

Om en eiendom er fritidseiendom som kan fritas for gevinstbeskatning

(Skatteloven § 5-1 annet ledd, jf. § 9-3 fjerde ledd)

Saken gjaldt spørsmål om en eiendom mister sitt preg av å være fritidseiendom hvis den samtidig brukes som fast bolig. En eiendom var overført til barna med livsvarig bruksrett som bolig for foreldrene. Barna brukte eiendommen til fritidsformål. Direktoratet kom til at barna fikk godskrevet brukstid som fritidsbolig først fra det tidspunkt eiendommen ikke lenger ble brukt av foreldrene som fast bolig. Direktoratet kom videre til at eiendommen ikke ville miste sitt preg av å være en fritidseiendom for barna selv om det ble leid ut en hybelleilighet. Hybelleiligheten som lå i underetasjen og hadde egen inngang, utgjorde ca. 14 % av boligens totale bruksareal og representere ca. 19 % av boligens utleieverdi. Skattedirektoratet konkluderte med at eiendommen kunne selges skattefritt fem år etter opphør av foreldrenes bruk av boligen som fast bolig.

Innsenders fremstilling av faktum og jus

På bakgrunn av de opplysninger som er gitt i anmodningen, legges det til grunn at søsknene Kari, Mari og Ola arvet/fikk Eiendommen fra sine foreldre for ca. 20 år siden, med 1/3 hver. Gaven var betinget av at foreldrene skulle ha en livsvarig bruksrett til Eiendommen. Ola døde i 2000, og hans andel i Eiendommen er overført til hans sønn, Petter.

Den lengstlevende av foreldrene, senere også omtalt som Moren, døde i juni 2010. Hun fikk permanent plass på sykehjem i januar 2009. Eiendommen er ikke brukt som fast bolig etter januar 2009.

Skattyterne har siden lengstlevende flyttet til sykehjemmet, brukt Eiendommen som egen fritidsbolig blant annet i forbindelse med besøk til og tilsyn med familie. Skattyterne vurderer nå å leie ut en hybelleilighet i Eiendommen. Hybelleiligheten ligger i underetasjen og inngår ikke i det arealet som benyttes av skattyterne som fritidsbolig.

På vegne av skattyterne bes det om en bindende forhåndsuttalelse mht. om vilkårene for skattefrihet for gevinst ved et fremtidig salg av Eiendommen etter januar 2014 (fem år etter at skattyterne fikk rådigheten over Eiendommen), vil være oppfylt, eller om en utleie av hybelleiligheten vil gjøre at Eiendommen skifter karakter fra å være en fritidseiendom for skattyterne til å være en utleid helårsbolig.

Innsenders beskrivelse av faktum

Eiendommen ligger i et vanlig boligstrøk ca. 8 km fra sentrum i Byen. Huset har et bruttoareal (BTA) på 347 kvm, bruksareal (BRA) på 324 kvm, fordelt på tre etasjer. Hovedetasjene er første og andre etasje. I første etasje er det kjøkken, stue, spisestue, to soverom og bad/wc. I andre etasje er det tre soverom og wc. Eiendommen ble oppført i 1965 med tilbygg fra 1990-årene.

I kjelleren er det en hybelleilighet på ca. 45 kvm som består av hybelkjøkken, sovealkove i stue, gang samt wc/dusj. Hybelleiligheten har egen inngang.

Eiendommen er Karis og Maris barndomshjem. Skattyterne har alle vært mye i Byen de ti siste årene i forbindelse med besøk av familie og venner, samt i forbindelse med typiske ferieaktiviteter som fiske og turer i fjellet. Eiendommen har blitt benyttet i den forbindelse. Skattyterne benytter hver Eiendommen 5 - 6 langhelger i året i tillegg til lengre opphold i sommerhalvåret. Petter, som er mindreårig, er som regel med sin tante Kari når hun og hennes mann drar til Byen med sine tre barn, for å besøke familie og venner. Karis mann er også fra Byen, og har således familie og venner i Byen.

