



Skatteetaten

Salg mv. av fast eiendom

Skattereglene ved salg mv. av bolig,
fritidseiendom og tomt.



Innhold

| | |
|--|-----------|
| Innledning | 3 |
| Hva regnes som realisasjon? | 4 |
| Når regnes en eiendom som realisert? | 4 |
| Skattefri gevinst ved salg av bolig | 5 |
| Betingelser for skattefritak – eiertid og botid | 5 |
| Hel og delvis skattefri salgsgevinst ved utleie av bolig | 6 |
| Salg av andel i boligselskap | 6 |
| Salg av våningshus på gårdsbruk | 6 |
| Skattefri gevinst ved salg av fritidsbolig | 7 |
| Når er gevinsten skattefri? | 7 |
| Skatt ved salg av arvet bolig eller fritidseiendom | 7 |
| Bolig eller fritidseiendom i utlandet | 8 |
| Gevinst og tap ved salg av fast eiendom i utlandet | 8 |
| Skatt ved salg av tomt | 9 |
| Hva er en tomt? | 9 |
| Hva regnes som salg av tomt? | 9 |
| Tap ved salg av bolig, fritidseiendom eller tomt | 10 |
| Om beregning av gevinst eller tap ved salg av bolig, fritidseiendom og tomt | 10 |
| Beregning av gevinst eller tap ved salg av andelsleilighet | 11 |
| Oppregulering av inngangsverdi | 13 |
| Tabell for oppregulering av inngangsverdi ved beregning av gevinst eller tap ved salg av bolig, fritidseiendom og tomt | 13 |
| Mer informasjon | 15 |

Innledning

*Denne brosjyren tar for seg skat-
tereglene som gjelder ved salg av
boligeiendom, fritidseiendom og
av tomt. Reglene ved salg av bolig
eller tomt i næringsvirksomhet
behandles ikke i denne brosjyren.*

*Det er likningskontoret for den
kommunen eiendommen ligger i
som tar stilling til om eventuell
gevinst eller tap ved salget er skat-
tepliktig eller fradragsberettiget.*

*Har du spørsmål som du ikke
finner svar på i brosjyren, kan du
henvende deg til likningskontoret
for kommunen.*

*Skattedirektoratet,
februar 2006*

Det er likningskontoret for den kommunen hvor eiendommen ligger som tar stilling til om gevinst ved salg av bolig eller fritidseiendom er skattepliktig eller om tap er fradragsberettiget. Likningskontoret fastsetter størrelsen på gevinsten eller tapet. Gevinst ved salg av tomt er alltid skattepliktig. Skattepliktig gevinst er en del av alminnelig inntekt og skattlegges med 28 prosent.

av vederlaget være skattepliktig etter reglene om skatteplikt ved salg av tomt.

Bruker du en del av boligen til hjemmekontor i forbindelse med lønnet arbeid, regnes du for å ha bodd også i denne delen av boligen. For en lønnstaker har derfor hjemmekontor ingen betydning for spørsmålet om eventuell skattepliktig gevinst eller fradragsrett for tap ved salg av boligen.

Næringsdrivende som har hjemmekontor, regnes ikke å bo i den del av boligen som brukes i næringsvirksomheten. Det samme gjelder frilansere som har næringsinntekt fra arbeid hjemmefra. Når boligen selges, skal det derfor betales skatt på den forholdsmessige delen av gevinsten som gjelder hjemmekontoret.

Gevinst ved salg eller annen realisasjon av bolig- og fritidseiendom er i utgangspunktet skattepliktig. Det er imidlertid omfattende fritak fra skatteplikten på grunn av eier- og botid.

Tap ved salg er bare fradragsberettiget i de tilfeller en eventuell gevinst ville vært skattepliktig.

Selv om gevinsten ved salg av bolig- eller fritidseiendom er unntatt fra skatteplikt, kan likevel deler

Hva regnes som realisasjon?



Reglene om skatteplikt for gevinst og fradragsrett for tap gjelder både ved salg og annen realisasjon av eiendom. Det som sies om «salg» i denne brosjyren, gjelder derfor også andre former for realisasjon. En eiendom regnes som realisert når eiendomsretten opphører eller overføres til en annen ved for eksempel:

- frivillig salg, herunder salg til underpris hvor vederlaget ikke er symbolsk
- tvunget salg, for eksempel: ekspropriasjon, odelsløsning eller salg på tvangsauksjon
- bytte eller makeskifte
- fullstendig ødeleggelse, f.eks. ved brann

Noen former for eiendomsoverdragelse regnes likevel ikke som realisasjon, for eksempel:

- gaveoverføring eller arvefor-skudd
- arveovergang ved dødsfall
- skifte av dødsbo
- overføring mellom ektefeller
- skifte av felleseie mellom ektefeller

Er du i tvil, spør likningskontoret.

