

## Løsningsforslag til kapittel 5

### Skatterett for økonomistudenter – oppgavesamling, 2. utgave

Med mindre annet er opplyst, er det anvendt regler, satser og beløpsgrenser for inntektsåret 2018.

#### Oppgave 5-1

Nedenfor følger et grundig løsningsforslag til denne oppgaven. Legg merke til hvordan løsningen er bygd opp, med resonnement, argumentasjon og henvisninger til aktuelle paragrafer i loven.

Leieinntekter er i utgangspunktet skattepliktig inntekt, jf. § 5-1 og § 5-20.

Silje har leid ut egen bolig. I skatteloven kapittel 7 er det særskilte regler om utleie av egen bolig. Silje har leid ut boligen sin i tre måneder til noen danske turister. Fordi det er ett langvarig leieforhold, kommer reglene om skatteplikt ved kortidsutleie i § 7-1 første ledd ikke til anvendelse.

Reglene om utleie av egen bolig finner vi i § 7-2. Dersom bestemte vilkår er oppfylt, er inntekt fra utleie av egen bolig unntatt fra skatteplikt. Etter bestemmelsens første ledd bokstav a er leieinntekt fra egen bolig skattepliktig, unntatt når eieren benytter minst halvparten av boligen til egen bruk, regnet etter utleieverdien. Etter paragrafens første ledd bokstav b er det også et unntak fra skatteplikt når hele eller en større del av boligen leies ut for inntil 20 000 kroner i inntektsåret.

Silje har ikke bodd i boligen i det tidsrommet boligen leies ut, så skattefritak etter § 7-2 første ledd bokstav a er ikke relevant. Vi må avgjøre om leieinntekten er unntatt fra skatteplikt etter § 7-2 første ledd bokstav b. Silje har leid ut boligen i tre måneder og har hatt en samlet leieinntekt på  $15\,000 \times 3 = 45\,000$  kroner. Skattefritaket i § 7-2 første ledd bokstav b gjelder når hele eller en større del av boligen leies ut for inntil 20 000 kroner, så Siljes leieinntekt omfattes ikke av skattefritaket i § 7-2 første ledd bokstav b heller. Leieinntektene, 45 000 kroner, er skattepliktig inntekt etter §§ 5-1, jf. § 5-20. Leieinntekten inngår i alminnelig inntekt og beskattes med 23 % skatt (2018), og henføres til det inntektsåret da inntektene er opptjent, jf. § 14-2.

I leieperioden er Silje påført kostnader til utbedring av boligen på 10 000 kroner. Det må vurderes om pådratte kostnader i forbindelse med utbedringer på boligen er fradragsberettigede vedlikeholdskostnader eller påkostning på boligen. Kostnadene er pådratt for å bringe boligen tilbake til den stand den var i tidligere. Derfor er kostnader til utbedring av skader på dør og tregulv vedlikeholdskostnader.

Kostnader til vedlikehold av objekt som er brukt til å generere skattepliktig inntekt, er i utgangspunktet fradragsberettiget etter § 6-1, jf. 6-11. Fradragsretten er imidlertid avskåret etter § 7-10 tredje punktum, som fastsetter at fradrag for vedlikeholdskostnader forutsetter at eiendommen har vært leid ut mer enn et halvt inntektsår, det vil si mer enn 182 av årets dager. Denne eiendommen har vært leid ut i tre måneder. Silje har derfor ikke fradragsrett for pådratte vedlikeholdskostnader.

#### Oppgave 5-2

Birger har kjøpt en selveierleilighet som han delvis skal bruke selv når han besøker barn og barnebarn, og delvis leie ut. Egen bruk av leilighet, enten det er til boligformål eller fritidsbruk, er skattefri, jf. § 7-1. Leieinntekter er i utgangspunktet skattepliktig inntekt vunnet ved kapital, jf. § 5-1

og § 5-20, men det er unntaksregler i skatteloven kapittel 7 for både utleie av egen bolig og fritidsbolig.

Vi må ta stilling til om den innkjøpte leiligheten er en fritidsbolig for Birger, jf. § 7-1 andre ledd. For å avgjøre dette mest mulig presist, har vi behov for å benytte andre rettskilder enn kun lovteksten. Med fritidseiendom menes en fast eiendom med bygning som hovedsakelig brukes til fritidsformål av eieren eller andre. Typiske fritidseiendommer er hytter og landsteder. Annen type eiendom, som for eksempel en ordinær enebolig eller byleilighet, kan også være fritidseiendom hvis den skattepliktige bruker eiendommen til fritidsformål. Dette fremgår av Skatte-ABC under emnet Bolig – realisasjon punkt 6.2 «Hva anses som fritidseiendom». Brukes eiendommen til andre formål enn fritidsformål, for eksempel til utleie, kan eiendommen miste sitt preg av fritidseiendom. (Se nærmere om dette i URD 2. mars 1989 (Dom av Nord-Hedmark tingrett)).

Birger skal bruke eiendommen i helger og i ferier når han besøker barna sine. Dette er bruk av eiendommen til fritidsformål. Den planlagte utleien av eiendommen er så begrenset at det må kunne legges til grunn at utleien ikke medfører at eiendommen mister sitt preg av fritidseiendom. Vi legger til grunn at den innkjøpte selveierleiligheten er en fritidseiendom.

§ 7-2 andre ledd har særskilte regler om skatteplikt ved inntekter fra utleie av fritidseiendommer. For fritidseiendom som har vært delvis utleid eller utleid i deler av året, regnes 85 % av leieinntekten som overstiger 10 000 kroner som skattepliktig inntekt.

Birgers leieinntekt overstiger ikke 10 000 kroner i inntektsåret. Leieinntektene er derfor ikke skattepliktige.

### Oppgave 5-3

I denne oppgaven må det tas stilling til om eiendommen i Stavanger er en tomannsbolig eller en flermannsbolig. Vurderingen av om eiendommen er en tomannsbolig eller en flermannsbolig har betydning for skatteplikten for inntekter ved utleie av eiendommen, jf. § 7-2 tredje ledd, hvor det fremgår at flermannsboliger ikke er omfattet av skattefritak ved utleie av egen bolig.

En flermannsbolig er en eiendom som inneholder tre eller flere familieleiligheter. For at en boenhet skal kunne karakteriseres som en familieleilighet, kreves det at boenheten er egnet som permanent bolig for en familie på to voksne og ett barn. En boenhet med areal under 40 kvm anses i utgangspunktet ikke som en selvstendig familieleilighet, se Skatte-ABC. En eiendom som inneholder to familieleiligheter og en selvstendig hybelleiligheter er også en flermannsbolig. En selvstendig hybelleilighet er en boenhet med egen inngang og eget toalett. Det er ikke noe krav om at hyblene må ha egen inngang til selve bygningen, men en selvstendig hybelleilighet må ha egen låsbar dør. Det er ikke noe krav om at boenheten har eget kjøkken, soverom eller dusjmuligheter. Det skal foretas en konkret vurdering av boenheten.