Skattyterne benytter første og andre etasje i forbindelse med sine opphold i Eiendommen. Hybelleiligheten blir ikke benyttet. Det er en ingeniørhøyskole ikke langt fra Eiendommen, og det er stor etterspørsel etter og stort underskudd på egnede boliger for studenter i området. Skattyterne vurderer derfor nå å leie ut hybelen for å bidra til å lette boligsituasjonen, samtidig som en ser en fordel ved at en eventuell leietaker vil kunne holde tilsyn med Eiendommen. Forutsetningen for slik utleie er imidlertid at utleien ikke fratrar Eiendommen dens karakter av å være fritidseiendom. Det er antatt at en kan få leiet ut hybelleiligheten til en student for ca. kr 3 000 per måned. Siden hybelleiligheten er atskilt fra de øvrige delene av Eiendommen, vil utleien ikke påvirke bruken av de arealer som skattyterne benytter som fritidseiendom i dag.

Innsender opplyser at inntekter ved eventuell utleie som overstiger kr 10 000, vil bli oppgitt til beskatning i samsvar med skatteloven § 7-2 andre ledd.

Innsenders vurdering av saken

Gevinst ved salg av bolig/fritidseiendom er skattepliktig i henhold til hovedregelen i skatteloven § 5-1. Det følger imidlertid av skatteloven § 9-3 fjerde ledd at:

”(4) Gevinst ved realisasjon av fritidsbolig, herunder andel i boligselskap, er unntatt fra skatteplikt når eieren har brukt eiendommen som egen fritidsbolig i minst fem av de siste åtte år før realisasjonen, forutsatt at realisasjonen finner sted eller avtales mer enn fem år etter ervervet og mer enn fem år etter at fritidseiendommen ble tatt i bruk eller ifølge ferdigattest var oppført.”

Innsender skriver at søsknene som nevnt innledningsvis, har eid Eiendommen i mer enn 20 år, mens Petter har eid Eiendommen siden 2000. Det må derfor, ifølge innsender, legges til grunn at alle skattyterne oppfyller kravet om eiertid per i dag. Videre er det innsenders vurdering at brukstidens lengde må beregnes med utgangspunkt i det tidspunkt Moren flyttet på sykehjem, dvs. fra januar 2009, da Eiendommen mistet sin karakter av å være boligeiendom. Det vises i den forbindelse til BFU 90/04.

Skattelovens krav om bruk av eiendom som fritidsbolig, forstås slik at den må brukes til vesentlig fritidspregede opphold og gjøremål, herunder kontakt og tilsyn med familie. Det vises i denne forbindelse til uttalelse fra Finansdepartementet (inntatt i Utv. 1989 side 754) og Lignings-ABC 2010/2011 side 277, punkt 6.2.2.

Det er eierens bruk som er avgjørende. Det betyr at en eiendom vil kunne karakteriseres som en fritidseiendom selv om den ligger i et boligstrøk, jf Lignings-ABC 2010/2011 side 277 punkt 6.2.2. Innsender skriver at det er lagt til grunn blant annet i BFU 60/04. Det

at leietaker har benyttet eiendommen til annet enn fritidsbolig, medfører således ikke i seg selv at eiendommen mister sin karakter som fritidseiendom for eieren. Ved utleie er det avgjørende om eiendommen etter en helhetsvurdering fortsatt fremstår som fritidsbolig. I flere BFUer vises det til lovens forarbeider, Ot. prp. nr. 4 (1986-87), der det uttales:

”Det avgjørende vil være om eiendommen etter en helhetsvurdering fremstår som eierens egen fritidsbolig. Departementet forutsetter at man ikke skal ta hensyn til sporadisk utleie dersom eiendommen for øvrig brukes som normalt for fritidsboliger. Der eiendommen delvis leies ut til fast bolig, eller delvis brukes til andre formål, vil den lett miste sitt preg av å være en egentlig fritidsbolig. Spesielt gjelder dette hvis den øvrige bruk er mer intens, slik utleiebruk som fast bolig normalt vil være.”

