



Skatteetaten

Skatt ved utleie av bolig og fritidseiendom



Brosjyren omtaler skatteregler
gjeldende fra inntektsåret 2008 ved utleie
av bolig utenfor næringsvirksomhet

Innhold

3 Skatt ved utleie av bolig og fritidsbolig

- 3 Skatteplikt
- 3 Skattefritak
- 4 Når er utleieinntekten skattefri (eiendommen fritakslignet)?

6 Utleie av deler av enebolig, tomannsbolig, flermannsbolig og tilknyttede bygninger

- 6 Enebolig med utleid del
- 6 Tomannsbolig
- 7 Flermannsbolig
- 8 Tilknyttede bygninger

9 Beregning av inntekt av bolig

- 9 Fritakslignet bolig
- 9 Regnskapsliknet bolig
- 11 Utleie av fritidseiendommer
- 11 Når regnes utleien som virksomhet?



Skatt ved utleie av bolig og fritidsbolig

Skatteplikt

Inntekt ved utleie av

- bolig (enebolig, tomannsbolig, selveierleilighet)
- egen bolig i boligselskap (borettslag og boligaksjeselskap)
- fritidsbolig som eieren ikke bruker selv

er i utgangspunktet skattepliktig inntekt. Boligen skal da regnskapsliknes. Inntekten skattlegges som kapitalinntekt med 28 prosent.

Ved utleie av fritidseiendom som du også bruker selv, er 85 prosent av utleieinntekt som overstiger 10 000 kroner skattepliktig.

Utleieinntekter fra flermannsboliger er alltid skattepliktige. Om flermannsboliger, se side 7.

Skattefritak

Fordel ved at eieren selv helt eller delvis bruker eiendommen som egen bolig er skattefrie for

- selveid enebolig, to- eller flermannsbolig, rekkehus, leilighet mv.
- fritidsbolig
- boenhet i boligselskap
- våningshus på gårdsbruk

Utleieinntekter fra egen bolig/fritidsbolig kan være skattefrie. Dette vil avhenge av utleiens omfang, se side 4. Boliger hvor leieinntektene er skattefrie, omtales som fritakslignede boliger.

For inntektsåret 2007 og tidligere gjelder følgende:

Utleieinntekter fra bolig er ikke skattepliktige når:

- eieren bruker minst halvparten av boligen til egen bruk, regnet etter utleieverdien.
- eiendommen er en tomannsbolig og eieren bruker minst halvparten av den ene leiligheten til egen bruk.
- hele eller en større del av boligen leies ut mindre enn halve inntektsåret, og eieren har brukt den selv resten av året. Er boligen bare eid en del av året, vil tilsvarende gjelde når utleien varer mindre enn halve eiertiden.

Leies hele eller en større del av boligen ut halve inntektsåret eller mer, er utleieinntektene alltid skattepliktige.

Dette innebærer at hvis hele eller en større del av boligen leies ut mindre enn halve inntektsåret, og eieren selv har brukt boligen resten av året, er utleieinntektene skattefrie.

Med "mindre enn halve inntektsåret" menes 182 dager eller mindre.

Har eieren leid ut hele eller en større del av sin leilighet halve inntektsåret eller mer, er leieinntekten skattepliktig og eiendommen skal regnskapsliknes.

Når er utleieinntekten skattefri (eiendommen fritakslignet)?

Utleieinntekter fra bolig, som ikke er flermannsbolig, er skattefrie når:

- eieren bruker minst halvparten av boligen til egen bruk regnet etter utleieverdien. Se nærmere om dette nedenfor.
- eiendommen er en tomannsbolig og eieren bruker minst halvparten av den ene leiligheten til egen bruk. Om tomannsboliger, se side 6.
- hele eller en større del av boligen leies ut for inntil 20 000 kroner i inntektsåret. Les mer på side 5.

Hva menes med å bruke minst halvparten av boligen?

Med «minst halvparten av boligen» menes at utleieverdien av den del av eiendommen som eieren bruker, er minst like høy som utleieverdien av den del av eiendommen som blir utleid.

Utleieinntektene er altså skattefrie selv om inntil 50 prosent av eiendommen (regnet etter utleieverdi) leies ut.

Er utleieverdien høyere for den utleide delen enn for den delen eieren selv bor i, vil utleieinntektene være skattepliktige.

Utleie av hele eller en større del av boligen

Med utleie av større del av boligen menes at mer enn halvparten av boligen er leid ut regnet etter utleieverdiene.

Leies hele eller en større del av boligen ut for mer enn 20 000 kroner, skal boligen regnskapsliknes og alle utleieinntektene fra boligen blir derfor skattepliktige.