Når regnes en eiendom som realisert?

Tidspunktet for når eiendommen regnes som å være realisert (solgt) får betydning ved beregningen av selgers eiertid og botid. Ved beregning av eiertid vil også en avtale om realisasjon få betydning, les kapittelet «Skattefri gevinst ved salg av bolig» side 5.

Skjer realisasjonen i form av salg

eller bytte, regnes eiendommen som realisert på det tidspunkt det er inngått en fullstendig avtale om overdragelsen. En avtale er fullstendig når kjøper og selger på bindende og endelig måte er blitt enige om at eiendommen skal overdras og om de viktigste vilkårene for overdragelsen. Realisasjonstidspunktet vil derfor vanligvis være den dag da budet aksepteres.

Selv om realisasjon i form av salg er gjennomført, vil selgeren bli regnet som «eier» fram til det tidspunkt da eiendomsretten går over på kjøper. Dette skjer vanligvis ved overtakelse av boligen. Fram til dette tidspunkt er det derfor selgeren som for eksempel skal betale skatt på formue og eventuell inntekt av eiendommen.

Skattefri gevinst ved salg av bolig

Betingelser for skattefritak - eiertid og botid

For at gevinst ved salg av bolig skal være skattefri (og dermed heller ingen rett til fradrag for tap), må begge de følgende betingelser være oppfylte:

- Salget må finne sted eller avtales mer enn ett år etter at boligen ble ervervet (eiertid), og
- eieren må ha brukt boligen til egen bolig i minst ett år i løpet av de siste to årene før salget finner sted (botid). Vanligvis vil bare botid i egen eiertid regnes med.

Eventuell gevinst er ikke skattepliktig dersom du har eid boligen i mer enn 12 måneder, og du i din eiertid har brukt den som egen bolig i minst 12 av de siste 24 måneder før salget. Eventuelt tap er bare fradragsberettiget dersom eventuell gevinst hadde vært skattepliktig.

Om eiertid

Eiertiden regnes fra det tidspunkt boligen ble kjøpt. Som hovedregel regnes du som eier fra det tidspunkt du overtar den faktiske rådigheten over eiendommen. Har du selv bygd boligen, regnes eiertiden fra den datoen du tok boligen i bruk eller fra den datoen ferdigattesten viser at den var oppført. Det er det tidligste av disse tidspunktene som gjelder. Eiertiden regnes fram til det som kommer først av realisasjon eller avtale om realisasjon. Visse ufullstendige avtaler hvor ikke alle vilkårene er fastlagt, vil etter omstendighetene også kunne avbryte eiertiden.

Eide en av ektefellene boligen før ekteskapet ble inngått, regnes

dette som eiertid også for den andre ektefellen.

Er en bolig kjøpt i flere etapper på forskjellige tidspunkt, regnes eiertid spesielt for hvert kjøp.

Eiertid regnes fra dato til dato.

Har du husket å melde flytting til folkeregisteret? Blankett får du på folkeregisteret. Du kan også melde flytting på internett, se www.skatteetaten.no

Om botid

Botid regnes fra den dagen du flytter inn i boligen. Botiden regnes frem til realisasjonstidspunktet, eller til utflyttingsdagen hvis du flytter ut før realisasjonstidspunktet. Flytter du ut og inn av boligen innenfor toårsperioden, legges den faktiske botiden i boligen sammen. Botid regnes vanligvis bare i den perioden du er eier av boligen.

Eksempel

Du har inngått avtale om kjøp av bolig den 15. juni 2004 og overtar og flytter inn 1. august samme år. Året etter vil du selge boligen, og inngår avtale om dette 1. juli 2005. Boligen skal overleveres 1. august 2005. Fordi bo- og eiertiden her regnes fra innflyttingsdagen til avtaledato, er kravene til eier- og botid ikke oppfylt. Salgsgevinsten vil derfor bli skattepliktig.

Har en av ektefellene brukt boligen før ekteskapet ble inngått, regnes dette med som botid også for den andre ektefellen. Dette gjelder også om den som først bodde i boligen er død når boligen blir solgt.

Blir tidligere felles bolig solgt etter separasjon eller skilsmisse, får den som har flyttet ut godskrevet samme botid som den som har bodd i boligen.

