

**Hvem skal levere RF-1098?**

Personlig skattyter, aksjeselskap eller selskap med deltakerfastsetting som eier nlæringseiendom som skal verdsettes etter forskrift 19. november 1999 nr 1158 (FSFIN) § 4-10, skal som hovedregel levere skjemaet RF-1098.

Skjema skal ikke leveres for eiendom som (i sin helhet) eies av ikke-børsnotert selskap som direkte eller indirekte i sin helhet er eid av et børsnotert selskap, eller av personer/institusjoner som er frittatt fra skatteleplikt etter skatteloven § 2-30.

Eier du uteid næringseiendom skal du, med unntak for de som er nevnt i avsnittet ovenfor, levere RF-1098.

Eier du ikke-uteid næringseiendom skal du i utgangspunktet også levere RF-1098, men det er noen unntak. Har du mottatt Skatemelding for næringsdrivende eller Skatemelding for lønnstakere og pensjonister vil formuesverdien for ikke-uteid næringseiendom være forhåndsutfylt, basert på de opplysninger som ble levert inn om eiendommen i fjorårets RF-1098. Dersom de forhåndsutfylte opplysningene og formuesverdien er riktig, trenger du ikke levere RF-1098. For å kontrollere formuesverdien kan du benytte kalkulatoren som ligger ute på skatteeetaten.no/naeringseiendom. Dersom du skal rette opplysningene om eiendommen, eventuelt formuesverdien, gjør du det ved å fylle ut RF-1098.

Du skal ikke levere skjema for ikke-uteid næringseiendom i utlandet. I stedet verdsettes slik eiendom etter bestemmelsene i Skattedirektoratets takseringsregler.

Du skal også levere RF-1098 for næringseiendom som er under oppføring.

Merk at det skal leveres ett skjema per eiendom. Eier du eiendommen sammen med andre (sameie), skal hver sameier levere et skjema. Se nærmere nedenfor under post 118.

Skjemaet er delt inn i fire deler: **Alle** skal fylle ut del I og IV. I tillegg skal du fylle ut **enten** del II **eller** III avhengig av om næringseiendommen skal verdsettes etter reglene for uteid eller ikke-uteid næringseiendom. Næringseiendom under oppføring skal du føre i del I, III og IV (merk også post 283).

**Hvilke eiendommer skal du regne som næringseiendom?**

Begrepet omfatter alle typer næringseiendom som for eksempel kontorlokaler, butikker, lager, produksjonslokaler/fabrikker, tomter, parkeringshus, verksteder med videre. Det samme gjelder eiendom i utlandet dersom eiendommen er uteid. Er eiendommen i utlandet ikke-uteid, skal du verdsette eiendommen i henhold til takseringsreglene, og du skal ikke levere RF-1098.

Det har ingen betydning om eieren av næringseiendommen driver virksomhet eller ikke, det er bygningens karakter som avgjør.

Fritidseiendom som leies ut i næringsvirksomhet, anses som næringseiendom.

Bolig som leies ut i næringsvirksomhet anses ikke som næringseiendom. Verdsett i stedet boligen etter boligreglene. Du skal ikke levere RF-1098 for bolig.

Forskriften gjør unntak for

- jordbrukseiendom
- skog som du verdsetter etter skatteloven § 4-11
- kraftanlegg som du verdsetter etter skatteloven § 18-5

Du skal ikke levere RF-1098 for slik eiendom.

**Begrepene matrikkelenhet og matrikkelnummer**

Alle eiendommer i Norge registeres i samsvar med bestemmelsene i lov om eiendomsregistering (lov 17. juni 2005 nr. 101). Hver matrikkelenhet har et matrikkelnummer som er den offisielle betegnelsen på hver enkelt

matrikkelenhet. Matrikkelnummeret består av

- kommunenummer
- gårdsnummer
- bruksnummer
- festenummer
- seksjonsnummer

**Ett eller flere skjema**

I utgangspunktet skal det fastsettes en formuesverdi per matrikkelenhet. Normalt skal du levere ett skjema per matrikkelenhet.

For skattemål har man i noen tilfeller samlet to eller flere matrikkelenheter og behandlet dette som en eiendom. Dette gjelder dersom to eller flere matrikkelenheter har samme eier, er samme eiendomstype og skal behandles likt både ved fastsettelse av formuesverdi og ved inntektsfastsettingen. Dersom næringseiendommen etter tidligere ligningspraksis har blitt samlet for skattemål, og vilkårene som er nevnt over fortsatt er til stede, kan du fylle ut skjemaet for flere matrikkelenheter under ett. Du skal da i post 116 føre matrikkelnummeret for det som du regner som hoveddelen av eiendommen.