Etter innsenders vurdering er det flere momenter som gjør at en eventuell utleie av hybelleiligheten ikke kan anses for å være av en slik karakter at den fratrar Eiendommen dens karakter som fritidsbolig for skattyterne.

For det første knytter en eventuell utleie i nærværende sak seg til en mindre del av boligen, nærmere bestemt ca. 14 % av boligens totale bruksareal. Det er betydelig lavere andel enn det som er karakterisert som ”ikke ubetydelig” i tidligere BFUer. Se for eksempel BFU 93/04, der utleid bruksareal syntes å utgjøre ca. 60 % av boligens totale bruksareal, BFU 90/04, hvor utleid areal utgjorde ca. 32 % av boligens totale areal, og BFU 11/05 der utleid areal utgjorde ca. 27,5 % av boligens totale areal.

Videre gjør hybelleilighetens størrelse og karakter at den kun egner seg som bolig for én person. Bruken vil derfor være mindre intensiv enn for andre typer leiligheter/boliger. Hybelleilighetens karakter gjør at den trolig heller ikke egner seg som bolig for leietaker ut over et visst tidsrom.

Hybelleiligheten tilhører ikke det arealet som skattyterne i dag benytter som sin fritidsbolig, og skattyterne vil fortsatt kunne benytte Eiendommen i samme omfang som tidligere. En utleie av hybelleiligheten vil således ikke påvirke Eiendommens bruk som fritidseiendom for skattyterne. Leieinntektene vil være forholdsvis beskjedne, antatt i størrelsesorden kr 36 000 per år. Ved en utleie av hovedetasjene (eks. hybel) er det antatt at en ville kunne få en leie i størrelsesorden kr 13 000 per måned, dvs. kr 156 000 per år. Det er således antatt at utleieverdien av hybelleiligheten representerer ca. 19 % av antatt total utleieverdi for Eiendommen.

Den omstendighet at skattyternes egen bruk vil være upåvirket av utleien av hybelleiligheten, det begrensede areal som leies ut og leieinntektenes beskjedne omfang i forhold til Eiendommens totale leieverdi, gjør etter innsenders mening at utleien ikke kan medføre at Eiendommen får karakter av å være en utleieeiendom/passiv kapitalplassering for skattyterne.

Innsender mener at en eventuell utleie av hybelleiligheten ikke vil frata Eiendommen dens karakter som fritidseiendom for skattyterne. Det konkluderes med at salg kan skje skattefritt dersom det skjer etter januar 2014 og Eiendommen, ut over utleien av hybelleiligheten, brukes som normalt for fritidsboliger.

Skattedirektoratets vurderinger

Problemstillingen

Skattedirektoratet skal i det følgende ta stilling til om Eiendommen kan selges etter januar 2014, uten gevinstbeskatning for Kari, Mari og Petter (senere omtalt som skattyterne) etter skatteloven § 9-3 fjerde ledd.

Forutsetninger og avgrensninger

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det ikke tas stilling til eventuelle andre skattespørsmål eller problemstillinger som måtte oppstå ved det beskrevne faktum ut over de spørsmål som drøftes i det følgende. Det forutsettes at premissene som er tatt inn ovenfor er fullstendige for de spørsmål som drøftes.

Fritaket for gevinstbeskatning ved salg av fritidseiendom

Skattedirektoratet skal bemerke at gevinst ved realisasjon av formuesobjekter utenfor virksomhet i utgangspunktet er skattepliktig etter skatteloven § 5-1 annet ledd. Tilsvarende er tap fradragsberettiget med hjemmel i skatteloven § 6-2 første ledd.