Botid når boligen ikke har vært i bruk

I enkelte tilfeller kan du få godskrevet botid selv om du ikke har bodd i boligen, for eksempel hvis du ikke kan bruke boligen din på grunn av eget eller ektefelles arbeid, helsemessige forhold eller lignende grunner. Slike perioder regnes som botid når:

- du har brukt boligen som fast bolig og må fraflytte den, eller
- du kan godt gjøre å ha planlagt å bruke boligen som fast bolig, men er forhindret fra å flytte inn.

Dette gjelder også om boligen er leid ut i denne perioden, forutsatt at du ikke bor i en annen bolig som du også eier (unntak gjelder hvis du eier en pendlerbolig). Reglene om ikke-bruk gjelder tilsvarende for pendlerbolig. En pendlerbolig er en bolig som ikke er din faste bolig, men som du bor i på grunn av arbeidet ditt. For at boligen skal regnes som pendlerbolig må du oppfylle vilkårene for å få fradrag for merkostnader ved å ha arbeidsopphold utenfor hjemmet i den aktuelle boligen.

En forutsetning for å få godskrevet botid er at du ikke var kjent med eller burde kjent til brukshindringen da du anskaffet boligen.

Brukshindring som kan regnes som botid er for eksempel frivillig eller beordret skifte av arbeide, boplikt i tjenestebolig, utdannelse ved skole eller universitet som ligger et annet sted enn boligen, og innleggelse på institusjon på grunn av sykdom eller alderdom. Derimot regnes det ikke som brukshindring at boligen må leies ut fordi du ikke har råd til å bo der selv.

Hel og delvis skattefri salgsgvinst ved utleie av bolig

Har du leid ut deler av boligen, kan hele eller deler av gevinsten bli skattefri etter reglene ovenfor ved salg av enebolig, tomannsbolig og flermannsbolig.

Gevinst ved salg er skattefri:

- når du har brukt minst halvparten av boligen til egen bolig, og den øvrige del har vært utleid til boligformål.
- når du som selger av tomannsboligen har brukt den ene leiligheten til egen bolig, og den andre leiligheten leies ut som bolig. Dette gjelder selv om du har bodd i en mindre leilighet enn den som har blitt leid ut.

Gevinst ved salg er delvis skattefri:

- når du har brukt mindre enn halvparten av boligen til egen bolig (regnet etter utleieverdien). Den forholdsmessige delen av gevinsten, som etter

utleieverdien faller på eierens egen boligdel, vil være skattefri.

Med «minst halvparten av boligen» menes at utleieverdien for den delen du selv har brukt som egen bolig er like høy eller høyere enn for den delen av boligen som er leid ut. «Minst halvparten av boligen» viser altså ikke til størrelsen på den del av boligen som selger har brukt selv. I tomannsbolig kan du i tillegg til å leie ut den ene leiligheten leie ut inntil halvparten av den leiligheten du selv har brukt som bolig.

Utleieverdien vil si det som er vanlig husleie for en tilsvarende bolig i kommunen, og ikke det som faktisk betales i husleie.

Salg av andel i boligselskap

Ved salg av andel i boligselskap (borettslag og boligaksjeselskap), gjelder de samme reglene som for salg av annen bolig og fritidseiendom.

Selv om vilkårene for skattefritak er til stede, kan deler av salgsverderlaget være skattepliktig dersom tomten som boligen ligger på er så stor at det delvis dreier seg om tomtsalg, se avsnittet «Skatt ved salg av tomt».

Salg av våningshus på gårdsbruk

Ved salg av våningshus med naturlig arrondert tomt, gjelder reglene som for salg av boligeiendom. Selges hele gårdsbruket,

Skattefri gevinst ved salg av fritidsbolig

skal våningshus med en naturlig arrondert tomt skilles ut og følge reglene for salg av boligeiendom eller fritidseiendom.

Ved vurderingen av hva som regnes som en naturlig arrondert tomt, blir det tatt hensyn til bebyggelsen og hva som naturlig hører til denne, atkomst typografi og liknende.

Med fritidseiendom menes fast eiendom med bygning som benyttes for fritidsformål, for eksempel hytte eller landsted. Også andre typer eiendommer kan i enkelte tilfeller regnes som fritidseiendom, for eksempel byleiligheter eller våningshus på nedlagt gårdsbruk, dersom de brukes på en måte som er vanlig for fritidseiendommer.

Ved salg av fritidseiendom er det likningskontoret for kommunen der eiendommen ligger, som vurderer om eventuell gevinst er skattepliktig eller eventuelt tap er fradragsberettiget.

Når er gevinsten skattefri?

Gevinst ved salg av fritidseiendom er skattefri når:

- eieren har brukt eiendommen som egen fritidseiendom i minst fem av de siste åtte årene (brukstid), og
- eiendommen blir solgt eller salget blir avtalt mer enn fem år etter at den ble kjøpt og mer enn fem år etter at den tatt i bruk, eller ifølge ferdigattest var oppført.

