bruk av tid: 50 minuttar).

Ved løysing av denne oppgåva skal ein sjå bort frå meirverdiavgift.

Tore Toresen kjøper 01.02.X14 ein bustad, Nordre gate 20, i Skien for kr. 5 000 000 inkludera kjøpskostnader. Bustaden består av ein stor familieleilegheit på 150 kvadratmeter og to hybelleilegheiter som kvar er på 30 kvadratmeter. Utleigeverdien er på kjøpstidspunktet for familieleilegheita kr. 15 000 pr. mnd og for kvar av hybelleilegheitene kr. 5 000 pr. mnd.

Tore Toresen overtek bustaden 01.03.X14 og flyttar inn i familieleilegheita med ein gong. Han leiger ut begge hybelleilegheitene frå 01.04.X14. Leigeinntekt pr. mnd for kvar hybelleilegheit blir kr. 5 000.

Kostnader i samband med bustaden er følgjande i X14:

Tekst:	Familieleilegheita Kr.	Hybelleilegheit nr. 1 Kr.	Hybelleilegheit nr. 2 Kr.
Kommunale kostnader	8 700	4 350	4 350
Forsikring	4 350	2 175	2 175
Eigedomsskatt	16 250	3 250	3 250
Elektrisitet	11 800	5 900	5 900

Alle driftskostnader i samband med bustaden betalast av eigar.

Spm. 1.

Blir det nokon effekt på nokre inntektsskattegrunnlag til Tore Toresen i X14 på grunn av at han sjølv bur i familieleilegheita og at han leiger ut dei to hybelleilegheitene? I tilfelle ja, kor stor verknad blir det på kva for inntektsskattegrunnlag? Alle berekningar skal visast.

I X15 bur Tore Toresen i familieleilegheita fram til 01.04.X15. Da leiger han også ut familieleilegheita. Leigeinntektene blir for familieleilegheita kr. 15 500 pr. måned. Dei to hybelleilegheitene leigast ut i heile X15 og leigeinntekt pr. hybelleilegheit blir kr. 5 300 pr. måned i X15.

Inntekter og kostnader i samband med leilegheitene i X15:

Tekst:	Familieleilegheita Kr.	Hybelleilegheit nr. 1 Kr.	Hybelleilegheit nr. 2 Kr.
Kommunale kostnader	9 000	4 500	4 500
Forsikring	4 500	2 250	2 250
Eigedomsskatt	16 667	3 333	3 333
Elektrisitet	12 000	6 000	6 000

Ut over desse kostnadene blir taket reparert for kr. 50 000 i mars X15 av eit taktekkingsfirma.

Alle driftskostnadene og vedlikehaldskostnaden betalast av eigar.

Spm. 2.

Blir det nokon effekt på nokre inntektsskattegrunnlag til Tore Toresen i X15 på grunn av utleige av bustaden? I tilfelle ja, kor stor verknad blir det på kva for inntektsskattegrunnlag? Alle utrekningar skal visast.

01.01.X16 sel Tore Toresen bustaden for kr. 6 000 000 etter at salskostnadene er trekt ifrå.

Spm. 3.

Blir det nokon effekt på nokre inntektsskattegrunnlag til Tore Toresen i X16 på grunn av salet av bustaden? I tilfelle ja, kor stor effekt blir det på kva for inntektsskattegrunnlag? Alle utrekningar skal visast.

Oppgåve 2 (Estimert bruk av tid: 40 minuttar).

Ved løysing av denne oppgåva skal ein sjå bort frå meirverdiavgift.

Per Persen kjøpte i februar X12 ein fritidsbustad for kr. 5 200 000 inkludera kjøpskostnader. Han brukar den sjølv mesteparten av året, men leiger den ut i vinterferien og påsken kvart år. I vinterferien X16 leiges den ut i 10 dagar, for kr. 1 200 pr. dag. I påsken X16 leiger han den ut i 12 dagar, for kr. 1 500 pr. dag. Sommarhalvåret X16 utvidast fritidsbustaden ved at det byggast på eit nytt soverom. Dette kostar totalt kr. 115 000 (materiala kostar kr. 60 000 og arbeidet kr. 55 000). Vidare så malast heile hytta. Malinga til den nye delen av hytta kostar kr. 10 000. Malinga til den gamle hytta kostar kr. 70 000. Per Persen gjer alt malingsarbeidet sjølv.

Det har i X16 vore følgjande **månadlege** kostnader på fritidsbustaden:

- Elektrisitet kr. 1 600
- Kommunale kostnader kr. 1 000
- Eigedomsskatt kr. 600

- Forsikring kr. 500

Spm. 1.

Kva blir korrekt handsaming av utleiga av fritidsbustaden i X16? Er utleien skattepliktig, skal alle utrekningar visast og det skal slås fast kva for inntektsskattegrunnlag som påverkast.

Fritidsbustaden vert selt 1. september X16 for kr. 6 520 000. Kostnadane ved salet blir kr. 145 000. På salstidspunktet er attverande lån på fritidsbustaden kr. 2 600 000.

Spm. 2.

Blir det nokon effekt på nokre inntektsskattegrunnlag til Per Persen i X16 på grunn av salet av fritidsbustaden? I tilfelle ja, kor stor effekt blir det på kva for inntektsskattegrunnlag? Alle utrekningar skal visast.

Spm. 3.

Kor mykje kontantar sit selar igjen med etter eventuell inntektsskatt i forbindelse med salet og attverande lån på fritidsbustaden er betalt? Alle utrekningar skal visast.

