

GRUPPEOPPGAVE VI – LØSNING

Iflg. Finansdepartementets samleforskrift til skatteloven, § 9-8, kan inngangsverdien oppreguleres for eiendom anskaffet før 1991. Gjelder bare ikke-avskrivbar eiendom. (tomter utenom næring, boligeiendom og fritidsbolig)

DEL 1

Huset har ikke vært benyttet som eierens egen bolig. Gevinsten blir da skattepliktig etter sktl. § 5-1(2). (unntak er inntatt i § 9-3(2)). Kostprisregulering etter ovennevnte regler, se forskriftens § 9-8-3 og 4.

Salgssum X15 minus salgsomkostninger, 3 000 000 – 70 000 =		2 930 000
Kjøpesum 1985	500 000	
+Regulering fra 1985, dvs. 28% (F 9-8-4(1))	140 000	
+Garasje 1990	140 000	
+Regulering fra 1990, dvs. 3%	<u>4 200</u>	<u>784 200</u>
Skattepliktig gevinst		<u>2 145 800</u>

Gevinsten inngår i alminnelig inntekt, ikke i personinntekten, altså 22% skatt av gevinsten. (Det hadde vært lurt å bo i dette huset selv ett år før salget!)

DEL 2**Oppgave a**

Etter lovteksten i sktl. § 5-1(2) er gevinst ved realisasjon av formuesobjekter (med en del unntak angitt i kap. 9) skattepliktig. Realisasjon er et videre begrep enn avhendelse, som var det uttrykket loven brukte før skattereformen 1992. Etter lovendringen blir også gevinst pga. utbetalt forsikringssum for bolighus skattepliktig, se § 9-2(1) f. Ved beregning av gevinsten må vi imidlertid holde kostpris for tomta utenfor, ettersom tomta ikke gikk med i brannen. Etter § 14-70 (1) kan det gis fritak for beskatning av forsikringsgevinst (Ufrivillig realisasjon). Reinvesteringsfrist er tre år. (Innen utgangen av det 3. året etter brannen må kontrakt om oppføring av nytt hus være inngått, se § 14-70(3).)

Gevinstberegningen blir slik:

Mottatt erstatning		2 600 000
Eiendommens kostpris, 1985	500 000	
- Herav for tomt*	-100 000	
+Regulering 28% av 400 000 =	112 000	
+Garasje 1990, inkl. 3% regulering	<u>144 200</u>	<u>656 200</u>
Skattepliktig gevinst		<u>1 943 800</u>

*Hvis man her trakk ut 400 000, tomtas verdi i X15, ble resultatet at en ikke-realiserert verdistigning på tomta ble tillagt gevinsten ved realisasjon av bygningene!

Oppgave b

På innbo blir det ikke noen skattepliktig gevinst el. noe fradragberettiget tap, jf. § 9-3 (1) a, forutsatt at innboet tilhørte den som bebodde huset. Tilhørte innboet utleieren, blir det gevinst- eller tapsberegning også for dette. Se § 9-4 om fradragrett for tap.

Oppgave c

Hvis eiendommen hadde vært benyttet som eierens egen bolig det siste året, ville gevinsten - også pga. brann/erstatning, ha vært skattefri etter § 9-3(2).

DEL 3

Makeskifte = realisasjon, se sktl. § 9-2(1) c. Løsningen blir som i del 1, men med kr 30 000 mindre gevinst. Salgssummen for As hus må settes lik verdien på huset som ble mottatt som vederlag, kr 2 900 000. Det er mulig at A kan få gevinsten skattefritt, jf. bestemmelsene om brukshindring pga. arbeid o.l. i § 9-3(2) b. Men dette er ikke aktuelt hvis huset aldri har tjent som As faste bolig. Vi vet for lite om A til å kunne gå nærmere inn på denne problemstillingen. (Se § 14-71 om skattefrihet ved makeskifte med det offentlige.) Inngangsverdien for det nyervervede huset blir 2 900 000 + omkostninger (dokumentavgift og tinglysning.)

DEL 4**Oppgave a**

Reinvestering i ny bolig har ingen betydning for eventuell beskatning av gevinsten på den solgte boligen.

Egen eier- og botid tilfredsstiller kravene til skattefritt salg etter § 9-3 (2).