Bare brukstid i egen eiertid regnes med. Brukskravet kan oppfylles for flere fritidseiendommer samtidig.

Skatt ved salg av arvet bolig eller fritidseiendom

Gevinst ved salg av arvet bolig eller fritidseiendom er skattepliktig. Gevinsten vil imidlertid være skattefri dersom arvingene selv har eiet og bodd i eiendommen lenge nok til å oppfylle vilkårene for skattefri gevinst ved salg av henholdsvis bolig eller fritidseiendom.

Gevinst ved salg av arvet bolig eller fritidseiendom var skattefri til og med 1991. For å unngå skatt på verdiøkning på bolig- og fritidseiendom som ble arvet før 1. januar 1992, er det innført overgangsregler for oppregulering av inngangsverdi ved salg av arvet bolig eller fritidseiendom. Med inngangsverdi menes i utgangspunktet den verdien som eiendommen hadde ved arvefallet. Inngangsverdi for bolig eller fritidseiendom arvet etter 31. desember 1991 kan ikke oppreguleres.

Inngangsverdien for arvet eiendom kan ikke settes høyere enn den verdien som ble lagt til grunn da skattefogdkontoret fastsatte arveavgiftsgrunnlaget.

Reglene om skatt og arveavgift finner du i brosjyren «Avgift på arv og gave», som du kan få på www.skatteetaten.no, likningskontoret eller på skattefogdkontoret.

Bolig eller fritidseiendom i utlandet

Gevinst og tap ved salg av fast eiendom i utlandet

Gevinst ved salg av fast eiendom i utlandet er i utgangspunktet skattepliktig til Norge etter de norske skattereglene. Tap ved salg av fast eiendom i utlandet er bare fradragsberettiget i Norge i de tilfeller eventuell gevinst ville vært skattepliktig hit.

Fast eiendom i utlandet er for eksempel egen bolig og fritidsbolig. Også timeshare-leiligheter kan være fast eiendom.

Norge har inngått skatteavtaler med en rekke land. Avtalene regulerer blant annet til hvilket land en person skal betale skatt av inntekt som er opptjent i utlandet. Disse reglene gjelder også for gevinst ved salg av fast eiendom.

Ved salg av fast eiendom i et land som Norge har skatteavtale med, skal gevinst ved salget vanligvis skattlegges i det landet hvor eiendommen ligger og etter de reglene som gjelder der.

Den enkelte skatteavtalen inneholder også regler om hvordan man unngår at samme inntekt blir skattlagt i begge land.

Skal du selge bolig eller fritidseiendom i utlandet? Ta kontakt med likningskontoret for å få opplysninger om skatteplikten i Norge og om det er inngått skatteavtale med det land der eiendommen ligger.

Noen skatteavtaler bestemmer at salgsgevinsten skal skattlegges både i Norge og i det landet der den faste eiendommen ligger. Skatt som er betalt i utlandet, kan da kreves trukket fra i den norske skatten på gevinsten. Dette gjelder blant annet når eiendommen ligger i Danmark, Finland, Frankrike, Spania eller Sverige. Det samme gjelder når det ikke er inngått skatteavtale med vedkommende land

Krever du fradrag i norsk skatt for skatt betalt i utlandet, må du fylle ut skjemaet «Frdrag i norsk skatt for skatt betalt i utlandet (kreditfradrag) for lønnsinntakere, pensjonister og personlig næringsdrivende» RF-1147 og legge det ved selvangivelsen. Du må også dokumentere hvor mye skatt du har betalt i utlandet av gevinsten.

Andre skatteavtaler bestemmer at gevinst ved salg av fast eiendom i det andre landet ikke skal skattlegges i Norge. Dette gjelder blant annet når eiendommen ligger i Belgia eller Bulgaria.

Eksempel

Salg av fritidsbolig i Sverige

I Sverige:

Skattepliktig gevinst beregnes etter svenske regler og skattlegges i Sverige.

I Norge:

Skatteplikten vurderes etter norske regler. Har du eiet og brukt fritidsboligen lenge nok til å oppfylle vilkårene for skattefri gevinst ved salg, er gevinsten skattefri i Norge. Da kan du ikke kreve fradrag i Norge for den svenske skatten på gevinsten. Er gevinsten skattepliktig, skal gevinsten beregnes etter norske regler og skattlegges i Norge. Da kan du kreve fradrag for den skatten du har betalt i Sverige i den norske skatten på gevinsten.