Ved realisasjon av formuesobjekt gjelder imidlertid særregler i skatteloven kapittel 9, herunder begrensning av skatteplikten etter § 5-1 annet ledd. Den sentrale bestemmelse for løsningen av spørsmålet i denne saken er skatteloven § 9-3 fjerde ledd som lyder:

”Gevinst ved realisasjon av fritidsbolig, herunder andel i boligselskap, er unntatt fra skatteplikt når eieren har brukt eiendommen som egen fritidsbolig i minst fem av de siste åtte år før realisasjonen, forutsatt at realisasjonen finner sted eller avtales mer enn fem år etter ervervet og mer enn fem år etter at fritidseiendommen ble tatt i bruk eller ifølge ferdigattest var oppført.”

Eiertid og bruk som fritidsbolig

Skatteloven § 9-3 fjerde ledd krever at eiendommen faktisk er benyttet av eieren som egen fritidsbolig i en periode da boligen kvalifiserer som fritidsbolig i skattemessig forstand. Når vilkårene er oppfylt kan fritidsboligen selges uten gevinstbeskatning, forutsatt at realisasjon finner sted eller avtales mer enn fem år etter ervervet, og eieren har brukt eiendommen som egen fritidsbolig i minst fem av de siste åtte årene før realisasjonen. Alle de tre skattyterne som hver har en ideell tredjedel i Eiendommen, må oppfylle kravene til så vel eiertid som bruk av Eiendommen som fritidsbolig.

Det er opplyst at søsknene Kari, Mari og Ola arvet/fikk Eiendommen i gave for ca. 20 år siden betinget av at foreldrene skulle ha en livsvarig bruksrett. Moren som levde lengst, fikk permanent plass på sykehjem i januar 2009, og døde i juni 2010. Det er videre opplyst at Olas sønn Petter overtok farens ideelle andel i Eiendommen ved hans død i 2000. Det er ikke gitt opplysning om på hvilket tidspunkt overføringene til dagens eiere er avregnet i forhold til arveavgiftlovens regler. Vi legger imidlertid slik saken er opplyst, til grunn at alle dagens eiere *skattemessig* har eid Eiendommen i mer enn fem år. Eierkravet i skatteloven § 9-3 fjerde ledd er således oppfylt.

Om bruken av Eiendommen er det opplyst at alle de tre ideelle eierne har vært mye i Byen de siste ti årene i forbindelse med besøk av familie og venner, samt i forbindelse med typiske fritidsaktiviteter som fiske og turer i fjellet. De har da benyttet Eiendommen. Det er opplyst at skattyterne benytter Eiendommen 5 – 6 langhelger i året, i tillegg til lengre opphold i sommerhalvåret. Om Petter som er mindreårig, er det

opplyst at han som regel er med sin tante Kari, hennes mann og deres tre barn, når de drar til Byen for å besøke familie og venner. Det fremgår av sakens dokumenter at Kari og Petter bor på Sørlandet, mens Mari bor i Nord-Norge.

Skattedirektoratet legger til grunn som opplyst, at alle skattyterne som hver er eier for en ideell tredjedel, har brukt Eiendommen til fritidsformål over en periode på ca. ti år. Så lenge hele Eiendommen også er brukt av Moren som fast bolig oppstår det imidlertid spørsmål om de tre eierne får godskrevet denne perioden som bruk av fritidsbolig.

Eiendommen vil kunne karakteriseres som en fritidseiendom selv om den ligger i et boligstrøk, se Lignings-ABC 2011/12 side 241 pkt. 6.2.2. Om eiendom som benyttes til fritidsbolig også blir leid ut, uttaler Finansdepartementet i Ot.prp. nr. 4 (1986-87), se pkt. 4.6.3:

”Det avgjørende vil være om eiendommen etter en helhetsvurdering fremstår som eierens egen fritidsbolig. Departementet forutsetter at man ikke skal ta hensyn til sporadisk utleie dersom eiendommen for øvrig brukes som normalt for fritidsbolig. Der eiendommen delvis leies ut til fast bolig, eller delvis brukes til andre formål, vil den lett miste sitt preg av å være en egentlig fritidsbolig. Spesielt gjelder dette hvis den øvrige bruk er mer intens, slik utleiebruk som fast bolig normalt vil være.”