(Benyttet som egen bolig minst ett av de siste to år før salget.) **Gevinsten er skattefri.**

Oppgave b

Om salgssummen var kr 1 700 000, altså kr 100 000 under inngangsverdien, slik at salget gav tap, ville tapet ikke være fradragberettiget - siden event. gevinst er skattefri, jf. § 9-4, symmetriprinsippet.

DEL 5

a) Solgt i mai X10, kjøpt i juni 1989. Egen bolig til april X8.

Eiendommen har ikke tjent som eierens faste bolig i de to siste år før salget. Gevinsten blir da skattepliktig/tap er fradragberettiget.

Kostprisregulering fra 1989, dvs. 6%. (Forskriftens § 9-8-4.)

Gevinst = 2 800 000 – (600 000 · 1,06) = kr 2 164 000.

Hele gevinsten er skattepliktig i salgsåret, jfr. bestemmelsen i § 14-2.

Avdragsbetaling får ikke betydning for beskatningstidspunktet.

b) Dette tapet vil være fradragsberettiget, jf. § 9-3 (1) c nr. 3 og § 9-4.
(Siden beløpet tidligere har inngått i et gevinstoppgjør med skatterettslig virkning for fordringshaveren.)

c) Salgstidspunkt: mai X10
Egen bolig til: juni X9

Det er nå mindre enn ett år siden bruken som egen bolig opphørte, dvs. eieren har på salgstidspunktet bodd i huset mer enn ett av de siste to årene før salget. Gevinsten blir dermed skattefri i salgsåret - og følgelig gis det heller ikke fradrag for det tapet på fordringen som inntreffer i X15.

DEL 6

a) Kostprisregulering fra 1980, dvs. 70%, jf. forskriftens § 9-8-4.
Boligen har vært utleid de 18 siste år, altså ikke skattefrihet etter § 9-3(2).
Skattepliktig gevinst, § 5-1(2) $\text{kr } 1\,700\,000 - (200\,000 \cdot 1,70) = \underline{1\,360\,000}$

b) Underprisen ved salg til datteren representerer en gave. Det kan ikke bli snakk om fradragsrett for tap på $\text{kr } (200\,000 - 180\,000) = \underline{\text{kr } 20\,000}$. Gaver er som hovedregel ikke fradragsberettiget for giver, men heller ikke skattepliktig for mottaker, se sktl § 5-50(3). (Resultatet hadde blitt et annet om markedsverdien var falt til under kjøpesummen. Da vil et tap ved salg være fradragsberettiget, også ved salg til nærstående. (Armlengdes pris))
Tap/gevinst for D = 0.

Gavens verdi = underprisen, $\text{kr } 1\,700\,000 - 180\,000 = 1\,520\,000$. Dette er et så betydelig beløp at det tidligere ble regnet som en arveavgiftspliktig gave. Inngangsverdien for datteren ble da $180\,000 + 1\,520\,000 = \underline{1\,700\,000}$, jf. sktl. § 9-7 (i 2012).

c) Fra 2014 ble arveavgiften opphevet. Hvis transaksjonen ble foretatt i 2014 eller senere ville det blitt kontinuitet for inngangsverdien, slik at datteren overtok Ds inngangsverdi, $(200\,000 \cdot 1,70) = 340\,000$ når D ikke kunne solgt skattefritt, ny § 9-7.

DEL 7

a) Arveforskudd/gave, jf. skattelovens § 9-7, og tidligere arveavgiftslovens § 11. Ingen kostprisregulering, siden Ole fikk hytta i 2005. Salgsgevinsten er skattepliktig etter hovedregelen i § 5-1(2). (Ole har ikke benyttet eiendommen som egen fritidsbolig i fem år.)

Salgssum august X15 (ex eventuelt innbo)	1 700 000
Arveavgiftsgrunnlag 2005, antatt omsetningsverdi, § 9-7	<u>600 000</u>
Skattepliktig gevinst	<u>1 100 000</u>

Hvis Ole hadde benyttet hytta selv i minst fem av de åtte siste åtte årene før salget, ville gevinsten være skattefri etter § 9-3(4).

b) Foreldrene beholder hytta til X15 og selger selv (utleid hytte).

Salgssum X15 (ex. eventuelt innbo)		1 700 000
Kostpris 1980: (ex. eventuelt innbo)	200 000	
Regulering fra 1980, dvs. 70% =	<u>140 000</u>	<u>340 000</u>
Skattepliktig gevinst hos foreldrene		<u>1 360 000</u>

c) Hvis de hadde benyttet hytta som "egen fritidseiendom", dvs. ikke utleid for større deler av året fem av de åtte siste år før salget, ville gevinst være skattefri. (§ 9-3(4))

DEL 8

Ikke-avskrivbar kombinert bygning.

