



Vintereksamen 2020/2021

Ordinær eksamen

Skriftlig prøve i: 460162E030 – Skat og fast ejendom

Varighed: 3 timer

Hjælpemidler: Alle

Fagansvarlig eksamensvagt: Peter Nordentoft – pn@roesgaard.dk

I tilfælde af fejl i eksamensopgaven, kan den fagansvarlige eksamensvagt kontaktes pr. e-mail inden for den første time. Efter denne time sender den fagansvarlige eksamensvagt et samlet svar på alle relevante henvendelser ud via Blackboard.

Sådan afleverer du din opgavebesvarelse

Start afleveringen i god tid inden afleveringsfristen.

Din besvarelse skal afleveres som **én samlet PDF-fil** i WISEflow. Maks. størrelse er **200 MB**.

Bilag og supplerende materiale kan afleveres i andre filformater (hvis tilladt). Samlet maks. størrelse er 5 GB.

Ved problemer med upload og aflevering i WISEflow, kan din besvarelse sendes til følgende mail: bss.exam@au.dk. Du skal anmode om tilladelse til at aflevere din opgave til endelig bedømmelse. Dette gøres via Studieselvbetjeningen. Du skal benytte formularen "Dispensation" under "Ansøgninger". Du skal anmode om dette hurtigst muligt efter at have sendt din besvarelse til mailadressen.

Har du brug for teknisk hjælp under eksamen, kan du kontakte **BSS IT-support på telefon 8715 0933**.

I udgangspunktet antages kun besvarelser til bedømmelse, som er afleveret i rette format/størrelse og inden for afleveringsfristen.

Skat og fast ejendom – efteråret 2020

Eksamensopgave

Lis Larsen har gennem mange år arbejdet som revisor og har særligt fokuseret på kunder i ejendomsbranchen. Efter at Lis i 2010 arvede sine forældre, er hun også selv begyndt at investere i fast ejendom. Investeringerne sker gennem to selskaber LiLa Bolig ApS og LiLa Erhverv ApS, som begge ejes via holdingselskabet LiLa Holding ApS.

LiLa Erhverv ApS købte den 1. august 2010 en erhvervsejendom i Kolding på 4.000 m², som er lejet ud til et supermarked. Ved siden af supermarkedet er der opført en pavillon på 200 m², som indeholder kundetoiletter og administration.

Bygningerne er opført i 1990, og købsprisen for ejendommen var 10 mio. kr. ekskl. moms, fordelt som følger:

Grund	2.000.000 kr.
Supermarked	7.000.000 kr.
Pavillon	700.000 kr.
Særlige installationer	300.000 kr.
I alt	10.000.000 kr.

LiLa Erhverv ApS har afskrevet 2.800.000 kr. på bygningen.

Efter aftale med lejer vil LiLa erhverv ApS nu afholde følgende udgifter på ejendommen (ekskl. moms):

Ejendommen får ny facadebeklædning med vejrbestandige sorte plader, som kan holde i 50 år. Det er pænere og langt mere moderne end de grå fibercement plader, som ejendommen blev opført med:	500.000 kr.
Der opsættes en nyt airconditionanlæg, som kan supplere det gamle køleanlæg og reducere energiforbruget:	75.000 kr.
Reparation af asfalteret parkeringsplads:	25.000 kr.

Det er oplyst, at ejendommen er frivilligt momsregistreret, sådan at lejen tillægges moms.

Spørgsmål 1: I hvilket omfang kan LiLa Erhverv ApS og lejeren fradrage eller afskrive udgifterne?

Til gengæld for ombygningen har LiLa Erhverv ApS aftalt med lejer, at lejen forhøjes med 40.000 kr. ekskl. moms om året, ligesom der aftales 10 års gensidig uopsigelighed.

Herudover forpligter lejer sig til at afholde op til 100.000 kr. ekskl. moms til indretning af en ny bagerafdeling, ligesom lejer forpligter sig til at indbetale huslejen for perioden frem til 30. juni 2022 til udlejer som forudbetalt husleje. Det vil lette udlejers finansiering af ombygningen.