Petters eiendom inneholder to familieleiligheter og 4 hybler. Det er av avgjørende betydning om hyblene i tredje etasje er selvstendige hybelleiligheter eller ikke. Hyblene i 3. etasje har hver et areal på 20 kvm. Hyblene har felles inngang og bad/toalett. Hyblene kan derfor ikke anses som selvstendige hybelleiligheter. Vi kan derfor legge til grunn at eiendommen er en tomannsbolig.

Leieinntekt fra egen bolig er i utgangspunktet skattepliktig inntekt, jf. § 5-1 og § 5-20. Leieinntekt er imidlertid unntatt fra beskatning når eieren benytter minst halvparten av boligen til egen bruk, regnet etter utleieverdi, jf. § 7-2 første ledd bokstav a.

Det må gjøres en vurdering av utleieverdien av den delen av eiendommen som Petter skal bruke som egen bolig og den delen av eiendommen som skal leies ut.

Familieleiligheten som Petter bor i selv, har en leieverdi på 144 000 kroner, mens leieverdien for hyblene og leiligheten i andre etasje har en samlet leieverdi på 240 000 kroner. Samlet leieverdi for de delene av eiendommen som leies ut er dermed høyere enn leieverdien for den delen av eiendommen som brukes av den skattepliktige selv som egen bolig.

Leieinntektene er skattepliktig inntekt, jf. § 7-2 første ledd og §§ 5-1 og 5-20.

Resultatet blir det samme, om vi kommer til at hyblene er selvstendige hybler med eget toalett og egen inngang, slik at eiendommen klassifiseres som en flermannsbolig. Leieinntekten blir også da skattepliktig.

#### Oppgave 5-4

- a) Leieinntekt fra egen bolig er i utgangspunktet skattepliktig inntekt, jf. § 7-2 første ledd og § 5-1 og § 5-20. Vi forutsetter at Sissel vil leie ut sokkelleiligheten til langvarige leieforhold, og at reglene om skatteplikt ved kortidsutleie ikke kommer til anvendelse.

Inntekt ved utleie av egen bolig er unntatt fra skatteplikt når eieren bruker minst halvparten av eiendommen regnet etter utleieverdien som egen bolig, jf. § 7-2 første ledd bokstav a. Leieverdien for den delen av boligen som Sissel skal bruke selv er høyere enn utleieverdien for hybel-leiligheten i sokkelen. Leieinntektene er unntatt fra skatteplikt.

- b) Når leieinntektene er unntatt fra alminnelig skatteplikt, har Sissel heller ikke fradrag for pådratte kostnader til innredningen av kjelleren. Det fremgår av skatteloven § 6-1. Kostnadene er ikke pådratt i forbindelse med erverv av skattepliktig inntekt.

#### Oppgave 5-5

- a) Sissel har tatt eiendommen i bruk som egen bolig. Når eiendommen brukes som egen bolig for Sissel, er eiendommen omfattet av reglene om skattefritak for egen bruk i § 7-1.

Sissels kostnader til maling av huset er kostnader som er pådratt ved et vedlikehold av eiendommen. Sissel har ikke fradragsrett for vedlikeholdskostnadene etter § 6-11. For at en kostnad skal være fradragsberettiget, må kostnaden være pådratt i forbindelse med erverv av skattepliktig inntekt, jf. § 6-1. Når boligen er omfattet av skattefritaket for egen bruk i § 7-1, er vilkåret om tilknytning til skattepliktig inntekt ikke oppfylt.

- b) Bygging av nytt inngangsparti på eiendommen er en endring av eiendommen som skatterettslig klassifiseres som påkostning. Pådratte kostnader skal dermed tillegges eiendommens kostpris. Det kan ikke kreves fradrag.

Arbeid med innsetting av nytt kjøkken kan være nødvendig vedlikehold eller påkostning. Vedlikehold er arbeider som utføres for å bringe formuesobjektet tilbake til den stand det var i som nytt. Kostnader til å sette formuesobjektet i en bedre stand enn det har vært i tidligere, vil være en påkostning. Spørsmålet er om det gamle kjøkkenet var så slitt at det var nødvendig å skifte det ut. Dersom det legges til grunn at det ikke var nødvendig å skifte ut den gamle kjøkkenet på grunn av slitasje, vil pådratte kostnader med innsetting av nytt kjøkken innebære en påkostning

på boligen. Kostnadene skal i så fall aktiveres og tillegges eiendommens kostpris eller inngangsverdi.

- c) Leieinntekt fra egen bolig er skattepliktig inntekt, jf. § 7-2. Når Sissel leier ut hele boligen og opptjent leieinntekt overstiger 20 000 kroner i inntektsåret, kommer unntaket for skatteplikt ikke til anvendelse, jf. § 7-2 første ledd bokstav b.
- d) Skatteloven kapittel 9 har særregler om gevinst og tap ved realisasjon av egen bolig mv. Gevinst ved realisasjon av boligeiendom er unntatt fra skatteplikt når eieren har eid eiendommen i mer enn ett år ved realisasjonen og oppfyller kravet til botid, jf. § 9-3 andre ledd bokstav a og bokstav b.

Sissel kjøpte boligen i 20X1 og solgte den i 2X10. Kravet om minst ett års eiertid er oppfylt. I tillegg er det et vilkår at eieren har brukt eiendommen som egen bolig i minst ett av de siste to årene før realisasjonen, jf. § 9-3 andre ledd b. Sissel flyttet fra boligen i 20X6 og frem til salget i 2X10 har hun ikke bodd der. Hun oppfyller dermed ikke kravet til botid.

Realisasjonen omfattes ikke av unntaksbestemmelsen i § 9-3 andre ledd. Gevinsten ved boligsalget er derfor skattepliktig etter hovedregelen, jf. § 5-1 andre ledd.

- e) Gevinsten ved boligsalget fremkommer som differansen mellom Sissels inngangsverdi for eiendommen og salgsvederlaget. Inngangsverdien består av kostprisen og etterfølgende påkostninger på eiendommen. Både påbygd nytt inngangsparti og nytt kjøkken anses som påkostninger på eiendommen. Kostnader til megler fratrekkes salgsvederlaget.

Salgsvederlag	4 200 000
Meglerhonorar	(150 000)
<b>Netto salgsvederlag</b>	<b>4 050 000</b>
Kostpris inkl. kjøpsomkostninger	2 800 000
Påkostning kjøkken	200 000
Påkostning inngangsparti	150 000
<b>Inngangsverdi</b>	<b>3 150 000</b>
<b>Gevinst</b>	<b>900 000</b>

- f) Gevinsten inngår i alminnelig inntekt. Med en skattesats på 23 % vil skatten på gevinsten utgjøre 207 000 kroner.

