

GRUPPEOPPGAVE X - LØSNING**Del I**

R = regnskapsfastsetting/direkte fastsetting, skattepl. leieinntekt
 S = skattefri egen bruk/ingen skattepliktig leieinntekt (fom 2005 ingen fordel ved egen bruk)

Hvordan har eieren vært skattlagt tidligere? (De siste fem år før X6), sktl. § 7-10.

-X0	-X1	-X2	-X3	-X4	-X5	-X6	-X7	
R	R	R	S	S	S	?		
	Utleid i to år 2 år regnskapsfastsetting		Egen bolig i tre år 3 år ingen skattepliktig leieinntekt					

Oppgave a: Hansens fastsetting for X6 – huset er egen bolig til 01.08. i inntektsåret, deretter utleid.

Renteutgifter på pantelånet (kr 28 000) er fradragsberettiget etter sktl § 6-40 uavhengig av fastsettingsmåten for eiendommen! (NB avdrag på lån er aldri fradragsberettiget.)

Når hele huset er utleid, selv om det er mindre enn 6 måneder i ett inntektsår, blir leieinntekten skattepliktig når leien overstiger kr 20 000 i inntektsåret, jf § 7-2(1), b. Ved utleie i mindre enn halve inntektsåret gis intet fradrag for vedlikeholdsutgifter det første året med skattepliktig leieinntekt, jf § 7-10, 2.setn. Andre driftsutgifter kommer til fradrag med en forholdsmessig andel som tilsvarer utleieperioden når utleieperioden er minst 30 dager, jf §§ 6-1, 6-11 og 6-15. Leieinntekten for 5 måneder utgjør kr 75 000.

Leieinntekt, 5 måneder i X6	75 000
Forsikring og kommunale avgifter $25\,000 \times 5/12 =$	<u>10 417</u>
Overskudd, skattepliktig	<u>64 583</u>

Oppgave b: Hansen bor i huset til 01.05. og leier ut huset resten av året for kr 120 000

Huset er utleid for mer enn kr 20 000, leieinntekten blir da skattepliktig, jf § 7-2(1), b. Det gis fradrag for driftskostnader; det er nettoinntekten av utleien som er skattepliktig når utleieperioden er minst 30 dager. Ved utleie halve året eller mer gis det også fradrag for vedlikehold, sktl § 7-10. Siden huset har vært benyttet som egen bolig (ingen skattepliktig leieinntekt) i tre av de foregående fem årene, reduseres vedlikeholdsutgiftene etter § 7-10 med 30% av beløpet som overstiger kr 10 000. Det gjøres ikke lenger forskjell på ordinære og ekstraordinære vedlikeholdskostnader.

Siden Hansen har benyttet hele huset skattefritt som egen bolig i fire måneder i inntektsåret, må kostnadene reduseres pga bestemmelsene i § 6-1(1), § 6-11 og § 6-15 slik at bare kostnader som forholdsmessig faller på utleieperioden tas i betraktning.

Årets vedlikeholdskostnader:

Utvendig maling	16 000
Reparasjon etter stormskade, ikke dekket av forsikring	40 000
Gulvbelegg skiftet, (reduksjon for standardforbedring)	18 000
Ny peis, standardforbedring, ikke vedlikehold	<u>0</u>
Sum vedlikeholdskostnader i X6	<u>74 000</u>

Ny peis er påkostning, ikke vedlikehold. (Det var ikke peis tidligere)

Standardforbedringen med parkett i stedet for linoleum (35 000 - 18 000) = 17 000, må inngå i husets inngangsverdi, kan ikke utgiftsføres som vedlikeholdskostnader.

Standardforbedringen anses som påkostning og kommer til fradrag hvis det skjer en skattepliktig realisasjon på et senere tidspunkt.

(Grensen mellom påkostning og vedlikehold vil alltid være diskutabel. Som vedlikehold kan regnes nødvendige utgifter **for å holde huset i den opprinnelige stand**, mens utgifter som pådras for å **øke standarden, representerer påkostinger**. Som vedlikehold kan i slike tilfeller behandles det beløp som var nødvendig for å vedlikeholde innenfor tidligere standard. Merk at "samme standard" må forstås relativt: dvs at en bolig som var bygget etter god standard i 1920, skal vedlikeholdes etter "god standard" i 2021. Utviklingen i byggeskikk og -forskrifter fører gjerne til forbedringer, uten at dette betyr at noen del av utgiftene kan kreves "aktivert". Eksempel: gamle, enkle vinduer skiftes ut (pga. råte ol.) med moderne vinduer med to-lags isolerglass. Hele kostnaden kan utgiftsføres, selv om boligstandarden opplagt er forbedret.)