Ved vurderingen av om beløpsgrensen på 20 000 kroner er overskredet, skal ikke utleieinntekter fra en tidsperiode hvor eieren benytter minst halvparten av boligen til egen bruk regnes med.

Hva er utleieverdi?

Utleieverdien er lik det som er vanlig husleie for en tilsvarende boenhet, for eksempel en hybel i kommunen, og ikke det som faktisk blir betalt i husleie.

Enebolig, tomannsbolig eller flermannsbolig?

En enebolig består bare av en familieleilighet. En tomannsbolig er en bolig som består av to familieleiligheter. Inneholder eiendommen tre familieleiligheter eller to familieleiligheter og en eller flere selvstendige hybler/hybelleiligheter, er det en flermannsbolig. Om skatteregler ved utleie av henholdsvis tomannsbolig og flermannsbolig, se sidene 6 og 7.

Hva er en familieleilighet?

For at en boenhet skal kunne karakteriseres som en familieleilighet, kreves det vanligvis at boenheten er av en slik karakter at den er egnet som en permanent bolig for en familie med to voksne og ett barn.

Når regnes en hybel/hybelleilighet som selvstendig boenhet?

En selvstendig boenhet er en hybel eller hybelleilighet som har egen inngang og eget toalett. Det kreves ikke at boenheten har egen inngang til bygningen. Har den felles trappeoppgang eller lignende med de andre boenhetene, vil den likevel være en selvstendig boenhet dersom det er en egen låsbar dør til boenheten.

Når regnes en hybel/hybelleilighet som uselvstendig boenhet?

En hybel/hybelleilighet som har felles inngang/toalett med annen boenhet, er en uselvstendig boenhet.

Utleie av deler av enebolig, tomannsbolig, flermannsbolig og tilknyttede bygninger

Om den utleide delen av egen bolig brukes i ervervsvirksomhet, til boligformål eller til næringsformål, har ingen betydning for vurderingen av om utleieinntekter fra eiendommen er skattepliktige eller ikke. Dette gjelder også utleie fra eiers leilighet i tomannsbolig. Ved utleie av den ene familieleiligheten i en tomannsbolig må imidlertid denne leiligheten brukes til boligformål.

Enebolig med utleid del

En enebolig består av en hovedleilighet som eieren selv bor i, og eventuelt én eller flere hybler/hybelleiligheter.

Er utleieinntektene skattefrie eller skattepliktige?

Er utleieverdien for den delen som eieren bruker selv, høyere enn eller lik utleieverdien på den delen som er leid ut, er utleieinntektene skattefrie. Er utleieverdien for den delen som eieren bruker selv, lavere enn utleieverdien på den delen som er leid ut, er utleieinntektene i utgangspunktet skattepliktige.

Tomannsbolig

En tomannsbolig er en bolig som består av to familieleiligheter. Inneholder eiendommen tre familieleiligheter eller to familieleiligheter og en eller flere selvstendige hybler/hybel-leiligheter, er det en flermannsbolig.

Er utleieinntektene skattefrie eller skattepliktige?

Leies den ene familieleiligheten ut i en tomannsbolig, er utleieinntektene skattefrie når eieren bor i den andre leiligheten. Dette gjelder også der den leiligheten eieren bruker, er mindre – regnet etter utleieverdien – enn den utleide leiligheten.

Utleieinntekter fra tomannsboliger er også skattefrie når eieren i tillegg til å leie ut den ene familieleiligheten leier ut **inntil halvparten** av den leiligheten som han selv bruker.

Har eieren leid ut **hele eller en større** del av sin leilighet for mer enn 20 000 kroner i inntektsåret, er alle utleieinntektene fra begge leilighetene skattepliktige.

Blir begge leilighetene i en tomannsbolig leid ut, er utleieinntektene skattepliktige.

Eksempel – en mindre del av leiligheten er leid ut:

Knut Fiske eier en bolig med to familieleiligheter (tomannsbolig). Han bruker den ene leiligheten selv og leier ut den andre. I tillegg leier han ut en mindre del av den leiligheten han selv bruker.

Utleieverdien for den delen av leiligheten han selv bruker, er 80 000 kroner, mens utleieverdien for den del han leier ut av den leiligheten han selv bruker, er 30 000 kroner per år. Utleieinntektene er skattefrie.

Flermannsbolig

En flermannsbolig består av tre eller flere familieleiligheter. Også eiendommer med to familieleiligheter og en eller flere selvstendige hybler/hybelleiligheter er flermannsboliger.