## Oppgave 5-6

Ved realisasjon av boligeiendommer gjelder særregler i skatteloven kapittel 9, se § 9-3 andre ledd.

Nils har eid boligen fra desember 20X1 til den ble solgt i april 20X6. Krav til eiertid i § 9-3 andre ledd bokstav a er dermed oppfylt.

Nils har ikke selv bodd i boligen. For at en gevinst ved salg av en boligeiendom skal være unntatt fra beskatning, må eieren ha brukt hele eiendommen som egen bolig i minst ett av de siste to årene før realisasjonen, jf. § 9-3 andre ledd bokstav b. Av bestemmelsen fremgår det at 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.

Spørsmålet er om Nils' flytting til utlandet på grunn av arbeidsforholdet omfattes av reglene om brukshindring. Nils fikk tilbud om jobb i Frankrike 3. januar 20X2, dvs. etter at han hadde kjøpt boligen. Nils var imidlertid oppmerksom på at det var utlyst en interessant stilling i Frankrike på det tidspunktet han kjøpte eiendommen. Det var stor søkning til stillingen, så det kan ikke legges til grunn at Nils kjente til at han ville få stillingen på det tidspunktet han kjøpte eiendommen.

Skattedirektoratet har i BFU 12/02 tatt stilling til en tilsvarende problemstilling. Skattedirektoratet fant da at et arbeidsforhold i USA var omfattet av reglene om brukshindring.

Det kan imidlertid ikke opparbeides botid for boligen i Norge etter det tidspunkt familien erverver annen bolig som tas i bruk som egen bolig. Familien kjøpte bolig i Frankrike 2. august 20X6. Dette skjedde senere enn på salgstidspunktet, og er derfor uten betydning for løsningen her.

Nils solgte boligen i april 20X6. Vilårene for skattefritak etter § 9-3 andre ledd bokstav b er oppfylt. Gevinsten er ikke skattepliktig.

#### Oppgave 5-7

Faktum i oppgaven er hentet fra BFU 104/02. Saken gjelder en tolkning av § 9-3 andre ledd bokstav b og reglene om brukshindring.

Skattedirektoratet har i uttalelsen lagt til grunn at helsemessige problemer, samt ektefelles og barns helsemessige forhold, kan godtas som brukshindring etter § 9-3 andre ledd bokstav b. Ifølge forarbeidene og ligningspraksis kan brukshindring for den skattepliktiges samboer og samboers særkullsbarn ikke likestilles med brukshindring for den skattepliktiges ektefelle og egne barn. I den konkrete saken var derfor gevinsten ved salget av boligen skattepliktig, se BFU 104/02 som du finner på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

Det er derfor mest nærliggende å konkludere med at det ikke foreligger brukshindring, noe som betyr at eier ikke anses for å ha brukt boligen selv i den tid hvor det er opptjent leieinntekter. Dermed blir leieinntektene skattepliktige, jf. § 7-2 og § 5-20.

#### Oppgave 5-8

I forbindelse med store utbyggingsprosjekter er det ikke uvanlig at den skattepliktige må påta seg forpliktelser til å utbedre eller bygge infrastruktur. I rettspraksis, se blant annet Høyesterettsdom inntatt i Rt. 2015 side 242, er det lagt til grunn at kostnader til infrastruktur skal aktiveres som en del av tomtekostnadene. Standpunktet støttes også i administrativ praksis. Se Skatte-ABC under emnet «Driftsmiddel – avskrivning på/inntektsføring av saldo», punkt 16.15.5 og BFU 1/2009.

Eiendom AS må aktivere kostnadene. Pådratte kostnader til utbygging av infrastruktur legges til kostprisen for tomteområdet og kommer til fradrag ved et eventuelt senere salg av tomte. Tomtegevinst eller -tap ved senere realisasjon føres på gevinst- og tapskonto, jf. § 14-53.

#### Oppgave 5-9

- a) Hans selger en eiendom som han har benyttet som egen bolig. En gevinst ved salget av eiendommen er dermed i utgangspunktet omfattet av skattefritaket i § 9-3 andre ledd. Eiendommen har en stor tomt. Spørsmålet er om deler av eiendommen skal anses som salg av tomt. Salg av tomter er ikke omfattet av skattefritaket i § 9-3 andre ledd, jf. § 9-3 åttende ledd.

Av § 9-3 åttende ledd bokstav a fremgår det at «*som tomt regnes også hel eller større del av en eiendom, også bebygd areal, når grunnen etter sin beliggenhet og naturlige beskaffenhet finnes egnet for bygging av boliger, fritidsboliger mv, eller for utnyttelse til industrielt eller annet forretningsmessig formål, og det må antas at vederlaget i vesentlig grad er bestemt ved muligheten til å bruke grunnen til formål som nevnt*».

Kjøperen av tomta er en byggmester som skal bygge et leilighetsbygg på den delen av tomta som ikke er bebygd. Tomteprisen i området er opplyst til 10 000 kroner per m<sup>2</sup>. Et areal på 1 500 m<sup>2</sup> tilsvarer dermed et vederlag på 15 millioner kroner. Avtalt vederlag for eiendommen på 28 millioner kroner tilsier at vederlaget i vesentlig grad er bestemt av muligheten til å bruke eiendommen til tomteformål.

I Skatte-ABC under emnet «Tomt», punkt 3.6.4, er det lagt til grunn at når en boligeiendom har et større grunnareal enn det som utgjør en naturlig arrondert tomt, er det bare boligen med naturlig arrondert tomt som følger reglene for boligeiendom etter § 9-3 andre ledd. Standpunktet følger av rettspraksis, se Høyesterettsdom inntatt i Rt. 1974 side 1141. Gevinst som kan tilskrives den øvrige delen av eiendommen, er skattepliktig som tomtegevinst. Hva som er naturlig arrondert tomt, må vurderes konkret. Her legger vi til grunn at det utgjør 1,5 mål og at utbyggingstomten utgjør 1,5 mål

Ved den skjønsmessige fordelingen av vederlaget mellom bolig med naturlig arrondert tomt og utbyggingstomt, velger vi å se hen til den opplyste markedsverdien for tomter i området, og legger til grunn at 15 millioner kroner av vederlaget gjelder tomt og at det resterende vederlaget gjelder boligen.

Det må også fastsettes en inngangsverdi for tomta. Opprinnelig kostpris for tomta på hele eiendommen var 100 000 kroner. Det er halvparten av det arealet som skal behandles etter tomteprisregelen. Inngangsverdien settes derfor til 50 000 kroner.

Skattepliktig gevinst blir dermed  $15\,000\,000 - 50\,000 = 14\,050\,000$  kroner. Resten av gevinsten er skattefri, jf. § 9-3 andre ledd.