Da den skattepliktige gevinsten beregnes både etter svenske og norske regler, vil det beløp som er skattepliktig i Sverige og Norge være forskjellig.

Skatt ved salg av tomt

Gevinst ved salg eller annen realisasjon av tomt er skattepliktig. Skatten er 28 prosent av salgsgevinsten.

Tap ved salg er bare fradragsberettiget i de tilfeller en gevinst ville vært skattepliktig.

Hva er en tomt?

Som tomt regnes alltid:

- ubebygde grunnareal som er egnet som byggegrunn for bolig, fritidsbolig mv.

Som tomt regnes også helt eller delvis bebygde grunnareal hvis:

- grunnarealet er egnet for bygging av bolig, fritidsbolig mv. og
- vederlaget i vesentlig grad må antas å være påvirket av en slik utnyttelse av grunnarealet. Et eksempel på dette vil være der grunnarealets bebyggelse har liten verdi (typisk modent for riving), slik at kjøpet i realiteten dermed gjelder grunnarealet og ikke bebyggelsen.

Hva regnes som salg av tomt?

En tomt regnes som solgt når eiendomsretten opphører eller overføres til en annen. Det gjelder ved for eksempel:

- frivillig salg, også fradeling av tomter fra større grunnareal
- tvunget salg, for eksempel ved ekspropriasjon, salg på tvangsauksjon
- bortbytte av tomten, for eksempel ved makeskifte
- salg til underpris, for eksempel i forbindelse med arveforskudd eller delvis gave
- stiftelse av (stetse-) varige rettigheter (det vil si mer enn 99 år)

Tomter regnes ikke som solgt ved for eksempel:

- gaveoverføring eller arveforskudd
- arveovergang ved dødsfall
- skifte av dødsbo mellom arvinger
- overføring mellom ektefeller, også ved oppløsning av felleseie ved separasjon eller skilsmisse
- jordskifte etter lov om jordskifte av 21. nov 1979
- stiftelse av tidsbegrensede rettigheter, herunder bortfeste, når festeavtalen gjelder for mindre enn 99 år.

Vær oppmerksom på at deler av vederlag for salg av bolig- eller fritidseiendom som er unntatt fra skatteplikt, likevel kan være skattepliktig etter reglene om skatteplikt ved salg av tomt. Det gjelder for eksempel salg av bebygget eiendom der tomten er større enn det som utgjør en naturlig arrondert tomt for boligen eller fritidseiendommen. Ved vurderingen av hva som regnes som en naturlig arrondert tomt, les kapitlet «Skattefri gevinst ved salg av bolig», side 7.

Tap ved salg av bolig, fritidseiendom eller tomt

Tap ved salg eller annen realisasjon av bolig eller fritidseiendom kan du trekke fra i de tilfeller en eventuell gevinst ville vært skattepliktig. Vær oppmerksom på at det er forskjellige krav til eiertid og botid/brukstid for boliger og fritidseiendommer.

Har du eid boligen i 12 måneder eller mindre, eller bodd der fast i mindre enn 12 måneder i løpet av de siste 24 månedene, kan du trekke fra et eventuelt tap i selvangivelsen.

Har du eid fritidseiendommen i fem år eller mindre, eller ikke brukt den som egen fritidseiendom i fem av de siste åtte årene før salget, kan du trekke fra et eventuelt tap i selvangivelsen.

Tap ved salg av tomt er fradragsberettiget.



Om beregning av gevinst eller tap ved salg av bolig, fritidseiendom og tomt

Dersom salget av eiendommen ikke kommer under reglene for skattefritak, vil eventuell gevinst være skattepliktig og eventuelt tap fradragsberettiget. Du må da beregne denne gevinsten eller tapet, og føre det inn i selvangivelsen. Gevinsten eller tapet er differansen mellom utgangsverdien (salgssummen) og inngangsverdien (kjøpesum/kostpris).

Hva regnes som salgssum?

Verdien av alt en mottar ved salg eller annen realisasjon regnes som salgssum. Dette gjelder enten det tilfaller selger selv eller mottas av andre på hans vegne. Salgssummen består vanligvis av kontanter, fordring på restkjøpesum og overtakelse av selgers gjeld.

Meglerprovisjon eller andre kostnader som selgeren dekker kan trekkes fra salgssummen.

Hva er inngangsverdi?

Inngangsverdien utgjør opprinnelig kostpris/kjøpesum og andre kostnader knyttet til kjøpet eller overtakelsen. Andre kostnader kan for eksempel være dokumentavgift, tinglysingsgebyr og utgifter til eiendomsmegler. I tillegg skal påkostninger foretatt i eierperioden legges til inngangsverdien. Som påkostning regnes arbeid som setter eiendommen i en annen eller bedre stand enn den tidligere har vært i, som for eksempel tilbygg eller modernisering.

