

CAND.MERC.AUD. STUDERENDE

Vintereksamen 2019/2020

Ordinær eksamen

Skriftlig prøve i: 460162E030 Skat og fast ejendom

Varighed: 3 timer

Hjælpe midler: Alle

Eksamensopgave

Tømremester Arne Knudsen driver gennem sit selskab AK-Byg ApS selvstændig tømrervirksomhed med speciale i blandt andet opførelse og salg af sommerhuse, kolonihavehuse og pavilloner m.v.

AK-Byg ApS er nu faldet over en landejendom, som ligger tæt på kysten op ad et sommerhusområde, og vil gerne udvikle området til 20 nye sommerhuse, som kan sælges eller eventuelt udlejes til private.

AK-Byg ApS og landejendommens nuværende ejer, gårdejer Ejnar Jensen, ønsker derfor at indgå en købsaftale vedrørende en del af matr. 8ha. Delarealet omfatter 4 ha landbrugsjord og en ældre lade, som Ejnar Jensen bruger til sine landbrugsmaskiner.

Prisen skal være 4 mio. kr., og overtagelsesdagen er aftalt til 1. september 2021 (efter høst). Overdragelsen skal dog være betinget af vedtagelse af en ny lokalplan for ejendommen, som overflytter arealet til sommerhusområde, og af købers finansiering, sådan at projektet kan gennemføres.

Gårdejer Ejnar Jensen, som har ejet ejendommen i 25 år, beholder resten af gården, herunder stuehus og øvrige driftsbygninger mv., og kan også blive ved at bruge lade frem til 1. maj 2022. Herefter vil AK-Byg ApS rive lade ned.

Tømremester Arne Knudsen vil annoncere de nye sommerhuse gennem en ejendomsmægler og forventer at kunne få 1.950.000 kr. for hvert hus, der sælges. Arne Knudsen vil også selv købe et af de nye huse, der ligger nærmest vandet, fra AK-Byg ApS.

Spørgsmål 1: Hvilke aftalemæssige, skattemæssige samt moms- og afgiftsmæssige forhold skal parterne være opmærksomme på i forbindelse med overdragelsen og projektet?

Arne Knudsen vil købe ét af de nye sommerhuse fra AK-Byg ApS og vil derfor sælge sit gamle sommerhus på Djursland til sin søn, Martin, som arbejder som svend i tømrervirksomheden. Arne har købt dette sommerhus i 2010 for 1.000.000 kr. og har efterfølgende selv sat det i stand løbende, herunder mens familien har været på ferie eller weekend i sommerhuset. Sommerhuset er senest vurderet til 1.300.000 kr., hvoraf grundværdien udgør 350.000 kr., men Arne Knudsen vurderer, at sommerhuset er noget mere værd, da andre lignende huse i området for nylig er solgt til 1.800.000 kr. Efter overdragelsen kan Martin så tjene en skilling ved at leje huset ud og ved et eventuelt senere videresalg.

Spørgsmål 2: Hvad skal parterne være opmærksomme på i forbindelse med salget af sommerhuset og Martins efterfølgende udlejning?

AK-Byg ApS er begyndt at lide af pladsmangel og vil derfor udvide sin ejendom på Industrivej 7 med en tilbygning. Selskabet købte ejendommen i 2005 for 8.000.000 kr. fordelt med 1.000.000 kr. på grunden og 7.000.000 kr. på bygningen. Efterfølgende har AK-Byg ApS i 2010 afholdt 500.000 kr. til ny ventilation. Både bygninger og installationer er afskrevet med 4% om året. Tilbygningen skal bygges sammen med den eksisterende bygning, som i dag indeholder både værksted, administration og lager. Den nye bygning vil give plads til at opbygge større moduler på værkstedet og skal opføres med intern gennemgang fra den nuværende bygning, sådan at der bliver ét stort sammenhængende værksted. Samtidig skal den eksisterende bygning sættes i stand.

Projektet vil omfatte følgende arbejder (ekskl. moms):

Opførelse af ny tilbygning	2.500.000 kr.
Nyt varmeanlæg	225.000 kr.
Maling af kontorlokaler	50.000 kr.
Nyt tag på eksisterende bygning (tegl)	250.000 kr.

Spørgsmål 3: Kan AK-Byg ApS fradrage eller afskrive disse udgifter?

For at finansiere ombygningen vil AK-Byg ApS sælge en mindre lagerejendom, som selskabet ejer i den anden ende af byen. Denne ejendom købte AK-Byg ApS den 1. maj 2012 for 6.000.000 kr., hvoraf de 750.000 kr. vedrørte grunden. I 2014 forbedrede AK-Byg ApS ejendommen med nye ovenlysvinduer for 200.000 kr. ekskl. moms. Ejendommen har siden købet været lejet ud til et nærliggende byggemarked med moms, og har været afskrevet fuldt ud i alle årene. Ejendomsværdien i henhold til den seneste offentlige vurdering udgør 4.500.000 kr., men byggemarkedet vil gerne overtage ejendommen den 1. februar 2020 for 7.000.000 kr., hvoraf de 900.000 kr. henføres til grunden.

Spørgsmål 4: Hvordan vil AK-Byg ApS blive beskattet ved et salg af ejendommen?

---oOo---