- b) Bernt selger en boligeiendom med en 3 mål stor tomt for 23 500 000 kroner. Det kan legges til grunn at boligeiendommen har et større grunnareal enn det som utgjør en naturlig arrondert tomt. Det må da vurderes om deler av salgsvederlaget skal henføres til salg av tomt.

Gevinst ved salg av boligeiendommen med naturlig arrondert tomt vil være skattefri, jf. § 9-3 andre ledd. Salg av tomt er imidlertid skattepliktig, jf. § 9-3 åttende ledd. I henhold til symmetriprinsippet i § 9-4 vil et tapsfradrag kun være aktuelt ved salg av tomt.

For at et bebygd areal skal kunne anses som salg av tomt, må grunnen etter sin beliggenhet og naturlig beskaffenhet være egnet til tomteformål. I tillegg må vederlaget for eiendommen i vesentlig grad være bestemt ved muligheten for å bruke eiendommen til tomteformål, jf. § 9-3 åttende ledd.

Kjøperen av eiendommen skal benytte halvparten av tomta til å bygge et leilighetsbygg. Det legges til grunn at det avtalte vederlaget for eiendommen i vesentlig grad er bestemt av den delen av eiendommen som er til tomteformål.

Det må foretas en skjønnsmessig fordeling av vederlag og inngangsverdi mellom bolig og tomt. I og med at halvparten av tomta skal benyttes til tomteformål, fordeles vederlaget skjønnsmessig med 50 % på salg av tomt og 50 % på salg av bolig. Inngangsverdien ved kjøp av tomta fordeles tilsvarende. Vi får følgende beregning av gevinst/tap ved realisasjon av tomt:

Vederlag – 50 %	11 750 000
Kostpris	(10 000 000)
<b>Gevinst</b>	<b>1 750 000</b>

Tomtegevinsten er skattepliktig, jf. § 9-3 åttende ledd.

Salget av boligeiendommen oppfyller vilkårene for skattefritak etter § 9-3 andre ledd. Siden tapet fra eiendomsoverdragelsen er knyttet til salg av boligeiendommen, vil Bernt ikke ha fradragrett for tapet, jf. § 9-4. Tapet ved salg av boligen fremkommer slik:

Vederlag	11 750 000
Kostpris tomt	(10 000 000)
Kostpris bygg	(9 000 000)
<b>Tap (ikke fradrag)</b>	<b>(7 250 000)</b>

#### Oppgave 5-10

- a) Gevinst ved salg av egen bolig er i utgangspunktet skattepliktig inntekt, jf. § 5-1 andre ledd, § 5-20 og § 9-1. For boligeiendommer er det imidlertid særlige unntaksregler i § 9-3.

Sissel bodde i leiligheten fram til 20X4 og solgte leiligheten i 20X8. Sissel oppfyller dermed ikke kravet til botid, jf. § 9-2 andre ledd bokstav b. Gevinsten ved salget er skattepliktig og inngår i alminnelig inntekt.

- b) Sissel selger leiligheten til datteren Siv for 1 000 000 kroner. Vederlaget er lavere enn leilighetens markedsverdi. Dette er et gavesalg. Et gavesalg er realisasjon, jf. § 9-2 andre ledd. Fradragrett for tap ved realisasjonen forutsetter at Sissel er påført et reelt tap. Et gave-element i et gavesalg er ikke et tap. I et gavesalg er det et skatterettslig tap hvis leiligheten på gavetidspunktet har en markedsverdi som er lavere enn Sissels inngangsverdi. Her har leiligheten en markedsverdi på gavetidspunktet som er høyere enn Sissels inngangsverdi. Sissel har ikke fradragrett for tap som skyldes gaveelementet i transaksjonen.
- c) Inngangsverdien for datteren Siv bestemmes i utgangspunktet av § 9-7 tredje ledd. Gave-mottaker skal tre inn i givers inngangsverdier og øvrige skatteposisjoner knyttet til formuesobjekter overført ved gave. Bestemmelsen gjelder ikke for bolig når arvelater eller giver kunne realisert eiendommen uten gevinstbeskatning på avtaletidspunktet, jf. § 9-7 femte ledd. Denne bestemmelsen kommer ikke til anvendelse siden Sissel ikke kunne ha realisert leiligheten uten gevinstbeskatning, jf. § 9-3 andre ledd.

Det avtalte vederlaget fra Siv er lavere enn Sissels inngangsverdi for leiligheten. Sissel får dermed ingen gevinst som skal tillegges inngangsverdien etter § 9-7 sjette ledd. Siv overtar Sissels inngangsverdi på 2 000 000 kroner.

#### Oppgave 5-11

- a) Ola har ikke benyttet eiendommen som egen bolig. Vilkårene for skattefritak for gevinstbeskatning etter § 9-3 andre ledd er derfor ikke oppfylt. Gevinsten er skattepliktig og inngår i alminnelig inntekt, jf. §§ 5-1 og 5-20.
- b) Med en skattesats på 23 % blir skatten på gevinsten 163 300 kroner. Gevinsten er beregnet slik:

Salgsvederlag	5 000 000
Meglergebyr	90 000
<b>Netto salgsvederlag</b>	<b>4 910 000</b>
Kostpris	4 000 000
Påbygg garasje	200 000
<b>Inngangsverdi</b>	<b>4 200 000</b>
<b>Skattepliktig gevinst</b>	<b>710 000</b>

#### Oppgave 5-12

- a) Vederlagsfri overføring av hytta er en gaveoverføring. En gaveoverføring har ingen skattemessige konsekvenser for ekteparet Strøm.
- b) Ved gaveoverføringen skal inngangsverdien for hytta i utgangspunktet fastsettes etter reglene i § 9-7 tredje ledd. Hovedregelen er at barna skal videreføre foreldrenes inngangsverdi. Bestemmelsens femte ledd har et unntak ved overføring av bolig og fritidseiendom når giver kunne ha realisert eiendommen uten gevinstbeskatning. Kunne giver ha solgt eiendommen med skattefritak, skal arvemottakers inngangsverdi settes til antatt salgsverdi på gavetidspunktet. Det må derfor tas stilling til om foreldrene kunne ha solgt hytta skattefritt, jf. § 9-3 fjerde ledd. Kravet til eiertid er oppfylt av foreldrene. Spørsmålet er om eierne har brukt eiendommen som egen fritidsbolig i minst fem av de siste åtte før realisasjonen. Vi har fått opplyst at hytta har vært utleid, men har ingen opplysninger om utleien har vært av et slikt omfang at hytta ikke er benyttet av ektefellene i utleieperioden. Dersom vi forutsetter at ektefellen ikke har oppfylt kravet til egen bruk av fritidsboligen, overtar barna foreldrenes inngangsverdi på 400 000 kroner ved gaveoverføringen.

Forutsetter vi imidlertid at ektefellene har benyttet eiendommen som egen fritidsbolig, slik at vilkårene for skattefritak i § 9-3 fjerde ledd er oppfylt, skal barnas inngangsverdi settes til antatt salgsverdi på gavetidspunktet, jf. § 9-7 femte ledd.