Spørgsmål 2: Hvilke konsekvenser vil gennemførelsen af denne aftale have for parterne?

LiLa Erhverv ApS ejer også en lagerejendom i Kolding. Lejeren i denne ejendom har netop opsagt lejemålet. Til gengæld har Lila Erhverv ApS i januar 2021 indgået en købsaftale med nabovirksomheden, som gerne vil bruge ejendommen som lager.

Lis Larsen har givet dig følgende oplysninger om ejendommen:

<i>Købsdato</i>	<i>1.10.2010</i>
<i>Kontant købesum i alt</i>	<i>5.000.000 kr.</i>
<i>Afskrivningsgrundlag bygning</i>	<i>3.000.000 kr.</i>
<i>Akkumulerede afskrivninger</i>	<i>1.500.000 kr.</i>

<i>Salgsdato</i>	<i>15.01.2021</i>
<i>Salgssum i alt</i>	<i>6.000.000 kr.</i>
<i>- heraf bygning</i>	<i>3.500.000 kr.</i>

Spørgsmål 3: Hvilke skatte- og afgiftsmæssige konsekvenser vil salget af ejendommen have for Lila Erhverv ApS?

LiLa Erhverv ApS ejer også en ejendom i Aarhus, som er lejet ud til henholdsvis tøjbutik og et rejsebureau.

Desværre gik rejsebureauet konkurs i juli 2020, og dette lejemål har derfor stået tomt. På grund af coronakrisen har det ikke været muligt at finde en ny lejer, men der er nu indgået aftale med en ny lejer, som fra 1. april 2021 vil bruge lejemålet til salg af fitnessudstyr.

Spørgsmål 4: Hvilke skattemæssige konsekvenser har dette for Lila Erhverv ApS, herunder i forhold til afskrivningsret og beskatning af ejendommen?

Lis Larsen har to sønner, Lars og Lasse, på 19 og 23 år.

Lis ejer også en toværelses ejerlejlighed i Aarhus, som hun købte i 2010 for 1.500.000 kr. I forbindelse med købet optog Lis et afdragsfrit realkreditlån på 1.000.000 kr.

Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 er 1.250.000 kr., hvoraf grundværdien udgør 152.000 kr. Vurderingen har været uændret siden 2011. Lis tror dog at

lejligheden vil kunne sælges for ca. 2.200.000 kr., som har været niveauet for andre lignende lejligheder i kvarteret.

Lejligheden er udlejet til Lasse, som studerer i byen. Lis ønsker dog nu at sælge lejligheden til sine sønner og gerne så billigt som muligt, da de lever af S.U. Sønnen skal eje lejligheden i lige sameje, så den ene ikke bliver snydt. Så kan Lars også flytte ind i lejligheden en dag, hvis han skal læse videre. Eventuelt kan sønnerne efter overdragelsen belåne ejendommen, så de får nogle penge fri. Det kan måske være et billigt alternativ til andre lån nu hvor renten er lav.

Der vil selvfølgelig blive lavet en samejeoverenskomst, så sønnerne deler udgifter og indtægter mellem sig.

Spørgsmål 5: Hvad skal Lis og de to sønner være opmærksomme på i forbindelse med overdragelsen af ejerlejligheden?

Lis Larsen ejer et lille sommerhus på Rømø, men det får hun ikke længere brugt så meget på grund af afstanden, så hun lejer det ud til tyske turister via et bureau.

Hun har nu fundet et andet sommerhus syd for Aarhus, men det er lidt dyrt.

Lis overvejer derfor, om hun skal købe det via sit holdingselskab, LiLa Holding ApS, hvor der er en pæn opsparing.

Alternativt vil hun sælge sommerhuset på Rømø og så købe det nye sommerhus privat.

Under alle omstændigheder vil hun leje sommerhuset ud en del af året, så lejeindtægterne også kan indgå i finansieringen.

Spørgsmål 6: Hvad skal Lis være opmærksom på i forbindelse med sommerhuskøbet, og hvordan beskattes en eventuel udlejning af huset?

---oOo---