Utgifter til vedlikehold inngår ikke i inngangsverdien. Vedlikehold, herunder reparasjon, er arbeid som utføres for å bringe eiendommen tilbake i den stand den tidligere har vært hos nåværende eller tidligere eier.

Inngangsverdien for arvet eiendom er som hovedregel omsetningsverdien på tidspunktet for arvefallet. Var omsetningsverdien høyere enn grunnlaget for arveavgift, skal imidlertid inngangsverdien ikke settes høyere enn arveavgiftsgrunnlaget.

Eksempel

Kari Nordmann kjøpte i 1999 en bolig for 750 000 kroner. I tillegg betalte hun 18 750 kroner i dokumentavgift og 750 kroner i tinglysingsgebyr. Videre har hun hatt utgifter på 50 000 kroner til ombygning som blir regnet som påkostning. Hun har hele tiden leid ut boligen, slik at da hun solgte den i 2005 for 1 250 000 kroner var gevinsten skattepliktig. Ved salget hadde hun 37 000 kroner i utgifter til megler, annonsering også videre.

| | |
|------------------------|--------------|
| Kjøpesum i 1999 | 750 000 kr |
| + Dokumentavgift | 18 750 kr |
| + Tinglysingsgebyr | 750 kr |
| + Påkostninger | 50 000 kr |
| = Inngangsverdi | 819 500 kr |
| Salgssum i 2005 | 1 250 000 kr |
| - Salskostnader | 37 000 kr |
| = Vederlag 2005 | 1 213 000 kr |
| Skattepliktig gevinst: | |
| Salgsvederlag | 1 213 000 kr |
| - Inngangsverdi | 819 500 kr |
| = Gevinst ved salget | 393 500 kr |

Gevinsten på 393 500 kroner føres i selvangivelsen og skattlegges som alminnelig inntekt med 28 prosent, det vil si 110 180 kroner.

Beregning av gevinst eller tap ved salg av andelsleilighet

Selger du en leilighet i et boligselskap (oftest et borettslag eller boligaksjeselskap) uten at kravene til eier- og botid for å få skattefritak er oppfylt, må du regne ut eventuell skattepliktig gevinst eller fradragsberettiget tap. Gevinst eller tap ved salget beregnes med utgangspunkt i leilighetens bruttoverdi på kjøps- og salgstidspunktene. Før du kan beregne tapet eller gevinsten må du regne ut leilighetens bruttoverdi. Du må beregne to bruttoverdier for leiligheten; en for kjøpstidspunktet og en for salgstidspunktet. Vanligvis er det leilighetens bruttoverdi per 1. januar i henholdsvis kjøps- og salgsåret basert på selskapets regnskaper på disse tidspunkt som skal legges til grunn.

Bruttoverdi finn du slik:

| |
|--|
| Leilighetens overdragelsessum |
| + Leilighetens andel av selskapets fellesgjeld |
| - Leilighetens andel av selskapets aktiva ¹ som ikke inngår i boligselskapets likningsverdi |
| = Leilighetens bruttoverdi |

¹ Med selskapets aktiva menes poster som ikke går inn i boligselskapets likningsverdi. Det kan for eksempel være utestående fordringer som boligselskapet har, verdipapirer, bankinnskudd, kontantbeholdning og ubenyttede tomtearealer. Opplysninger om leilighetens andel av dette kan du få fra boligselskapet eller finne på likningsoppgaven over «Andelshavers/aksjonærs andeler av boligselskapets likningsmessige inntekter, utgifter, formue og gjeld for ...» i posten «andel annen formue». Likningsoppgaven får du hvert år fra boligselskapet.

Når bruttoverdiene er regnet ut, beregnes gevinst og tap på samme måte som for andre eiendommer.

Eksempel

I 1999 kjøpte Petter en andelsleilighet for 450 000 kroner. I tillegg overtok han andel fellesgjeld med 120 000 kroner. Leilighetens andel av boligselskaps aktiva som for eksempel bankinnskudd, verdipapirer var 15 000 kroner. Han måtte videre betale 2 000 kroner i transportgebyr til forretningsfører og det var han som kjøper som betalte meglerprovisjonen på 10 000 kroner. I sin eiertid har han brukt 20 000 kroner i påkostninger på leiligheten, samt 50 000 kroner til vedlikehold.