Bruker eieren/husstanden flere boenheter under ett til egen bolig, skal disse enhetene anses som én boenhet ved vurderingen av om det foreligger en enebolig, tomannsbolig, flermannsbolig mv. Eksempelvis vil en bygning med tre familieleiligheter hvor eieren benytter to av familieleilighetene under ett til egen bolig og den tredje er leid ut, anses å være en tomannsbolig.

Er utleieinntektene skattefrie eller skattepliktige?

Utleieinntekt fra flermannsboliger er alltid skattepliktig. Det gjelder selv om eieren bruker mer enn halvparten av boligen som egen bolig, regnet etter utleieverdien.

Eksempel:

Knut Fiske eier en bygning som består av to familieleiligheter. Han bor selv i den ene. I tillegg leier han ut en hybelleilighet med eget toalett og låsbar inngangsdør. Hybelleiligheten har felles inngang til bygningen med den andre familieleiligheten, men beboeren i hybelleiligheten trenger ikke å gå gjennom familieleiligheten for å komme inn i sin boligdel. Eiendommen regnes som en flermannsbolig. Leieinntekten er derfor skattepliktig.

Hadde hybelen hatt delt toalett og/eller inngangsdør med Knut Fiskes leilighet, ville det skattemessig vært en tomannsbolig. Forutsatt at utleieverdien for hybelen var lavere enn utleieverdien for Knut Fiskes egen boenhet ville boligen ikke blitt regnskapsliknet, og utleieinntektene vil dermed vært skattefrie.

Tilknyttede bygninger

Er det flere selvstendige bygninger på en eiendom, skal de i utgangspunktet vurderes hver for seg med tanke på om vilkårene for helt eller delvis skattefritak for utleieinntekter er oppfylt. Selvstendige bygninger skal likevel vurderes sammen med hovedbygningen dersom de enkelte bygningene har en mer eller mindre nødvendig tjenende funksjon til hovedbygningen. Dette kan for eksempel gjelde bod, båthus eller garasje. Det må derfor vurderes hvorfor den frittstående bygningen i utgangspunktet befinner seg på eiendommen, og om hovedbygningen totalt sett hadde fungert like tilfredsstillende for eierens eget boligbehov uten den andre bygningen.

Har den frittstående bygningen en tjenende funksjon til hovedbygningen, vurderes den under ett med hovedbygningen både når det gjelder om det er en enebolig, tomannsbolig eller flermannsbolig, og når det gjelder om eieren har brukt minst halvparten som egen bolig.

Har den frittstående bygningen ikke tjenende funksjon til hovedbygningen, skal bygningene vurderes for seg med hensyn til om utleieinntektene er skattepliktige eller ikke.

Har den frittstående bygningen både en tjenende og ikke-tjenende funksjon til hovedbygningen, kan det være grunnlag for å vurdere den sammen med hovedbygningen. Det avgjørende er om den tilliggende bygningen totalt sett har karakter av å være en tjenende bygning for hovedbygningen.

Eksempel:

En enebolig har en frittliggende garasje med en hybelleilighet over. Bor eieren i eneboligen og bruker garasjen, skal bygningene vurderes under ett og fritaksliknes selv om hybelleiligheten leies ut. Leieinntektene blir da skattefrie.

Er du i tvil om bygningene skal sees under ett, ta kontakt med skattekontoret.

Beregning av inntekt av bolig

Fritakslignet bolig

Disse boligene skal ikke liknes for løpende avkastning i form av egen bruk og utleieinntekter.

Regnskapsliknet bolig

Boliger og fritidsboliger hvor leieinntekten etter ovenstående regler blir skattepliktig, skal regnskapsliknes.

Du blir likevel ikke skattlagt for egen bruk.

Regnskapslikning gjennomføres ved at fradragsberettigede faktiske påløpte driftsutgifter trekkes fra sum faktiske utleieinntekter. Det er denne nettoinntekten som blir skattlagt ved regnskapslikning. Nettoinntekten skattlegges som kapitalinntekt, med 28 prosent.

Nettoinntekten bli regnet ut slik:

Brutto leieinntekter – Faktiske driftsutgifter (for eksempel forsikring, festeavgift, eiendomsskatt, kommunale avgifter og vedlikehold). Det gis bare fradrag for driftsutgifter som knytter seg til den del av boligen som gir skattepliktige inntekter. Hvis det ikke er mulig å avgjøre hvilken del av boligen utgiftene knytter seg til, fordeles utgiftene forholdsmessig mellom egen boligdel og utleid del regnet etter utleieverdi (typisk utvendig vedlikehold av boligen).

Ved utleie mindre enn halve inntektsåret, gis det ikke fradrag for vedlikeholdsutgifter.

Hva er vedlikeholdskostnader?