Nettoinntekten av boligen fastsettes da slik for X6:

Leieinntekt 01.05. til 31.12. 120 000

Egen bruk gir ikke skattepliktig inntekt.

Egen bolig i 4 mndr. se § 6-11 og 6-15

Årets vedlikeholdsutgifter til mulig fradrag $74\,000 \times 8/12 = 49\,333$

Fullt fradrag for de første 10 000

Overskytende: $(49\,333 - 10\,000) \times 0,70^* = 27\,533$

Vedlikeholdskostnader som skal medregnes 37 533, sktl § 7-10

Forsikring 10 000

Kommunale avgifter 15 000

Sum 25 000

Til fradrag $25\,000 \times 8/12$ 16 667

Årets fradragsberettigede kostnader 37 533

+ 16 667

54 200

54 200

Overskudd, inngår i alminnelig inntekt for eieren i X6

65 800

* Tre år med egen bruk i foregående 5-årsperiode gir 30% reduksjon i fradraget, jf § 7-10.

(Fullt fradrag for renteutgifter, som ovenfor)

Del 2 (fortsettelse av del 1) Forutsetning: leieforholdet i X6 løp fra 01.08.

Oppgave a: Fradrag for påløpte renteutgifter, kr 25 000, etter § 6-40.

Eieren flytter inn igjen den 01.06.X7. Da bor han mer enn halve året selv, men leieinntekten blir ikke skattefri når den overstiger kr 20 000. Fradrag for kostnader når utleieperioden er på minst 30 dager, også vedlikehold selv om det er utleie mindre enn halve året.

Skattemyndighetene tolker regelen i sktl § 7-10 siste setning slik at det er bare det første året med skattepliktig utleie at det ikke innrømmes fradrag for vedlikehold, når utleien varer mindre enn halve året (jf overskriften i paragrafen, overgang fra skattefritak til skatteplikt).

Inntekt	15 000 x 5 =	75 000
-fradrag	27 800 x 5/12=	11 583
- fradrag vedlikehold	16 000 x 5/12=	6 667 (alt fordi < 10 000)
Netto		<u>56 750</u>

Oppgave b: Leieforholdet forlenget til den 01.09.X7, skattepliktig utleie, § 7-2.

X0	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	
R	R	R	S	S	S	R	?	
		1 år		3 år			1 år	
		sk.pl. inntekt		skattefri leieinntekt			skattepl. inntekt	

Siste 5-års-periode før X7 blir årene X2 - X6. Her er nå to år med skatteplikt for leieinntekter. Fradrag for renter 25 000. (Uavhengig av fastsettingsmåte for huset.)

Leieforholdet varer til 01.09.X7, dvs. 8 mndr. Hele huset utleid for mer enn kr 20 000. Skattepliktig inntekt kr 15 000 x 8=kr 120 000

Fradrag for kostnader:

§ 6-11 jf § 6-1 blir tolket slik at fradraget skal reduseres fordi egen bruk ikke er skattepliktig, og det skal ikke innrømmes fradrag for kostnader som faller på perioden uten skattepliktig inntekt. Dette fører til reduksjon både av fradraget for forsikring og kommunale avgifter og vedlikeholdsfradrag, slik at det bare gis forholdsmessig fradrag for utgifter som faller på den tida det har vært skattepliktig leieinntekt, jfr også § 6-15.

Forsikring og kommunale avgifter:

Kr 27 800 x 8/12= kr 18 533

Vedlikehold, sktl § 7-10:
 Kr 16 000 x 8/12 = kr 10 667

Det innrømmes fradrag fullt ut for de første kr 10 000 og 70% av overskytende (3 år uten skattepliktig leieinntekt i foregående femårsperiode, derfor reduseres fradraget med 3 x 10% til 70% av utgifter ut over kr 10 000).

$$10\,000 + (10\,667 - 10\,000) \times 0,7 = 10\,467$$

Leieinntekt 8 mndr. à 15 000 =	120 000
- utgifter til fradrag, forsikring og komm. avg.	18 533
- vedlikehold til fradrag	<u>10 467</u>
Skattepliktig overskudd, inngår i alm.inntekt	<u>91 000</u>

Del 3 § 7-2(2). Leieinntekt over 10 000, hytte

Hytta har vært benyttet som eierens fritidsbolig, skattefritt etter § 7-1(2).

$$\text{Skattepliktig leieinntekt etter § 7-2(2) } (12\,000 - 10\,000) \cdot 0,85 = \underline{1\,700}$$

Ikke fradrag for bygslingsavgift, forsikring og vedlikehold, siden vi ikke benytter regnskapsfastsetting (direkte fastsetting). Fradrag for kostnader er inkludert i standardberegningen.