Leilighetens bruttoverdi og inngangsverdi ved kjøp i 1999:

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Kjøpesum | 450 000 kr |
| + Andel fellesgjeld | 120 000 kr |
| – Aktiva i selskapet | 15 000 kr |
| = Leilighetens bruttoverdi i 1999 | 555 000 kr |
| + Kjøpskostnader | 10 000 kr |
| + Transportgebyr | 2 000 kr |
| + Påkostninger | 20 000 kr |
| = Inngangsverdi | 587 000 kr |

I 2005 solgte han leiligheten for 1 100 000 kroner, andel fellesgjeld som kjøper overtok var da 90 000 kroner og leilighetens andel av selskapets aktiva i verdipapirer, bankinnskudd mv var på 20 000 kroner. Ved salget hadde han 35 000 kroner i utgifter blant annet til megler, annonsering. Han har hele tiden leid ut leiligheten, slik at gevinsten vil være skattepliktig.

Leilighetens bruttoverdi og salgsvederlag ved salget i 2005:

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Salgssum | 1 100 000 kr |
| + Andel fellesgjeld | 90 000 kr |
| – Aktiva i selskapet | 20 000 kr |
| = Leilighetens bruttoverdi i 2005 | 1 170 000 kr |
| – Salgskostnader | 35 000 kr |
| = Salgsvederlag | 1 135 000 kr |

Skattepliktig gevinst:

| | |
|--------------------|--------------|
| Salgsvederlag 2005 | 1 135 000 kr |
| – Inngangsverdi | 587 000 kr |
| = Gevinst | 548 000 kr |

Gevinsten på 548 000 kroner føres i selvangivelsen og skattlegges som alminnelig inntekt med 28 prosent, det vil si 153 440 kroner.

Oppregulering av inngangsverdi

Skal du selge bolig-, fritidseiendom eller tomt som du eide før 1. januar 1992, kan du oppregulere inngangsverdi etter nærmere regler og satser. Er bolig, fritidseiendom eller tomt anskaffet etter dette, kan inngangsverdien ikke oppreguleres.

Er bolig-, fritidseiendom eller tomt kjøpt over flere år, eller det er foretatt påkostninger i 1990 eller tidligere, skal hvert års tillegg til inngangsverdien oppreguleres separat. Har du for eksempel påkostet boligen for 50 000 kroner i 1985, skal du oppregulere dette beløpet med satsen for 1985 og legge denne verdien til eiendommens inngangsverdi.

Du kan oppregulere inngangsverdien når du selger bolig, fritidseiendom eller tomt som du eide før 1. januar 1992.

Samlet inngangsverdi kan ikke oppreguleres til beløp som er høyere enn salgsvederlaget. Oppreguleringsbeløpet kan således ikke føre til at du kan få fradrag for tap ved salget, men bare redusere eller fjerne en eventuell gevinst.

Tabell for oppregulering av inngangsverdi ved beregning av gevinst eller tap ved salg av bolig, fritidseiendom og tomt

| Ervervsår | Prosentst for oppregulering av inngangsverdi | Ervervsår | Prosentst for oppregulering av inngangsverdi |
|-----------|--|--------------|--|
| 1990 | 3 | 1967 | 200 |
| 1989 | 6 | 1966 | 210 |
| 1988 | 10 | 1965 | 220 |
| 1987 | 16 | 1964 | 230 |
| 1986 | 22 | 1963 | 240 |
| 1985 | 28 | 1962 | 250 |
| 1984 | 36 | 1961 | 260 |
| 1983 | 42 | 1960 | 270 |
| 1982 | 50 | 1959 | 280 |
| 1981 | 60 | 1958 | 290 |
| 1980 | 70 | 1957 | 300 |
| 1979 | 80 | 1956 | 310 |
| 1978 | 90 | 1955 | 320 |
| 1977 | 100 | 1954 | 330 |
| 1976 | 110 | 1953 | 340 |
| 1975 | 120 | 1952 | 350 |
| 1974 | 130 | 1951 | 360 |
| 1973 | 140 | 1950 | 370 |
| 1972 | 150 | 1949 | 380 |
| 1971 | 160 | 1948 | 390 |
| 1970 | 170 | 1947 | 400 |
| 1969 | 180 | og tidligere | 400 |
| 1968 | 190 | | |

Eksempel

Et større areal på 100 mål ble kjøpt i 1979 for 400 000 kroner. I 2005 ble en tomt på ett mål skilt ut og solgt for 40 000 kroner.