Du må fylle ut post 117 dersom andre matrikkelnummer skal behandles sammen med matrikkelnummeret angitt i post 116. Vilkårene nevnt ovenfor må da være oppfylt. Det er viktig at du inngår rapporter samme matrikkelnummer som hoveddel av eiendommen også for senere inntektsår, og ikke veksler mellom hvilket matrikkelnummer som oppgis som hoveddelen og tilknyttede deler fra år til år.

Ved en slik samlet fastsetting av formuesverdien må beløpene som rapporteres i skjemaet omfatte alle matrikkelenhetene.

## **Del I Opplysninger om næringseiendommen**

### **Rettledning til de enkelte postene**

#### **Post 101 til 117**

I postene 101 til 117 gir du nærmere opplysninger som identifiserer eiendommen. For eiendom i utlandet fyller du ikke ut post 116 og 117.

Post 117 skal du bare fylle ut dersom det skal fastsettes en fellesformuesverdi for eiendom som omfatter flere matrikkelenheter, se nærmere ovenfor.

#### **Post 118 Eiendom i sameie**

Dersom eiendommen eies av flere i sameie skal du krysse av i denne posten. Hver sameier skal levere eget skjema.

Opplysningsene du gir i skjemaet skal fylles ut for **hele** eiendommen under ett (f eks utleieinntekter og areal) og i post 284 fordeles formuesverdien for hele eiendommen forholdsmessig etter eierandel. Eierandel angis i prosent.

#### **Post 119 Eiendom under oppføring**

Eier du næringseiendom som er under oppføring ved utgangen av inntektsåret skal du krysse av i denne posten.

Det er egne verdsettelsesregler i forskriften for eiendom under oppføring. Formuesverdien settes til en forholdsmessig andel av anslått formuesverdi av ferdigstilt eiendom, fastsatt ut fra reglene om ikke-utleid næringseiendom. Du skal derfor fylle ut del III i skjemaet ut fra opplysninger om ferdigstilt eiendom, og så i post 283 beregne formuesverdien.

Finansdepartementet har gitt føringer for hvordan denne regelen skal praktiseres i en uttalelse av 18. januar 2011. Det slås fast at du ikke bare kan legge til grunn hvor stor del av arealet som er ferdigstilt ved årsskiftet, men at verdsettelsen skal skje ut fra en helhetsvurdering, hvor også det anslalte totalomfang og investeringsprofil skal tas hensyn til. Hvor mye innsats som gjenstår på bygget i forhold til samlet innsats vil være viktige parametere.

#### **Post 120 Utleieeiendom?**

Du skal krysse av ja eller nei for om eiendommen var en utleieeiendom ved utgangen av inntektsåret. Se nedenfor om hva som er utleieeiendom og ikke. Svarer du ja på spørsmålet skal du i tillegg til del I fylle ut del II og del IV. Svarer du nei på spørsmålet skal du i tillegg til del I fylle ut del III og IV.

I forskrift 19. november 1999 nr. 1158 (FSFIN) § 4-10 flg. er det angitt to verdettingsmetoder avhengig av om næringseiendommen klassifiseres som uteleid eller ikke-uteleid. Skjemaet er bygget opp slik at del II gjelder uteleid næringseiendom, mens del III gjelder ikke-uteleid næringseiendom.

#### **Utleieeiendom - uteleid næringseiendom**

For å avgjøre om eiendommen er uteleid eller ikke-uteleid ser du i utgangspunktet på eiendommens reelle status ved inntektsårets utgang. Er eiendommen uteleid per 31.12, enten hele eiendommen eller størstedelen av den (mer enn 50 prosent, se nedenfor), regner du den som en utleieeiendom og du skal krysse av i rubrikken ja.

Benytter eieren eiendommen selv, eller eieren leier ut mindre enn 50 prosent (se nedenfor), skal du ikke regne eiendommen som utleieeiendom, og du skal krysse av nei i rubrikken.

Er deler av eiendommen uteleid, regnes den som uteleid næringseiendom dersom den uteleide delen av eiendommen (herunder en forholdsmessig andel av fellesområdene) overstiger 50 prosent av eiendommens samlede areal. (Se bort fra tomt dersom bygningene utgjør eiendommens hovedfunksjon.)

#### **Eksempel a**

Eieren leide ut eiendommen fra og med januar til og med oktober, men eieren tok selv eiendommen i bruk innen årets utgang. Eieren skal verdsette eiendommen etter reglene for ikke-utleid næringseiendom, og krysser nei i rubrikken.

