



Skatteetaten



**Hvor stor er  
boligen din?**

**Ny likningsverdi på boligeiendommer**



## En ny metode for fastsettelse av likningsverdi på boliger er innført fra og med inntektsåret 2010.

Formålet med endringen er å skape bedre sammenheng mellom boligers likningsverdi og omsetningsverdi. De nye reglene gjelder for alle boliger med unntak av våningshus, boliger i utlandet, boliger på Svalbard og fritidsboliger.

## Hva må boligeiere gjøre?

Alle boligeiere skal innrapportere opplysninger om boligen sin til Skatteetaten.

## Hvilke opplysninger skal Skatteetaten ha?

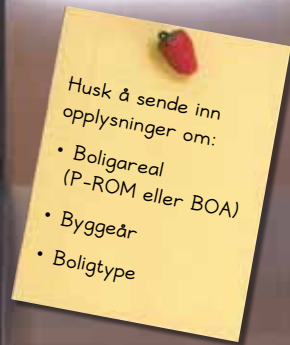
Alle boligeiere skal innrapportere opplysninger om:

- Boligareal (P-ROM eller BOA)
- Byggeår
- Boligtype

Disse opplysningene vil danne grunnlaget for den nye likningsverdien. Opplysninger om areal og byggeår finnes for eksempel i salgsoppgaver og takstdokumenter.

Se også [skatteetaten.no/boligverdi](http://skatteetaten.no/boligverdi) for hvordan man regner ut boligens areal.

Eier du boligen sammen med en eller flere, og det kun er areal som må oppgis, vil opplysninger fra en av eierne være tilstrekkelig.





## Hva skjer hvis du ikke sender inn opplysningene?

Dersom opplysningene ikke er gitt innen fristen for å levere selvangivelsen, kan Skatteetaten fastsette likningsverdien ved skjønn og eventuelt vurdere å ilegge tilleggsskatt.

## Hvordan sender du inn opplysningene?

- Elektronisk på skatteetaten.no
- SMS (Kan ikke benyttes ved innrapportering av boligtype)
- Papirskjemaet man mottar i posten kan sendes inn eller leveres på skattekontoret



## Hvordan beregnes den nye likningsverdien?

Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget.

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis **25 prosent** av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og **40 prosent** for sekundærboliger (alle andre boliger). Likningsverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).





## Nyttige definisjoner

### Primærrom (P-ROM)

Alle boligeiere blir bedt om å sende inn opplysninger om boligens primære areal (P-ROM). P-ROM er alt som kan defineres som oppholdsrom i boligen, for eksempel stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og éntre. P-ROM må være tilgjengelig via dør eller trapp. Garasje, uinnredet kjellerrom/loft, boder og andre oppbevaringsrom regnes ikke som P-ROM.

### Boareal (BOA)

Har du ikke opplysninger om P-ROM, kan du oppgi BOA. BOA er areal i boligens hoveddel, dvs. de samme rommene som betegnes som P-ROM. I tillegg kan også andre deler anses som BOA avhengig av materialbruken i rommene, typisk boder med tapet og parkett. Ofte utgjør P-ROM og BOA tilnærmet samme areal.

### Enebolig

En enebolig er et boligbygg beregnet på én husholdning, for eksempel frittstående hus og villaer.

### Småhus

Småhus er boliger som er fysisk bundet sammen ved at det er minst en felles vegg, eventuelt felles gulv/tak med naboboligen. Dette vil typisk være rekkehus og tomannsboliger. Eneboliger i rekke/kjede regnes også som småhus.

### Leilighet

En leilighet er en boenhet i en bygning med minst to etasjer, tre boenheter og felles inngang. Dette vil typisk være blokkleiligheter og terrasseleiligheter.

### Byggeår

Byggeår er det året da boligen ble ferdigstilt. Rehabilitering, oppussing og påbygning endrer ikke byggeåret.





**Bruk boligkalkulatoren på  
skatteetaten.no og regn  
ut estimert ny likningsverdi.**

**Se [skatteetaten.no/boligverdi](https://skatteetaten.no/boligverdi) for mer informasjon.**