Vi legger til grunn at barna ikke har benyttet hytta som egen fritidsbolig etter gavetidspunktet. Vilkårene for skattefritak etter § 9-3 fjerde ledd er ikke oppfylt. Den skattepliktige gevinsten ved salget blir:

Vederlag	2 500 000
Inngangsverdi	(400 000)
<b>Gevinst</b>	<b>2 100 000</b>



Dersom vi legger til grunn at ektefellene Strøm benyttet hytta som fritidsbolig, skal inngangsverdien fastsettes til omsetningsverdien på gavetidspunktet. Dersom vi legger til grunn at hytta ble verdsatt ved takst på gavetidspunktet til 2 000 000 kroner, blir gevinstberegningen slik:

Vederlag	2 500 000
Inngangsverdi	(2 000 000)
<b>Gevinst</b>	<b>500 000</b>

Gevinsten er skattepliktig som alminnelig inntekt etter § 5-20, jf. § 9-1.

(Den som leier ut fritidseiendom av og til, bør dokumentere egen bruk, med tanke på senere salg eller overføring som arv eller gave.)

### Oppgave 5-13

Ole oppfyller vilkårene i § 9-3 andre ledd til eier- og botid, og kan i utgangspunktet selge boligen skattefritt. Men boligen inneholder et hjemmekontor. Når hjemmekontoret er brukt i den skattepliktiges egen virksomhet, anses den skattepliktige ikke å ha brukt denne delen av eiendommen som egen bolig. Den delen av gevinsten som gjelder hjemmekontoret, er skattepliktig uavhengig av eier- og botid.

Boligen er på 500 m<sup>2</sup>. 450 m<sup>2</sup> brukes som egen bolig og 50 m<sup>2</sup> brukes som kontor. Etter en forholdsmessig fordeling, vil 10 % av gevinsten ved boligsalget være skattepliktig inntekt.

Salgsvederlag	10 000 000
Inngangsverdi	(7 000 000)
<b>Gevinst</b>	<b>3 000 000</b>

Fordeling etter boligens areal medfører dermed at 10 % av gevinsten, **300 000 kroner**, er skattepliktig inntekt, jf. § 9-1, jf. § 5-1 andre ledd.

### Oppgave 5-14

Familien Holthe kjøpte hytta for 2 millioner kroner og solgte den for samme beløp tre år og én måned etter overtakelsen. Salg av fritidseiendom er i utgangspunktet skattepliktig realisasjon etter § 9-2. I § 9-3 er det imidlertid særlige regler som innebærer unntak fra skatteplikt. Vilråene for skattefritak ved realisasjon av fritidseiendommer fremgår av § 9-3 fjerde ledd. Familien Holthe har eid eiendommen i litt over 3 år og oppfyller ikke vilråene for skattefritak.

Kostnader ved bygging av nytt bad og boblebad er påkostning på eiendommen og skal tillegges inngangsverdien. Etter at disse kostnadene er lagt til inngangsverdien, oppstår det et tap ved salget av hytta. Familien vil ha fradragsrett for tapet, jf. § 6-2 første ledd og § 9-4.

### Oppgave 5-15

a) Gevinst ved salg av tomt er skattepliktig inntekt, jf. § 9-3 åttende ledd.

- b) Ved gevinstberegningen skal inngangsverdien for eiendommen fordeles mellom bolig og tomt etter areal. Den solgte tomte på 500 m<sup>2</sup> utgjør ¼ av eiendommens totale areal. Inngangsverdien for tomte fastsettes til ¼ av inngangsverdien på 150 000, det vil si 37 500 kroner.

#### Oppgave 5-16

I utgangspunktet er verdien av eget og familiens arbeid på egen bolig og fritidseiendom skattepliktig inntekt etter § 5-1. Et unntak fra skatteplikt følger av § 5-15 første ledd bokstav j nr. 6. Av bestemmelsen fremgår det at verdi av fritidsarbeid på egen bolig eller hytte, ikke regnes som skattepliktig fordel. Skattefritaket omfatter både arbeid på nybygg og arbeid på eksisterende bygg.

Arbeidet må være utført i fritiden. Med fritidsarbeid menes arbeid utført utenfor den ordinære daglige arbeidstid, på vanlige fri- og helligdager, samt i den vanlige ferietiden og normal avspasering. Hva som er fritid sees i sammenheng med det som er normalt for vedkommende yrkesgruppe.

Tors arbeid faller inn under definisjonen av fritidsarbeid. Dersom Tor senere selger eiendommen og gevinsten ved salget er skattepliktig, skal verdien av eget arbeid med påkostninger tillegges inngangsverdien. Verdien av eget arbeid på eiendommen må fastsettes ved skjønn.

#### Oppgave 5-17

- a) Avkastning av fast eiendom i form av leieinntekt er som hovedregel en skattepliktig fordel vunnet ved kapital etter § 5-1, jf. § 5-20. Walter har kjøpt en bolig som ligger i et rekkehus. Boligen er omfattet av de særlige reglene for egen bolig- og fritidseiendom i skatteloven kapittel 7, jf. § 7-1 første ledd bokstav a. Av § 7-2 første ledd a fremgår det at leieinntekt fra egen bolig er skattepliktig, unntatt når eieren benytter minst halvparten av boligen til egen bruk, regnet etter utleieverdi. Det legges til grunn at reglene om skatteplikt for inntekt ved kortidsutleie o § 7-1 først ledd ikke kommer til anvendelse.

Walter kjøpte boligen 15.06.20X1 og flyttet selv inn i boligen 15.10.20X2. Hybelen er leid ut fra 01.01. 20X3 til 20.12.20X3. I 20X3 har Walter selv benyttet en leilighet på 63 kvm, mens hybelen på 25 kvm er leid ut. Leieinntektene er unntatt fra alminnelig skatteplikt når eieren har benyttet minst halvparten av boligen til egen bruk regnet etter leieverdi, jf. § 7-2 første ledd bokstav a. Oppgavens opplysninger om arealfordeling viser at leieverdien på den delen som Walter har benyttet til egen bolig, utgjør minst halvparten av boligens leieverdi. Leieinntektene er dermed unntatt fra skatteplikt.

Når leieinntektene er skattefrie, har Walter ikke fradragsrett for pådratte kostnader ved vedlikehold av boligen, jf. § 6-1. Kostnader med innredning av en hybel vil i utgangspunktet være påkostning på eiendommen. Både rivning og oppsetting av ny vegg og installasjon av minikjøkken medfører en endring på eiendommen som er en påkostning. Påkostninger skal aktiveres og tillegges eiendommens inngangsverdi.

- b) Som utgangspunkt vil en gevinst ved realisasjon av egen bolig være skattepliktig inntekt, jf. § 5-1 andre ledd. I § 9-3 andre ledd er det et særskilt unntak fra skatteplikt ved realisasjon av egen bolig.