Boligdelen kan selges skattefritt, jf. § 9-3(3)c. Den delen som er benyttet i næringsvirksomhet, kan ikke selges skattefritt. Kostpris og salgssum skal fordeles mellom boligdel og næringsdel etter leieverdien. Antar vi at leieverdien pr. m² er tilnærmet lik for bolig- og næringsarealet, kan vi fordele etter areal. (50 av 190 m² er brukt i næringen)

Så lenge bygningen ikke var avskrivbar, (leieverdien av boligdelen er høyere enn for kontordelen) skal det gis kostprisregulering for hele huset, også for kontorarealet! Regulering fra 1984 gir 36% tillegg.

Skattepliktig gevinst: $(2\,800\,000 - (400\,000 \cdot 1,36)) \cdot 50/190 = 593\,684$
 Om salget gir tap, vil tilsvarende 50/190 av tapet være fradragsberettiget. (Men ikke kostprisregulering v/tapsberegning.)

DEL 9

Det er rimelig å se på dette som salg av en bolig m/tilhørende tomt pluss en tilleggstomt. Boligen m/passende tilhørende tomt kan selges skattefritt pga. eier- og botid, jf. § 9-3(2), mens gevinsten på den andre tomten blir skattepliktig, § 5-1(2) og § 9-3(8). Problemet blir da å fordele den samlede salgssummen mellom boligeiendommen og "tilleggsarealet".

Skattepliktig tomtegevinst, anta 1,5 mål tomt:

Alt. I Tar utgangspunkt i antatt salgsverdi for tomta, kr 200 pr. m²:
 Kostprisregulering fra 1957 utgjør 300% (til 400% av kostpris)

$$\text{Gevinst} = 200 \cdot 1\,500 - ((25\,000 : 2\,500) \cdot 1\,500 \cdot 4) = \underline{240\,000}$$

Alt. II Tar utgangspunkt i antatt salgsverdi for bolig med tilhørende tomt. Restbeløp anses som salgssum for overskytende tomteareal:

Samlet salgssum 1993	900 000
- Skjønnsmessig verdi bolig m/1 mål tomt, f.eks.	<u>750 000</u>
Beregnet salgssum 1,5 mål tomt	150 000
- Kostpris (25 000 : 2,5) · 1,5 · 4 =	<u>60 000</u>
Tomtegevinst, skattepliktig	<u>90 000</u>

Løsningsalt. II synes å ha mest for seg. Her bør skattyteren få en taksering før salget. Den "riktige" løsningen finner vi først hvis boligen og det ekstra tomtearealet ble solgt **hver for seg til uavhengige kjøpere**. Når alt selges under ett, må salgssummen skjønnsmessig fordeles mellom bolig og tomt.

Takserer vi boligen til	850 000
og 1,5 mål tomt til	<u>250 000</u>
Sum markedsverdi for det som er solgt	<u>1 100 000</u>

mens Pettersen har solgt det hele for 900 000, kan vi slå fast at Pettersen har solgt billig. Vi kan da ikke uten videre forutsette **full pris på tomtearealet, og lav pris på huset**. (eller omvendt.) Det rimeligste ville da være å fordele salgssummen forholdsmessig, se Alt. III:

Alt. III

Salgssum fordelt	<u>Tomt 1,5 da</u>	<u>Bolig</u>
Tomt, $900\,000 \cdot 250/1\,100 =$	204 500	
Bolig, $900\,000 \cdot 850/1\,100 =$		695 500
Kostpris tomt, $25\,000 \cdot 4 \cdot 1,5/2,5 =$	<u>60 000</u>	
Gevinst tomt	<u>144 500</u>	

Finansdepartementet har gitt sin tilslutning til den siste løsningen ovenfor! (alt. III)

DEL 10

a) Se forskrift av 19.11.99 om kostprisregulering, § 9-8-4.

Salgssum X15		600 000
Kjøpesum 1984	200 000	
+Regulering, 36% =	72 000	
Påkostning 1990	280 000	
+Regulering, 2 år, 3%	<u>8 400</u>	<u>560 400</u>
Skattepliktig gevinst, § 5-1		<u>39 600</u>

Eiendommen har ikke vært benyttet som egen bolig i eiertiden, altså er gevinsten

skattepliktig.