Del 4 Andel av egen bolig nyttet i egen næringsvirksomhet

Ingen skattepliktig inntekt av boligen, jf sktl. § 7-1.

Fradrag for næringsbruk, jf takseringsreglene § 1-3-26 kr 1 850.

Dette føres i regnskapet for næringsvirksomheten som beregnet husleie.

NB for en lønnstaker går fradraget for hjemmekontor inn i minstefradraget.

Etter sktl § 6-15, annet ledd gis det ikke fradrag for driftskostnader for eiendom som benyttes som egen bolig eller fritidsbolig. (- fordi slik bruk er skattefrie, og fradrag for kostnader gis jo bare når kostnaden er pådratt for å oppnå skattepliktig inntekt, jf § 6-1.) Men når en del av boligen benyttes i næring, er det anledning til å kreve fradrag for en forholdsmessig andel av driftskostnadene, takseringsreglene § 1-3-26, 2.ledd. (Ikke vedlikeholdskostnader som bare angår boligdelen, men kostnader som angår hele huset.) Anta at de 40 000 i driftskostnader angår hele huset, og ikke spesielt boligarealet. (Skiftet kledning, malt huset, betalt eiendomsskatt mv.) Det bør da gis fradrag for 30% (30 m² av 100 m² benyttet i næringen) tilsvarende kr 40 000 x 0,30 = kr 12 000. Velger denne løsningen siden den gir størst fradrag.

Del 5 Borettslaget Svartemyr. Se sktl. § 7-3 og F-SKD § 7-11-1 til § 7-11-3.

NB Se også F-FIN § 7-3.

- a) Inntekten beregnes direkte på den enkelte andelseieren. Beregningen vil bli foretatt av borettslagets forretningsfører, men det er altså borettslageren og ikke borettslaget som er skattesubjekt, både for inntekt (og fradragposter) og formue.

Eiendommens formuesverdi fordeles i eldre borettslag etter forholdet mellom årets husleie for denne leiligheten og samlet påløpt husleie for alle leilighetene i borettslaget i løpet av året, såkalt **husleiebrøk**. I nyere borettslag benyttes etter hvert stadig oftere fordeling etter **andelsbrøk og andelskonto**, jf F-FIN § 7-3-14.

Årsleien for Melands leilighet er $3\,000 \cdot 12 =$ 36\,000

Leilighetens formuesverdi = $\frac{8\,000\,000 \cdot 36\,000}{1\,680\,000} =$ 171\,428

Lagets renteinntekter og rentekostnader skal fordeles på andelshaverne på samme måten som formuesverdien av boligeiendommen. Det samme gjelder for borettslagets bankinnskudd.

Årets rentekostnader for borettslaget 1\,050\,000
 +1/4 av "aktiverte" byggelånsrenter (F-SKD.§ 7-11-1, 3. ledd) 300\,000
 Sum utgifter til fordeling dette året 1\,350\,000

Meland har betalt husleie i 12 mndr. i X5 dvs. $36\,000 / 1\,680\,000$ av samlet leie.

Hans andel av kostnadene = $\frac{1\,350\,000 \cdot 36\,000}{1\,680\,000} =$ 28\,929

- a) Inntekt og fradrag for Meland:
 Andel renteinntekter = $25\,000 \cdot (36\,000 : 1\,680\,000) =$ 536
 (som inntektsføres i skattemeldingen)
 -Andel kostnader (som fradragføres i skattemeldingen) 28\,929
 Netto fradrag i alminnelig inntekt blir $28\,929 - 536 =$ 28\,393

Merk forøvrig formuesverdsettingen, § 4-10(2)

Andel av selskapets formue:

Andel formuesverdi boligeiendom = 171\,428
 +Andel bankinnskudd $400\,000 \cdot 36\,000 / 1\,680\,000 =$ 8\,571
 -Andel gjeld $15\,000\,000 \cdot 36\,000 / 1\,680\,000 =$ -321\,429
 Netto formuesverdi av andelen i borettslaget * -141\,430

Beløpene føres hver for seg på aktuelle poster i skattemeldingen.
 (* Reduserer Melands øvrige netto formue m/dette beløp.)