#### **Eksempel b**

Eieren leide ut eiendommen fra og med januar til og med oktober, men eiendommen sto tom i november og desember, og eieren har ikke tatt eiendommen i bruk. Eieren skal fortsatt verdsette etter reglene for uteleid næringseiendom, og krysser ja i rubrikken.

#### **Del II Utleieverdi for uteleid næringseiendom**

#### **Post 131**

I post 131 skal du krysse av for om du har levert RF-1098 og fylt ut del II for både inntektsåret 2020 og 2021 for denne eiendommen. Du skal bare krysse av for hva du selv som eier har levert. Dersom tidligere eier har levert

RF-1098 skal du ikke ta hensyn til dette når du svarer på spørsmålet.

#### **Eksempel c**

Du kjøpte eiendommen i juli 2021. Forrige eier leverte RF-1098 for inntektsåret 2020, mens du leverte RF-1098 for inntektsåret 2021. Du skal da krysse av i rubrikken nei.

#### **Post 132**

I post 132 skal du krysse av for ett av de tre alternativene. Leide du ut hele eiendommen i 2022 (enten hele året eller deler av året) krysser du av for alternativ a.

Dersom du leide ut deler av eiendommen (over 50 prosent, se ovenfor) enten hele eller deler av året, krysser du av for alternativ b.

Dersom eieren i inntektsåret 2022 verken har leid ut eiendommen (inntektsbortfall) eller selv tatt i bruk eiendommen, krysser du av i alternativ c (ubenyttet). I slike tilfeller skal du benytte siste innrapporterte utleieinntekt når du beregner formuesverdien. Opplysninger om siste innrapporterte utleieinntekt finner du på RF-1098 for det aktuelle året. Krysser du av alternativ c skal du fylle ut post 147.

#### **Post 135**

Du skal krysse av for hva eiendommen i hovedsak benyttes til (eiendomstype). Dersom eiendommen benyttes til flere av alternativene, setter du kryss ved det alternativet eiendommen i hovedsak benyttes til (regnet ut fra størst andel av samlet areal).

#### **Post 136**

Dersom tomtten, og ikke bygningene, utgjør eiendommens hovedfunksjon, skal du krysse av for hva slags eiendom dette er.

#### **Omregning til årlig utleieinntekt**

#### **Post 145 Faktisk utleieinntekt omregnet til årlig utleieinntekt**

Hele eiendommens utleieinntekt for 2022 skal du summere og føre som en samlet sum i post 145.

I post 145 kolonne I fører du antall uteleide kvadratmeter. Andel av fellesområder medregner du som uteleid del dersom tilgang til slikt areal inngår i avtalt leie.

I post 145 kolonne II fører du faktisk brutto utleieinntekt i inntektsåret.

I post 145 kolonne III fører du utleiebeløpet for et helt inntektsårs utleie. Dersom du har leid ut eiendommen hele året, fører du samme beløpet i kolonne II og III.

Har du leid ut eiendommen i mindre enn et år (for eksempel ved nybygg som tas i bruk, vedlikehold/ombygging eller lokalet står tomt) skal du omregne. Du omregner ved å dividere samlet utleieinntekt med antall måneder du har leid ut næringseiendommen, og multipliserer med 12. Når du regner ut skal du legge hele måneder til grunn. En påbegynt måned anses du som en hel måned. Har du for eksempel mottatt utleieinntekter for 6 og en halv måned, regner du dette som 7 måneder når du omregner til årlig utleieinntekt.

#### *Eksempel d*

Du leide ut eiendommen 8 måneder i inntektsåret. I januar og februar for kr 160 000 per måned og juli til og med desember for kr 130 000 per måned. Faktisk brutto utleieinntekt i året er

$$(2 \times 160\,000) + (6 \times 130\,000) = 1\,100\,000$$

Slik omregner du til årlig utleieinntekt:  
 $1\,100\,000 / 8 \text{ md.} \times 12 \text{ md.} = 1\,650\,000$  som du fører i kolonne III.

#### *Eksempel e*

Eiendommen består av en bygning med fire uteleide enheter (A, B, C og D).

Enhet A har du leid ut hele året (12 måneder) for kr 300 000, dvs. kr 25 000 per måned.