Walter kjøpte rekkehuset 15.06.20X1 og selger det 22.12.20X3. Kravet om minst ett års eiertid er dermed oppfylt.

Det er også et vilkår for skattefritak at den skattepliktige har brukt eiendommen som egen bolig i minst ett av de to siste årene før realisasjonen, jf. § 9-3 andre ledd bokstav b. Walter flyttet inn i boligen 15.10.20X2 og ut 22.12.20X3. Walter oppfyller dermed også vilkåret om egen bruk.

Gevinsten ved salget av eiendommen er unntatt fra alminnelig skatteplikt etter § 9-3 andre ledd.

- c) Som inntekt regnes ikke formuesforøkelse ved arv, jf. § 5-50 tredje ledd. Arv er dermed ikke skattepliktig inntekt.
- d) Leieinntekten etter dødsfallet tilordnes arvingen. Leieinntektene er skattepliktige enten som fordel vunnet ved kapital etter § 5-20 eller som fordel vunnet ved virksomhet etter § 5-30. Ved vurderingen av om utleien av eiendommen oppfyller kravene til næringsvirksomhet, foretas det en totalvurdering av om utleieaktiviteten har et slikt omfang at aktiviteten er virksomhet. Virksomhetsbegrepet er ikke definert i skatteloven, men er utledet på bakgrunn av rettspraksis.

Vurderingstemaet er om aktiviteten

- drives for egen regning og risiko
- har et visst omfang
- er egnet til å gå med overskudd over tid og
- tar sikte på en viss varighet

Ved utleie av fast eiendom er det i ligningspraksis lagt til grunn at utleie av inntil 5 boenheter eller utleie av et næringsareal inntil 500 kvm som utgangspunkt ikke anses som virksomhet, se Skatte-ABC, emnet «virksomhet – allment». Dette er imidlertid kun veiledende retningslinjer. Avgjørelsen av om utleieaktiviteten oppfyller kravene til virksomhet må tas etter en totalvurdering av det aktuelle leieforholdet.

Walter leier ut to hybler og et forretningslokale. Utleie av boenhetene og forretningslokalene vil ikke hver for seg oppfylle vilkårene for virksomhet. Spørsmålet er om utleien samlet sett er så omfattende at den oppfyller vilkårene til virksomhet. En totalvurdering av aktiviteten trekker i retning av at utleien ikke er virksomhetsinntekt. Det er da lagt vekt på at utleien omfatter kun to boenheter og et mindre næringsareal.

- e) Vi legger til grunn i den videre drøftelsen at utleien av bygården ikke oppfyller kravet til virksomhet. Bygården selges for 11 500 000 kroner i januar 20X4.

Når den skattepliktige arver en eiendom, gjelder kontinuitetsprinsippet i § 9-7 andre ledd. Ved arv trer arvingen inn i arvelaters inngangsverdier og skatteposisjoner knyttet til eiendommen. Da dette er en bygård, kommer reglene i § 9-7 femte ledd ikke til anvendelse. Walter overtar sin fars inngangsverdi for eiendommen på 8 millioner kroner. (Vi forutsetter bygården ikke inneholder arealer hvor det kunne vært ført avskrivninger.)

Salget av bygården gir dermed en gevinst på  $11\,500\,000 - 8\,000\,000 = 3\,500\,000$  kroner. Gevinsten ved salget er skattepliktig inntekt for Walter, jf. § 5-1 andre ledd, jf. § 9-1.

Når utleien som har foregått fram til salgstidspunktet, ikke anses som virksomhet, kan ikke Walter føre den delen av gevinsten som gjelder tomten på gevinst- og tapskonto, jf. § 14-53. Det samme gjelder del av gevinst som gjelder bygningsdelen av eiendommen, når denne vært benyttet til boligformål (ikke avskrivbar). Gevinsten er dermed i sin helhet skattepliktig inntekt i realisasjonsåret, jf. § 14-2 første ledd.

- f) Selv om boligen ble annonsert som tomannsbolig, kan dette i skatterettslig forstand være flermannsbolig. Reglene forstås slik at en tomannsbolig som også inneholder selvstendig hybelleilighet, anses som flermannsbolig. Følgelig er fritaksligning for leieinntekter ikke aktuelt i disse tilfellene. Alle leieinntekter fra en enheter i en flermannsbolig er skattepliktige. Utdrag fra Lignings-ABC 2015-2016:

«Som tomannsbolig anses en boligeiendom med to familieileiligheter forutsatt at eiendommen ikke er seksjonert. Skatteloven inneholder ingen særskilte bestemmelser om tomannsboliger, bortsett fra i § 7-1 første ledd bokstav a hvor denne boligtypen inngår i listen over hvilke typer boliger som omfattes av skattefritaket for eierens egen bruk. Begrepet «tomannsbolig» har imidlertid betydning for avgrensningen mot flermannsbolig som aldri omfattes av skattefritaket for utleieinntekter, jf. sktl. § 7-2 tredje ledd.»

«En boligeiendom med tre eller flere familieileiligheter er en flermannsbolig. Det samme gjelder boligeiendom med to familieileiligheter og en selvstendig hybelleilighet.»

«En selvstendig hybelleilighet er en boenhet som har egen inngang og eget toalett, se Ot.prp. nr. 42 (1974-75) s. 24. Det kreves imidlertid ikke at boenheten har egen inngang til selve bygningen. Har den felles trappeoppgang eller lignende med de andre boenhetene, er den likevel en selvstendig boenhet dersom det er egen låsbar dør til boenheten.»

Dersom vi forutsetter at minst en av hyblene er selvstendig hybelleilighet, blir huset en flermannsbolig, og alle leieinntekter blir skattepliktige. Legger vi til grunn at ingen av hyblene er selvstendige, må løsningen baseres på et en forutsetning om at § 7-2 tredje ledd ikke får betydning for løsning.

Den som i løsningen har lagt til grunn at dette er en tomannsbolig i skatterettslig forstand, bør ha kommet til at leieinntektene er skattepliktige. Dette er nærmere forklart nedenfor.

Vurdering etter § 7-2 første ledd bokstav a: Leieinntekt fra tomannsbolig er skattefri dersom eieren selv benytter minst halvparten av hele tomannsboligen, regnet etter leieverdien, til egen bruk. Ved avgjørelse av om leieinntekt fra bolig medfører regnskapsligning eller ikke, må leieforholdene vurderes samlet for hele kalenderåret under ett. En bolig kan ikke både følge særreglene i sktl. kap. 7 om fritaksligning og regnskapslignes hos samme eier i samme inntektsår.