Hvis borettslaget har vedtatt å benytte ”andelsbrøk og andelskonto”, jf. F-FIN § 7-3-14, kan den tallmessige løsningen bli en helt annen enn vist ovenfor.

b) Han får fradraget i X5-inntekten. (Ved fastsettelsen i X6)

c) **Drangsholt**: betalt leie i 5 mndr. - er andelseier i borettslaget.
Drangsholt betaler samme husleie som Meland, men bare for 5 måneder:
Ta utgangspunkt i de tallene vi har beregnet for Meland.

Renteinntekt $536 \cdot 5/12 =$	<u>223</u>
Andel renteutgifter $28\,929 \cdot 5/12 =$	<u>12\,053</u>
Netto fradrag blir da $12\,053 - 223 =$	<u>11\,830</u>
Kan også beregnes slik: (Meland) $28\,393 \cdot 5/12 =$	<u>11\,830</u>

Frdrag i X5-inntekten (ved fastsettelsen i X6).

Renteutgiftene på eget lån, kr 16 000, kommer også til fradrag i X5.

d) **Øygard** - bor selv i leiligheten til 01.08. Leie pr. mnd. = 2 500.
Egen botid 7 mndr, utleieperiode 5 mndr. (fra 01.08. t.o.m. 31.12. = 5 mndr.)
Fom 2008 er leieinntekt ved fremleie skattepliktig, siden leieinntekten er over kr 20 000, se lovtekst i § 7-2(1)b. Hvor mye Øygard kan trekke fra av de 2 500 som går til borettslaget må vurderes konkret, siden det bare skal gis fradrag for den delen av felleskostnader som er fradragsberettigede ved utleie. Dette er skjerpet inn i Skatte-ABC under Bolig-boligselskap mv. og andelshavere pkt. 5.4 Driftskostnader mv. I den grad felleskostnadene dekker f.eks kommunale avgifter, eiendomsskatt, utgifter til kabel-TV mv vil det være fradragsrett, men dekker felleskostnadene f.eks avdrag på fellesgjeld vil det ikke være fradragsrett for den biten. Dersom det ikke er mulig å fastsette dette eksakt, må utleier fastsette fradraget skjønnsmessig.

Øygard får ellers inntekt / fradrag etter samme regler som Meland ovenfor, men siden han disponerer en liten leilighet, blir beløpene noe mindre:

$$\text{Formuesverdi liten leilighet} \frac{8\,000\,000 \cdot (2\,500 \cdot 12)}{1\,680\,000} = \underline{142\,857}$$

I tillegg kommer andel av lagets bankinnskudd og renteinntekter. (andel = 30 / 1 680)

$$\text{- Andel renteutgifter} = \frac{1\,350\,000 \cdot 30\,000}{1\,680\,000} = \underline{24\,107}$$

Dette beløpet fradragsføres normalt. Siden leiligheten har vært utleid i 5 måneder, må formodentlig løsningen bli at andelshaveren får fradrag for 7/12 av de 24 107 kronene i renteutgifter, hvis renteutgiftene inngår i fellesutgifter og det ikke er korrigert for

dette i overskuddet fra fremleien. Ellers ville en del av renteutgiftene faktisk komme til fradrag to ganger.

Se nye regler om alternativ fordeling av formue, inntekt og utgifter i F-FIN § 7-3-12 til § 7-3-15, andelsbrøk og andelskonto (opprinnelig fastsatt i oktober 2000). Denne fremgangsmåten muliggjør individuell nedbetaling av gjeld for borettslaverne. Fellelånene i borettslaget blir da fordelt på de enkelte andelene (leilighetene), slik at aktuelt rentebeløp og lånesaldo tilordnes den enkelte andelshaver i borettslaget. Borettslaget må i generalforsamling vedta hvilket regelsett som skal anvendes. Dette gjelder da for alle andelshaverne i laget.

Eilertsen er ikke andelseier - intet fradrag for betalt leie eller andel renteutgifter i borettslaget. Husleie er privatutgift, ikke fradragsrett, sktl § 6-1(2). (Det kan heller ikke argumenteres med at en del av den leien Eilertsen betaler til Øygard, er renteutgifter på Øygards lån til finansiering av innskuddet i borettslaget, og derfor skulle være fradragsberettiget som renteutgifter for Eilertsen).