Oppgåve 3. (Estimert bruk av tid: 70 minuttar).

Toppuset AS kjøper 01.08.X15 eit lagerbygg. Kjøpesum inkludert omkostningar ved kjøpet er totalt kr. 24 200 000. Kjøpesummen fordeler seg på sjølve bygget kr. 15 600 000, fast teknisk installasjon kr. 3 600 000 og tomt kr. 5 000 000.

Spm. 1.

Korleis skal kjøpet av lagerbygget behandlast samband med inntektsskattelegginga i X15? Er det alternativ ved den skattemessige handsaminga, ønsker Topphuset AS å velje det alternativet som medfører lågast alminnelig inntekt.

I X16 blir lagerbygget utvida med eit påbygg. Påbygget står ferdig til bruk 01.10.X16. Påbygget kostar totalt kr. 605 000. Det fordelar seg på sjølve bygget kr. 500 000 og fast teknisk installasjon kr. 105 000. Samtidig blir ein del av taket skifta ut. Dette vedlikehaldet kostar kr. 720 000.

Spm. 2.

Kva blir korrekt behandling av lagerbygget i samband med inntektsskattelegginga i X16? Om det er alternativ, ønskjer Topphuset AS å velje det alternativet som medfører lavast alminnelig inntekt.

01.08.X17 selast lagerbygget. Salssum, redusera med salskostnader, blir totalt kr. 27 200 000. Salssummen fordel seg på sjølve bygget kr. 17 000 000, fast teknisk installasjon kr. 4 200 000 og tomta kr. 6 000 000.

Spm. 3.

Kva blir korrekt handsaming av salet av lagerbygget i samband med inntektsskattelegginga? Er det alternativ ved denne handsaminga, ønskjer Topphuset AS å velje det alternativet som medfører lågast alminnelig inntekt og lengst muleg skattekreditt.

Oppgåve 4. (Estimert bruk av tid: 80 minuttar).

Alle beløp som er gjeve opp i denne oppgåva er eksklusiv eventuell meirverdiavgift.

Eiendomsutleie AS eig fleire næringsbygg som leigast ut. Eiendomsutleie AS kjøper 01.07.X14 forretningsbygget Nyveien 100 av Jernvareutsalget AS for kr. 10 250 000 inkludert kjøpskostnader.

Forretningsbygget blei oppført av Jernvareutsalget AS i X2 og blei tatt i bruk 01.07.X2. Heile bygget har vore brukt av Jernvarehuset AS frå det blei bygd og heilt frem til salsdatoen 01.07.X14. Jernvareutsalget AS har drevet jernvarebutikk (sal av varer) i bygget.

Spm. 1.

Oppstår det nokon meirverdiavgiftsmessige konsekvensar ved salet av Nyveien 100 til Eiendomsutleie AS? Om ja, kva blir meirverdiavgiftsbeløpet og kva blir korrekt handsaming av meirverdiavgiftsbeløpet.

Bygget leigast ut med ein gong til følgjande leigetakarar:

- Forretningsbanken AS, som leiger 400 kvm (40 % av arealet). Forretningsbanken AS driv berre ordinær bankverksemd.
- Sportsbutikken AS, som leiger 600 kvadratmeter (60 % av arealet). Sportsbutikken AS driv berre med sal av diverse sportsartiklar.

Eiendomsutleie AS er frå før registrera i meirverdiavgiftsregisteret og handsamar så mykje som mulig av utleiga av forretningsbygget Nyveien 100 som meirverdiavgiftspliktig frå tidspunktet leigekontraktane blir inngått (same dato som for kjøpet av forretningsbygget Nyveien 100).

Spm. 2.

Kva blir dei meirverdiavgiftsmessige konsekvensane av at forretningsbygget Nyveien 100 omfattast av reglene om frivillig registrering i meirverdiavgiftsregisteret, jfr meirverdiavgiftsloven § 2-3 (konsekvensar i samband med utleigeinntekter, driftskostnader, vedlikehaldskostnader og påkostningar på bygget)?

I X15 blir forretningsbygget utvida ved at det byggas på 200 kvadratmeter (20 % auke av arealet). Dette kostar totalt kr. 3 000 000. Arbeidet utførast av Byggkompaniet AS. Heile det nye arealet leigast av Sportsbutikken AS når påbygginga er ferdig 01.10.X15.

Spm. 3.

Blir det nokon meirverdiavgiftsmessige konsekvensar i samband med påbygginga? Om ja, kva blir meirverdiavgiftsbeløpet og kva blir korrekt handsaming av meirverdiavgiftsbeløpet?

01.01.X17 flyttar Forretningsbanken AS ut av bygget og Sportsbutikken AS leiger frå 01.01.X17 også arealet Forretningsbanken AS har leigd (Sportsbutikken AS leiger heile bygget frå 01.01.X17).

Spm. 4.

Oppstår det nokon meirverdiavgiftspliktige konsekvensar av at Forretningsbanken AS flyttar ut og Sportsbutikken AS leiger også arealet Forretningsbanken AS leide tidligare? Alle eventuelle berekningar skal visast.

31.12.X18 flyttar Sportsbutikken AS ut av bygget og bygget seles 01.01.X19 til Trimsenteret AS. Trimsenteret AS vil bruke heile bygget berre til treningssenter kor kundane kan drive med treningsaktiviteter mot å betale inngangsbillett.

Spm. 5.

Oppstår det nokon meirverdiavgiftspliktige konsekvensar ved av salet av bygget? Alle eventuelle berekningar skal visast.