Enhet B har du leid ut 6 måneder for kr 150 000, dvs. kr 25 000 per måned. Faktisk utleieinntekt for enhet B må du regne om til utleieinntekt for hele året slik:

$$150\,000 / 6 \text{ md.} \times 12 \text{ md.} = 300\,000.$$

Enhet C har du leid ut i 10 måneder for kr 350 000, dvs. kr 35 000 per måned. Faktisk utleieinntekt for enhet C må du regne om til utleieinntekt for hele året slik:

$$350\,000 / 10 \text{ md.} \times 12 \text{ md.} = 420\,000.$$

Enhet D har du leid ut i 2 måneder for kr 15 000, dvs. kr 7 500 per måned. Faktisk utleieinntekt for enhet D må du regne om til utleieinntekt for hele året slik:

$$15\,000 / 2 \text{ md.} \times 12 \text{ md.} = 90\,000.$$

Sum omregnet utleieinntekt for hele året for eiendommen er:

|            |           |                  |
|------------|-----------|------------------|
| Enhet A    | kr        | 300 000          |
| Enhet B    | kr        | 300 000          |
| Enhet C    | kr        | 420 000          |
| Enhet D    | kr        | 90 000           |
| <b>Sum</b> | <b>kr</b> | <b>1 110 000</b> |

Ved sesongavhengige utleieforhold (dvs. der eiendommens karakter hindrer deg fra å leie den ut i deler av året) benytter du faktisk utleieinntekt i den perioden du leide ut, dvs. du omregner ikke til årlig utleieinntekt. I slike tilfeller fører du samme beløp i kolonne II og III.

Er eiendommen overdratt i inntektsåret, skal en verdsette på grunnlag av overtakende eiers utleieinntekt. Er eiendommen delt i inntektsåret, skal du verdsette matrikkelenhet som du leier ut på grunnlag av utleieinntekten fra og med tidspunktet for registrering i matrikkelen.

#### **Eiendom hvor tomt/grunnreal utgjør eiendommens hovedfunksjon:**

##### *Kolonne I Utleid areal*

I disse tilfellene gir du opplysninger om antall uteleide kvadratmeter (tomteareal). Du ser her bort fra eventuelle bygninger på eiendommen når du oppgir areal.

##### *Kolonne II Faktisk brutto utleieinntekt*

I kolonne II fører du faktisk brutto utleieinntekt i inntektsåret, inkludert eventuell utleieinntekt som representerer tilgang til hele eller deler av bygningene på eiendommen.

##### *Kolonne III Omregnet utleieinntekt*

I kolonne III fører du beløpet for et helt inntektsår med utleie. Dersom du har leid ut eiendommen hele året, fører du samme beløpet i kolonne II og III. Har du leid ut i mindre enn et år skal du omregne. Du omregner ved å dividere samlet utleieinntekt med antall måneder du har leid ut næringseiendommen, og multipliserer med 12. Når du regner ut skal du legge hele måneder til grunn. En påbegynt måned anses som en hel måned. Har du for eksempel mottatt utleieinntekter for 6 og en halv måned, regnes dette som 7 måneder når du regner om til årlig utleieinntekt.

#### **Inntektsbortfall i hele 2022**

#### **Post 147 Siste innrapporterte utleieinntekt**

Denne posten skal bare fylles ut dersom:

- du har rapportert inn utleieinntekt for eiendommen på RF-1098 for et tidligere inntektsår

I slike tilfeller skal du beregne formuesverdien med utgangspunkt i utleieinntekten du sist innrapporterte. Denne finner du på skjemaet RF-1098 for det aktuelle inntektsåret.

#### **Inntekt ved utleie av deler av næringseiendommen (fylles ikke ut hvis hele eiendommen har vært uteleid)**

#### **Post 150 – Stipulert utleieinntekt for eiendommen**

Dersom ikke hele, men kun deler av eiendommen har vært uteleid, skal du i post 150 stipulere en utleieinntekt for hele eiendommen med grunnlag i utleieinntektene for den uteleide delen. Dette gjøres ved å dividere inntektsårets brutto utleieinntekt med uteleid areal og multiplisere med eiendommens samlede areal. Andel av fellesområder skal du medregne som uteleid del der tilgang til slike areal inngår i den avtalte leien. Du ser bort fra grunnareal (tomt) der bygningen utgjør eiendommens hovedfunksjon.

#### *Eksempel f*

Eiendommen består av ett bygg med tre enheter. To av enhetene er uteleid. Den tredje enheten på 80 kvadratmeter benytter eieren selv. Bygget er ikke seksjonert. Eiendommens samlede areal er 300 kvadratmeter:

- 120 kvadratmeter er uteleid hele året, og faktisk brutto utleieinntekt er kr 150 000 per år.
- 100 kvadratmeter er uteleid 7 måneder, og faktisk brutto utleieinntekter disse 7 månedene utgjør kr 100 000. Omregnet til uteleie hele året blir brutto utleieinntekter kr 171 428.
- 80 kvadratmeter leies ikke ut, men benyttes av eier.