Walter har i perioden mars til 15. mai 20X4 leid ut mer enn halvparten av huset, regnet etter utleieverdi. Etter 1. mars oppfyller ikke Walter vilkåret for skattefritak knyttet til at egen bruk må utgjøre minst halvparten leieverdien, og vilkårene i § 7-2 første ledd bokstav a er ikke oppfylt.

Det må vurderes om vilkårene i § 7-2 første ledd bokstav b er oppfylt. Av bestemmelsen fremgår det at leieinntekt er skattepliktig, unntatt når hele eller en større del av eiendommen leies ut for inntil 20 000 kroner i inntektsåret. Etter 1. mars har Walter hatt følgende leieinntekter:

Hovedleilighet - den andre delen av boligen (8 000 x 1,5)	12 000
Hybel 1 (4 000 x 1,5)	6 000
Egen hovedleilighet	4 500
<b>Sum</b>	<b>22 500</b>

Leieinntektene overstiger 20 000 kroner, og vilkårene for skattefritak etter § 7-2 første ledd bokstav b er ikke oppfylt. Overskrides grensen på 20 000 kroner, skal boligen regnskapslignes for

hele året, også for de leieinntektene som skriver seg fra en periode da boligen er utleid i mindre omfang, jf. Lignings-ABC, emnet «bolig – fritaksligning». Beregning av skattepliktig leieinntekt:

Leieinntekt utleie – hovedleilighet annen del (8 000 x12)	96 000
Utleie – hybel 1 (4 000 x 12)	48 000
Utleie egen hovedleilighet	4 500
Utleie hybel 2 (8 000 + 7 000)	15 000
<b>Sum leieinntekt</b>	<b>163 500</b>

Kostnader ved reparasjon av taket utgjør 200 000 kroner. Når leieinntektene er skattepliktige, vil pådratte kostnader ha tilknytning til erverv av skattepliktig inntekt. Reparasjonskostnadene er fradragsberettiget vedlikehold, jf. § 6-11 og § 6-1.

Kostnadene gjelder hele boligen og kan ikke henføres til en spesiell del. Walter har ikke fradragsrett for kostnader som faller på den delen av boligen som brukes til egen bolig. Det har i løpet av 20X4 skjedd endringer mht. hvilke deler av eiendommen som Walter selv benytter som egen bolig, og hvilke deler som leies ut. De fradragsberettigede kostnadene må beregnes forholdsmessig, ut fra hvor stor del av eiendommen, beregnet etter utleieverdien, som har vært leid ut, og hvor stor del av året den aktuelle delen av eiendommen har vært benyttet til egen bruk.

Utleieprosent:

Januar – februar:  $(96\ 000 + 48\ 000 + 42\ 000) / 378\ 000 = 49\ %$

Mars – 15. mai:  $(192\ 000 + 96\ 000 + 48\ 000) / 378\ 000 = 88\ %$

15. mai – 31. desember:  $(96\ 000 + 48\ 000) / 378\ 000 = 38\ %$

Fordeles kostnadene til vedlikehold av taket tilsvarende, gir dette følgende kostnad:

Januar – februar $(200\ 000/12 \times 2 \times 49\ %)$	16 333
Mars – 15. mai $(200\ 000/12 \times 1,5) \times 88\ %$	21 999
15. mai til 31.12 $(200\ 000/12 \times 8,5) \times 38\ %$	53 833
<b>Sum</b>	<b>92 165</b>

Ved overgang fra skattefritak til skatteplikt for leieinntekter gis det fullt fradrag for vedlikeholdskostnader inntil 10 000 kroner, jf. § 7-10. Fradrag for overskytende beløp reduseres med 10 % for hvert år det ikke har vært skattepliktig leieinntekt de siste fem årene. Walter kjøpte eiendommen i 20X4 og har dermed ikke tidligere hatt skattefrie leieinntekter knyttet til boligen.

Det skal da ikke foretas noen reduksjon av fradragsberettigede vedlikeholdskostnader etter § 7-10. Walter kan fradragsføre vedlikeholdskostnader knyttet til utleid del av eiendommen med 92 165 kroner.

- g) Hva som er riktig svar, er avhengig av hvorvidt det er konkludert med skattefri eller skattepliktig leieinntekt på f). Det skal forutsetningsvis være konkludert med at leieinntektene er skattepliktige. Når fordringen har oppstått som ledd i en skattepliktig transaksjon, det vil her si utestående skattepliktig husleie, er det fradragsrett for tap. Se § 6-2 og § 6-1 sammenholdt med § 9-4 og § 9-3. I tillegg er det relevant å komme inn på hvorvidt tapet er konstatert eller ikke.

## Oppgave 5-18

- a) Boligen på Singsaker ble kjøpt sommeren 20X1 og er ektefellenes felles bolig. Eiendommen er omfattet av reglene i skatteloven kapittel 7, jf. § 7-1 første ledd bokstav a. Fordel ved at eierne benytter boligen til egen bruk, er skattefri etter § 7-1. Når boligen er omfattet av reglene for skattefritak for egen bolig, vil pådratte kostnader til vedlikehold av eiendommen ikke være pådratt i forbindelse med erverv av skattepliktig inntekt. Ektefellene har derfor ikke fradragsrett for pådratte kostnader til vedlikehold, jf. § 6-1.

Når boligen er omfattet av de særlige reglene om skattefritak for bolig- og fritidseiendommer i kapittel 7, er det heller ikke fradragsrett for eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, snøbrøyting mv., jf. § 6-1.

Kostnader til bygging av ny havestue på 420 000 kroner er en påkostning på eiendommen. Påkostninger skal tilleggs eiendommens inngangsverdi.

- b) Leiligheten i Trondheim sentrum er ikke lenger ektefellenes bolig. De flyttet ut av leiligheten sommeren 20X1. Leiligheten har deretter vært leid ut. Ved salg av leiligheten er vilkårene for skattefritak etter § 9-3 andre ledd bokstav b ikke oppfylt, siden ektefellene ikke har brukt eiendommen som egen bolig i minst ett av de siste to årene før realisasjonen. Ved realisasjon av leiligheten er gevinst skattepliktig og det er fradragsrett for tap, jf. § 9-1 og § 9-4. Skattepliktig gevinst ved salg av leiligheten i sentrum:

Salgsvederlag etter fradrag for omkostninger	3 800 000
Kostpris	(1 950 000)
<b>Gevinst</b>	<b>1 850 000</b>

Gevinsten er skattepliktig inntekt, jf. § 5-1 andre ledd, jf. § 9-1. Skattepliktig gevinst fordeles med en halvpart på hver av ektefellene.

- c) Personinntekt, jf. § 12-2 første ledd bokstav a.

	Carl	Sophie
Lønn	1 480 000	915 000

- d) Leieinntekten fra selveierleiligheten forut for salget er skattepliktig, jf. § 5-20, og utgjør 160 000 kroner.