Vedlikeholdsutgifter er utgifter som påløper for å holde boligen i samme stand som den tidligere har vært i, enten på nåværende eiers eller tidligere eiers hånd.

Utgifter til å sette eiendommen til en bedre eller annen stand enn den tidligere har vært i, regnes som påkostning. Det er ikke fradragsrett for utgifter til påkostning.

Har eieren i løpet av ett eller flere av de foregående fem årene blitt fritakslignet for boligen (prosentliknet til og med 2004), gis det fullt fradrag for vedlikeholdskostnader inntil 10 000 kroner. Fradrag for overskytende beløp med 10 prosent for hvert av årene med prosentlikning/fritakslikning. Denne reduksjonen foretas i de fradragsberettigede vedlikeholdsutgiftene, dvs. etter at de ikke fradragsberettigede vedlikeholdsutgiftene er trukket fra.

Eksempel:

Knut Fiske eier en flermannsbolig som består av en familieleilighet på 120 kvadratmeter, en familieleilighet på 80 kvadratmeter og en hybelleilighet på 50 kvadratmeter med egen inngang og eget toalett. Knut Fiske bor i den største leiligheten.

Utleieverdien for den delen som Knut Fiske selv bor i, er 90 000 kroner per år. Den fordel Fiske har av å bo i denne delen av boligen er skattefri. Årlig leieinntekt for familieleiligheten er 70 000 kroner og for hybelleiligheten 40 000 kroner. Samlede driftsutgifter påløpt i året er 100 000 kroner. Av de samlede driftsutgiftene utgjør 70 000 kroner vedlikeholdsutgifter som knytter seg til de to leilighetene som leies ut. Disse utgiftene får Knut Fiske fullt ut fradrag for, da de knytter seg til den delen av boligen som gir skattepliktige utleieinntekter. De resterende driftsutgiftene på 30 000 kroner knytter seg ikke til noen bestemt del av boligen. Siden utleieverdien av de leilighetene som leies ut utgjør 55 prosent av den totale utleieverdien av boligen (utleieverdi på 110 000 kroner av boligens totale utleieverdi på 200 000 kroner), så får Knut Fiske fradrag for 16 500 kroner (55 prosent av 30 000 kroner).

Leieinntekt	110 000 kr
- Vedlikeholdsutgifter	70 000 kr
- Forholdsmessig andel av driftsutgifter	<u>16 500 kr</u>
Nettoinntekt	23 500 kr

Knut Fiske skal betale 28 prosent skatt av nettoinntekten på 23 500 kroner, det vil si 6 580 kroner.

Når boligen blir regnskapsliknet på grunn av utleie, må eieren sende skjemaet «Årsoppgjør for utleie mv. av fast eiendom» (RF-1189) sammen med selvangivelsen. Skjemaet får du på skatteetaten.no eller på skattekontoret.

Utleie av fritidseiendommer

For fritidseiendom som eieren helt eller delvis bruker til fritidsformål, vil utleieinntekter inntil 10 000 kroner være skattefrie. Av et eventuelt overskytende beløp regnes 85 prosent som skattepliktig inntekt. Det er et vilkår at eieren benytter eiendommen i rimelig omfang over tid. Oppfylles ikke nevnte vilkår om brukstid, vil eiendommen bli regnet som utleiehytte. Med utleiehytte menes fritidseiendom som er beregnet til utleie og som ikke skal brukes av eieren. Regnes eiendommen som utleiehytte skal eiendommen regnskapsliknes.

Når regnes utleien som virksomhet?

Er utleievirksomheten omfattende regnes den som virksomhet og utleieren som virksomhetsutøver. Om utleievirksomheten er virksomhet eller ikke avgjøres etter en skjønnsmessig vurdering. Utgangspunktet er at

- Utleie av fem boliger eller mer eller forretningsareale på 500 m² eller mer, normalt regnes som virksomhet.
- Ved korttidsutleie og andre tilfeller hvor utleievirksomheten krever ekstra arbeidsinnsats/oppfølging fra utleieren, kan utleie i mindre omfang bli regnet som næringsvirksomhet.
- Er aktivitetsnivået lite, kan utleie i noe større omfang regnes som kapitalinntekt, for eksempel ved åremålsutleie hvor leietaker har ansvar for indre og ytre vedlikehold.

Er utleieinntekten virksomhetsinntekt, skal du levere næringsoppgave. Du finner mer informasjon om dette på skatteetaten.no og du kan henvende deg til skattekontoret for å få nærmere veiledning.



Skatteetaten



Utgitt av
Skatteetaten
August 2008

Opplag:
30 000
Grafisk utforming:
Blå Design
Trykk:
Jan Erik Lundahl

RF-2034

Internett:
skatteetaten.no