

Vintereksamen 2021/2022

Ordinær eksamen

Skriftlig prøve i: 460162E030 – Skat og fast ejendom

Varighed: 3 timer

Hjælpemidler: Alle

Adgang til den fagansvarlige eksamensvagt den første time

Den fagansvarlige eksamensvagt vil stå til rådighed den første time pr. e-mail. Efter denne time sender den fagansvarlige eksamensvagt et samlet svar på alle relevante henvendelser ud til de studerende via **Brightspace** på siden for **Skat og fast ejendom**.

Fagansvarlig eksamensvagt:

Peter Nordentoft - pn@roesgaard.dk

Tekniske problemer

Kontakt BSS IT på telefon 8715 0933 eller via mail bss.it@au.dk.

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

Eksamensopgave (opgaven består af 3 sider og 5 spørgsmål)

Karakteren gives på baggrund af en samlet vurdering af besvarelsen, hvor opgaverne vægtes således:

Vægtning spørgsmål 1 ca. 15%

Vægtning Spørgsmål 2 ca. 15%

Vægtning Spørgsmål 3 ca. 20%

Vægtning Spørgsmål 4 ca. 25%

Vægtning Spørgsmål 5 ca. 25%

Kjeld Hansen er uddannet ingeniør og har igennem mange år drevet sin egen plastvirksomhed, K.H. Plast A/S. Virksomheden har givet et godt overskud og gennem de seneste år er Kjeld Hansen derfor begyndt at investere i fast ejendom gennem K.H. Ejendomsselskab ApS, som nu ejer 15 udlejningsejendomme.

Begge selskaber er ejet via Kjeld Hansens holdingselskab K.H. Holding ApS, hvor Kjeld også er direktør.

Privat ejer Kjeld Hansen en villa og et sommerhus.

På grund af sit arbejde har Kjeld 1-2 gange om måneden behov for at tage til København til møder. Kjeld og hans hustru kan også godt lide at være i København i weekender og ferier, da parrets to børn bor og studerer der.

Kjeld har nu fundet en ejerlejlighed i København uden bopælspligt, som han ønsker at købe for 5,5 mio. kr., ligesom der skal laves nyt køkken og bad for i alt 500.000 kr. Han vil dog helst købe lejligheden gennem sit holdingselskab, hvor der er opsparet likviditet. Den offentlige ejendomsværdi er 2,5 mio. kr.

Spørgsmål 1: Vil der være nogen udfordringer i at købe ejerlejligheden gennem holdingselskabet?

Spørgsmål 2: Vil Kjeld Hansens eventuelle fortjeneste ved et senere salg af ejerlejligheden være skattefri, hvis han køber den privat?

K.H. Ejendomsselskab ApS fik i august 2019 en option på at købe en ældre kontorejendom i Aarhus, som selskabet gerne vil konvertere til ungdomsboliger. K.H. Ejendomsselskab ApS betalte i den forbindelse en optionspræmie på 250.000 kr. og har efterfølgende arbejdet for en ny lokalplan til muliggørelse af det nye boligprojekt.

Da lokalplanen faldt på plads i december 2020 ringede Kjeld Hansen straks til sælger af ejendommen, og meddelte at han udnyttede optionen. Parterne underskrev herefter købsaftale og skøde i januar 2021. Det kostede 20.000 kr. ekskl. moms til en advokat.

Købesummen var i overensstemmelse med optionsaftalen fastsat til 18 mio. kr., inkl. optionspræmien, hvilket er væsentligt over den offentlige ejendomsværdi på 10 mio. kr.

Efter at de hidtidige erhvervslejere flyttede ud pr. 30. juni 2021, har K.H. Ejendomsselskab ApS ombygget ejendommen til boliger for 5 mio. kr. ekskl. moms. Beløbet er navnlig brugt til etablering af nye køkkener og badeværelser samt skillevægge, men der er også monteret solceller i tagbeklædningen for 500.000 kr., ligesom der er bygget et nyt udhus i baggården til selskabets værktøj/redskaber for 300.000 kr. Selskabet har siden 1. december 2021 udlejet ejendommen til beboelse.

Spørgsmål 3: Kan K.H. Ejendomsselskab ApS fradrage eller afskrive sine udgifter skattemæssigt?

Nu hvor ejendommen er fuldt udlejet og giver en forventet årlig lejeindtægt på 800.000 kr., ønsker K.H. Ejendomsselskab ApS at sælge ejendommen for at frigøre likviditet til nye investeringer. Ejendommen kan ifølge en ejendomsmægler sælges for 30 mio. kr. med fradrag af mæglersalær på 100.000 kr. ekskl. moms. Solcellerne vil ved salget indgå til kostprisen.

Spørgsmål 4: Hvor meget skal K.H. Ejendomsselskab ApS betale i skat, moms og afgifter ved et salg af ejendommen og kan beskatning undgås ved samtidigt køb af en anden ejendom?

Kjeld og hans hustru ejer et sommerhus ved Blåvand, som de gerne vil overdrage til deres to børn til en lav pris og gerne uden betaling af skatter og afgifter.

Sommerhuset har siden 2011 været ansat med en offentlig ejendomsværdi på 1.300.000 kr., men Kjeld er ret sikker på, at de ville kunne sælge huset for 2,9 mio. kr., da priserne er steget meget i området siden deres køb af huset i 2015.

Børnene vil både bruge huset selv og udleje huset gennem Dansommer.

Spørgsmål 5: Hvad skal familien være opmærksom på i forbindelse med overdragelsen af sommerhuset?

---oOo---