Det må vurderes om det kan kreves fradrag for hele eller deler av oppussingskostnadene. Før salget er leiligheten pusset opp med maling, tapet og parkett. Vedlikehold er arbeider som utføres for å bringe formuesobjektet tilbake til den stand det var i som nytt. Maling og tapet vil typisk være slik kostnader. Det kan legging av parkett på gulvet også være, men det kan også innebære en standardheving som skatterettslig skal klassifiseres og behandles som påkostning. Vi forutsetter her at pådratte kostnader er til vedlikehold som i utgangspunktet er fradragsberettiget etter § 6-11, jf. § 6-1.

Leiligheten var tidligere ektefellenes bolig. Ved overgang fra skattefritak til skatteplikt for leieinntekter gis det fullt fradrag for vedlikeholdskostnader inntil 10 000 kroner. Fradrag for overskytende beløp reduseres med 10 % for hvert år det ikke har vært skattepliktig leieinntekt de siste fem årene. Leiligheten var ektefellenes bolig fram til 20X1. Leieinntektene har dermed ikke

vært skattepliktige i to inntektsår i den siste femårsperioden. Fradraget for vedlikeholdskostnader skal dermed reduseres med 20 % og beregnes slik:

Fullt fradrag	10 000
Overskytende beløp (270 000 – 20 % x 270 000) =	(216 000)
<b>Fradrag for vedlikeholdskostnader</b>	<b>226 000</b>

Det er også fradragsrett for driftskostnader på 14 000 kroner, jf. § 6-1. I salgsåret gir utleie av leiligheten et netto underskudd på 160 000 – 14 000 – 226 000 = –80 000 kroner ved beregning av alminnelig inntekt. Siden de har eid leiligheten sammen, tilordnes halvparten av underskuddet til hver av ektefellene.

Carl må ta med skattepliktige inntekter og fradragsberettigede kostnader vedrørende leiligheten i Klæbuveien. Driftskostnader og utskiftning av oppvaskmaskin utgjør til sammen 20 000 kroner. Resultatet fra utleie i Klæbuveien blir dermed 100 000 kroner.

Renteinntekter (§ 5-20) på felles høyrentekonto fordeles med en halvpart på hver av eierne og periodiseres etter § 14-2. For øvrig hadde Carl renteinntekter på 31 000 kroner og Sophie hadde øvrige renteinntekter på 14 500 kroner, som også er skattepliktige etter de samme reglene.

Rentekostnad på felles lån er fradragsberettiget, jf. § 6-40. Fradraget fordeles med en halvpart på hver av låntakerne og periodiseres etter § 14-2.

Begge skal ha hver sitt minstefradrag i arbeidsinntekt, jf. § 6-30 flg. Begge har så høy inntekt at maksimalt minstefradrag benyttes, jf. § 6-32(1) bokstav c.

Alminnelig inntekt:	Carl	Sophie
Lønn, jf. § 5-10	1 480 000	915 000
Gevinst selveierleilighet sentrum	925 000	925 000
Leieinntekt Klæbuveien	100 000	
Renteinntekter, jf. § 5-20	31 500	31 500
Renteinntekter, jf. § 5-20	31 000	14 500
Underskudd utleie leilighet sentrum, jf. § 6-3	(40 000)	(40 000)
Minstefradrag i arbeidsinntekt, jf. § 6-30 flg.	(97 610)	(97 610)
Renter banklån, jf. § 6-40	(193 000)	(193 000)
<b>Alminnelig inntekt</b>	<b>2 236 890</b>	<b>1 555 390</b>

#### Oppgave 5-19

- Når hvert utleieforhold har kortere varighet enn 30 dager foreligger det kortidsutleie av leiligheten. Inntekt ved kortidsutleie av egen bolig er skattepliktig, jf. § 7-1 første ledd.
- Skattepliktig inntekt ved kortidsutleie fastsettes til 85 % av utleieinntekten som overstiger 10 000 kroner, jf. § 7-2 andre ledd siste punkt. Skattepliktig inntekt blir (60 000 – 10 000) x 85 % = 42 500 kroner.

- c) Når Atle leier ut til en leietaker i tre måneder, kommer reglene om skatteplikt ved kortidsutleie ikke til anvendelse. Leieinntekten er skattepliktige, unntatt når hele eller en større del av boligen leies ut for inntil 20 000 kroner i inntektsåret, jf. § 7-2 første ledd b. Atle leier ut leiligheten for 60 000 kroner og vilkåret for skattefritak etter denne bestemmelsen er ikke oppfylt.
- d) Skattepliktig inntekt ved utleien er 60 000 kroner.

#### Oppgave 5-20

- a) Frank har en skattepliktig gevinst på en finansiell opsjon, jf. § 9-10. Skattepliktig gevinst fastsettes slik:

Markedsverdi for aksjene	(1 000 aksjer a 40 000 )	40 000 000 kroner
Innløsningssum	(1 000 aksjer a 15 000)	<u>15 000 000 kroner</u>
Opsjonens utgangsverdi		25 000 000 kroner
Opsjonens inngangsverdi (opsjonspremie)		<u>10 000 kroner</u>
<b>Skattepliktig gevinst</b>		<b><u>24 990 000 kroner</u></b>

Frank får en inngangsverdi på aksjene på 40 000 000 kroner.

- b) Per har et tap ved innløsning av opsjonen, jf. § 9-4. Tapet fremkommer slik:

Utgangsverdi for opsjonen	10 000 kroner
Inngangsverdi for opsjonen (15 000 000 – 40 000 000)	<u>(25 000 000) kroner</u>
<b>Fradragsberettiget tap</b>	<b><u>24 990 000 kroner</u></b>

- c) Se beregninger under a) og b).

#### Oppgave 5-21

I utgangspunktet gis det kun fradrag for kostnader, og ikke for investeringer, jf. § 6-1. § 6-53 bryter med dette prinsippet og gir mulighet for reduksjon av skattepliktig inntekt som følge av investering.

Maria fikk skattemessig fradrag for sin investering i Oppstart AS etter reglene i § 6-53 i 20X1. I 20X2 er Maria aksjonær i selskapet. Det gis ikke fradrag for investeringer når skattyter på forhånd er aksjonær i oppstartsselskapet, jf. § 6-53 fjerde ledd a.

Maria oppfyller ikke vilkårene i § 6-53 og hun får ikke fradrag for investeringen sin i 20X2.

#### Oppgave 5-22

Ved investering i en aksjesparekonto vil Nils kunne utsette beskatningen av aksjegevinster ved realisasjon av aksjer i børsnoterte selskaper til midlene tas ut av kontoen, jf. § 10-21. Gevinster fra aksjeinvesteringene kan brukes til investering i nye aksjer uten at gevinstene skattlegges. Skatteplikt



for aksjegevinstene inntreer først når midler tas ut fra aksjesparekontoen. Se nærmere om reglene i § 10-21.

Oppgave 5-23

Det er ikke utarbeidet løsningsforslag til denne oppgaven.