- b) Med salgssum 400 000 blir resultatet et fradragsberettiget tap på
 $(200\ 000 + 280\ 000 - 400\ 000) = \underline{\text{kr } 80\ 000}$, § 9-4

(Ikke kostprisregulering v/beregning av tap, se forskriftens § 9-8-5)

Hvis eiendommen er solgt til en nærstående, f.eks. sønn eller datter, er det ikke kurant å få fradrag for tap, ettersom det er en nærliggende begrunnelse for "tapet", at eiendommen er solgt til underpris. I så fall representerer dette en gave, og denne er ikke fradragsberettiget.

- c) Har eiendommen vært eierens egen bolig i minst ett år i den siste to-års-perioden før salgsdato, er gevinst skattefri, tap ikke-fradragsberettiget. Olsen får altså ikke fradrag for tapet, se § 9-4.)

DEL 11

a) 2012:

Inngangsverdien vil for begge søsknene være lik arveavgiftsgrunnlaget, § 9-7. (Forutsatt at virkelig verdi ikke var lavere enn dette.) Ikke forskjell på arvet halvdel og den halvdel som er ervervet ved "makeskifte" med medarving.

Skattepliktig gevinst, § 5-1(2) = $1\ 880\ 000 - 1\ 800\ 000 = \underline{\text{kr } 80\ 000}$

Tilfredsstill ikke kravet til eier- og botid.

- b) Hvis arvefallet skjer i 2014 eller senere vil inngangsverdien kunne oppreguleres til markedsverdi på arvetidspunktet dersom foreldrene oppfylte vilkårene for skattefritt salg, slik at den også nå kan settes til kr 1 800 000, ny § 9-7. Dersom de ikke oppfylte vilkårene for skattefritt salg, vil det bli kontinuitet for inngangsverdien, dvs arving overtar arvelaters inngangsverdi.

DEL 12

Skilsmisse - utløsning av ektefelle ved ekteskapsoppløsningen.

Skattemessig konsekvens av oppgjøret i X13

Transaksjoner mellom ektefeller utløser ikke beskatning og derfor heller ikke endringer i inngangsverdien. Utløsning av ektefelle ved oppløsning av fellesbo har aldri blitt behandlet som avhendelse. Dette er nå blitt eksplisitt lovfestet, se § 9-2(3) d og e, som fastslår at salg og skifte mellom ektefeller ikke skal regnes som realisasjon.

Altså ingen beskatning av Åse for de 450 000 hun mottok i oppgjøret.

Skattemessig konsekvens av salget i X15

Petters kostpris for huset påvirkes altså ikke av oppgjøret mellom ham selv og Åse i X13. Ettersom huset ikke har tjent som Petters faste bolig i den siste toårsperioden, blir eventuell gevinst skattepliktig. Han skal imidlertid ha kostprisregulering fra 1988 med 10%, jf. § 9-8.

Skattepliktig gevinst = $2\ 000\ 000 - 25\ 000 - (750\ 000 \cdot 1,10) = \underline{1\ 150\ 000}$.

Petter må betale kr 1 150 000 x 0,22 = kr 253 000 i skatt pga salget.

(Belåningen på huset har ingen betydning for gevinstberegningen!)

DEL 13

Betalt for huset, netto	217 600
+Verdi egeninnsats, § 5-15(1), j nr. 6	<u>25 000</u>
Skattemessig inngangsverdi i 1977	<u>242 600</u>

Ikke egen bolig de to siste år, eventuell gevinst er derfor skattepliktig etter § 5-1(2) - ikke fritatt etter § 9-3(2). Kostprisregulering fra 1977, dvs. 100%.

Skattepliktig gevinst = 2 800 000 – (242 600 · 2) = 2 314 800.

Hvis Pettersen ikke har annen fast bolig - og kan påvise at grunnen til at huset ikke har vært benyttet som egen bolig de to siste år, er skifte av arbeidssted el.l., kan gevinsten bli skattefri, jf. lovtteksten: "*Når eieren på grunn av sitt arbeid eller av helsemessige eller lignende grunner er forhindret fra å bruke boligen, skal den tid slik brukshindring foreligger, regnes med som botid hvis eieren på ervervstidspunktet ikke kjente til eller burde ha kjent til brukshindringen.*"

(Se § 9-3(2), b annet punktum.)