Beregning av tomtens inngangsverdi:

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Inngangsverdi 400 000 kr x 1/100 | 4 000 kr |
| + Oppregulering (4000 kr x 80 %) | 3 200 kr |
| = Inngangsverdi etter oppregulering | 7 200 kr |

Gevinst/tap:

| | |
|----------------------|-----------|
| Salgsvederlag | 40 000 kr |
| - Inngangsverdi | 7 200 kr |
| = Gevinst ved salget | 32 800 kr |

Tomtesalgsgevinsten på 32 800 kroner føres i selvangivelsen, og skattlegges som alminnelig inntekt med 28 prosent, det vil si 9 184 kroner.

Eksempel

I 1979 kjøpte Ola en bolig for 500 000 kroner. Han hadde kjøpsomkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr) på 10 000 kroner. Videre hadde han i 1985 utgifter til påkostning på 50 000 kroner. I 2005 solgte han boligen for 1 050 000 kroner og hadde da 25 000 kroner i utgifter til megler, annonsering mv.

| | |
|----------------------|--------------|
| Kjøpesum 1979 | 500 000 kr |
| + Kjøpskostnader | 10 000 kr |
| = Inngangsverdi 1979 | 510 000 kr |
| Salgssum 2005 | 1 050 000 kr |
| – Salgskostnader | 25 000 kr |
| = Salgsvederlag | 1 025 000 kr |

Siden boligen er kjøpt før 1991 skal inngangsverdien oppreguleres.

| | |
|---|------------|
| Inngangsverdi for 1979 | 510 000 kr |
| + Oppregulering ¹⁾ | 408 000 kr |
| 918 000 kr | |
| + Påkostning i 1985 | 50 000 kr |
| + Oppregulering av påkostning ²⁾ | 14 000 kr |
| = Samlet inngangsverdi | 982 000 kr |

¹⁾ For 1979 skal inngangsverdien oppreguleres med 80 prosent. Det fører til at inngangsverdien økes med 408 000 kroner (510 000 x 80 prosent).

²⁾ Påkostningen ble foretatt i 1985, og satsen for oppregulering for dette året er 28 prosent. Det fører til at inngangsverdien økes med 14 000 kroner (50 000 x 28 prosent). Ola har ikke brukt boligen som egen bolig i ett av de to siste årene, og gevinsten er derfor skattepliktig.

Skattepliktig gevinst:

| | |
|----------------------|--------------|
| Salgsvederlaget | 1 025 000 kr |
| – Inngangsverdi | 982 000 kr |
| = Gevinst ved salget | 43 000 kr |

Gevinsten på 43 000 kroner føres i selvangivelsen og skattlegges som alminnelig inntekt med 28 prosent, dvs. 12 040 kroner.

Eksempel

Tomt ble kjøpt i 1990 for 70 000 kroner. Det ble umiddelbart satt i gang utgraving av tomten og bygging av grunnmur. Dette kostet til sammen 100 000 kroner. Ved utgangen av 1990 stoppet arbeidene. Tomten lå slik med grunnmur til den ble solgt i 2005 for 150 000 kroner.

Beregning av inngangsverdi:

| | |
|-----------------|------------|
| Kjøpesum | 70 000 kr |
| + Påkostning | 100 000 kr |
| = Inngangsverdi | 170 000 kr |

Gevinst/tap:

| | |
|------------------|------------|
| Salgssum | 150 000 kr |
| – Inngangsverdi | 170 000 kr |
| = Tap ved salget | 20 000 kr |

Tomten ble solgt med tap.

Inngangsverdien kan derfor ikke oppreguleres. Fradraget på 20 000 kroner føres i selvangivelsen, og reduserer selgers alminnelige inntekt. I og med at alminnelig inntekt skattlegges med 28 prosent, vil selger få redusert skatten med 5 600 kroner.

Når skal gevinsten eller tapet føres i selvangivelsen?

Gevinst eller tap ved salg av bolig-, fritidseiendom eller tomt skal du føre i selvangivelsen for det året eiendommen blir overtatt av kjøperen. Dette gjelder selv om kjøpesummen helt eller delvis betales et annet år.

Mer informasjon



Du finner brosjyrer om skatt og avgift på www.skatteetaten.no, likningskontoret, fylkesskattekontoret og på skattefogdkontoret, blant annet:

«Skatt ved utleie av bolig»

«Avgift på arv og gave»

Husk å melde flytting til folke- registeret, også når du flytter innen kommunen! Lever flyttemelding på www.skatteetaten.no!



Skatteetaten

Utgitt av
Skattedirektoratet
Postboks 630
Etterstad 0603 Oslo
Februar 2006

Opplag:
Bokmål 30 000
Nynorsk 7 000

Grafisk utforming:
Stork Designbyrå AS

Trykk:
Jan Erik Lundahl

RF-2022

Internett:
www.skatteetaten.no

NRK1:
Tekst-TV side 818