Den situasjonen som departementet omtaler vil gjelde i dette tilfellet hvor Kari, Mari og Petter er eiere av Eiendommen, mens giverne har forbeholdt seg bruksretten til Eiendommen. Etter direktoratets oppfatning overskygger givernes bruk av Eiendommen som fast bopel, eiernes bruk som fritidsbolig. Bruken som fast bopel opphørte da Moren fikk permanent opphold og flyttet til sykehjemmet i januar 2009. Det legges til grunn at Eiendommen senere bare er brukt av eierne som fritidsbolig.

Kravet til eiertid er etter dette oppfylt per i dag, jf. skatteloven § 9-3 fjerde ledd, mens kravet til brukstid ikke vil være oppfylt før Eiendommen har vært brukt som fritidsbolig i minst fem år, regnet fra januar 2009.

Mister Eiendommen sitt preg av å være fritidsbolig ved fremtidig utleie av hybelleiligheten?

Isolert sett tilfredsstillende alle de tre eiernes beskrevne bruk av Eiendommen kravet til bruk som fritidsbolig. Hvis deler av boligen blir leid ut til helårsbolig, oppstår imidlertid spørsmålet om Eiendommen for fremtiden likevel vil miste sitt preg av å være en fritidsbolig. Se Finansdepartementets uttalelse i Ot.prp. nr. 4 (1986-87) som sitert over.

Saken gjelder et hus med et bruttoareal på 347 kvm og et bruksareal oppgitt til 324 kvm, fordelt på 3 etasjer. Hovedetasjene er første og annen etasje. I første etasje er det kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom og bad/wc. I andre etasje er det 3 soverom og wc. Hybelleiligheten som det er aktuelt å leie ut, ligger i kjelleren. Den er på 45 kvm. og består av hybelkjøkken, sovealkove i stue, gang samt wc/dusj, og har egen inngang. Innsender anfører at hybelleilighetens karakter gjør at den trolig bare egner seg som bolig for én person, og ikke egner seg som bolig for leietaker ut over et visst tidsrom.

Som det fremgår av sitatet fra Ot.prp. nr. 4, innebærer bruk av boligen som helårsbolig at den lett kan miste sitt preg av å være en fritidsbolig. Sett i forhold til boligens totale areal er det imidlertid en beskjeden del som vil bli benyttet til helårsbruk. Det gjelder

her et romslig hus på 324 kvm bruksareal, hvorav hybelleiligheten utgjør en andel på ca. 14 %, samtidig som utleieverdien av hybelleiligheten oppgis å representere ca. 19 % av utleieverdien for hele Eiendommen. Bruken som helårsbolig vil bare gjelde en mindre del av Eiendommen, og på grunn av det begrensede utleiearealet bare være egnet som bolig for én person. For Eiendommen sett under ett vil utleien som fast bolig ikke være spesielt intens, og vil ikke overskygge eiernes bruk til fritidsformål slik det er beskrevet. Skattedirektoratet er etter en helhetsvurdering kommet til at Eiendommen vil fremstå som en fritidsbolig, selv med den utleien som er angitt.

Skattedirektoratet gjør oppmerksom på at det i en bindende forhåndsuttalelse ikke tas stilling til spørsmål om bevisvurdering. Ved eventuell forespørsel fra ligningsmyndighetene må de tre skattyterne under ligningsbehandlingen for det året Eiendommen realiseres, sannsynliggjøre at kravene til bruksmåte og brukshyppighet er oppfylt.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at skattefritaket i samsvar med skatteloven § 9-3 fjerde ledd, er begrenset til å gjelde fritidsboligen med naturlig arrondert tomt.

Konklusjon

Karis, Maris og Petters gevinst ved salg av Eiendommen som finner sted etter januar 2014, vil med de forutsetninger som fremgår, ikke være skattepliktig, jf. skatteloven § 9-3 fjerde ledd. Tilsvarende vil eventuelt tap ikke være fradragsberettiget, jf. skatteloven § 9-4 første ledd.