Brutto utleieinntekter på uteleit areal utgjør (kr 150 000 + kr 171 428) = kr 321 428.

Stipulert utleieinntekt for eiendommen blir:

$$\frac{\text{kr } 321\,428}{220 \text{ m}^2} \times 300 \text{ m}^2 = \text{kr } 438\,310$$

## Gjennomsnittlig utleieinntekt

### Postene 160-167

Som hovedregel bruker du gjennomsnittet av samlet brutto utleieinntekt i inntektsåret og de to foregående inntektsårene, når du beregner formuesverdien.

Dersom eieren har leid ut eiendommen i mindre enn tre år, beregner du formuesverdien med utgangspunkt i inntektsårets brutto utleieinntekt, og postene 160 til 167 fylles ikke ut.

Gjennomsnittet finner du ved å legge sammen utleieinntekten du innrapporterte for de tre årene, og dividere med 3.

### Post 161

Her fører du brutto utleieinntekt som du finner i skjema RF-1098 for inntektsåret 2021. Hvor du skal hente beløpet fra avhenger av hva du svarte i post 132 for 2021:

- Svarte du a (hele eiendommen var uteleid i 2021), henter du beløpet fra post 145 kolonne III
- Svarte du b (deler av eiendommen var uteleid i 2021), henter du beløpet fra post 150 høyre felt
- Svarte du c (eiendommen var ubenyttet i 2021), bruker du sist innrapporterte utleieinntekt fra 2020 eller eventuelt tidligere år.

### Post 162

Her fører du brutto utleieinntekt som du finner i skjema RF-1098 for inntektsåret 2020. Hvor du skal hente beløpet fra avhenger av hva du svarte i post 132 for 2020:

- Svarte du a (hele eiendommen var uteleid i 2020), henter du beløpet fra post 145 kolonne III
- Svarte du b (deler av eiendommen var uteleid i 2020), henter du beløpet fra post 150 høyre felt
- Svarte du c (eiendommen var ubenyttet i 2020), bruker du sist innrapporterte utleieinntekt fra 2019 eller eventuelt tidligere år.

## Beregnet utleieverdi

### Post 176 Beregnet utleieverdi for uteleid næringseiendom

Beregnet utleieverdi fremkommer ved at brutto utleieinntekt fratrekkes eierkostnader og divideres med en kalkulasjonsfaktor.

I beregningen får du et standardfradrag for eierkostnader. Satsen for fradraget er fastsatt av Finansdepartementet i

forskrift, FSFIN § 4-10-4 og er 10 prosent av brutto utleieinntekt. Skjemaet tar hensyn til dette ved å multiplisere brutto utleieinntekt med 0,9.

Kalkulasjonsfaktoren fastsettes og kunngjøres av Skattedirektoratet hvert år på skatteetaten.no.

Tallet i post 176 bruker du videre i beregningen av formuesverdi – beløpet benyttes videre i beregningen av formuesverdi i post 280.

### Del III Utleieverdi for ikke-uteleid norsk næringseiendom

#### Post 273 Eiendomstype

Du skal krysse av for hva eiendommen i hovedsak benyttes til (eiendomstype). Dersom eiendommen benyttes til flere av alternativene for avkryssing, skal du oppgi hva den i hovedsak benyttes til (regnet ut fra størst andel av samlet areal).

#### Post 276 Beregnet utleieverdi for ikke-uteleid næringseiendom

##### Eiendommens areal

Utgjør bygning eiendommens hovedfunksjon skal du oppgi bygningsarealet. Du velger selv om du vil benytte bygningens bruttoareal (BTA) eller bruksareal (BRA):

- BTA utgjør bruttoareal inklusiv yttervegger (utside av utvendig kledning)
- BRA utgjør bruttoarealet minus arealet som ytterveggene opptar

Utgjør tomt/grunnarealet eiendommens hovedfunksjon skal du oppgi summen av tomtearealet og bygningsarealet.

##### Beregnet kvadratmeterleie

Beregnet kvadratmeterleie finner du på skatteetaten.no i form av en "hjelpekalkulator" hvor du må oppgi eiendommens areal og adresse. Kvadratmeterleien avhenger av eiendomstypen, areal og geografisk sone. Beregnet kvadratmeterleie bygger på innrapporterte data om uteleide næringseiendommer og modellen forsøker å finne det beste matematiske uttrykket for sammenhengen mellom kvadratmeterleie og eiendommens areal, type og geografiske plassering. Modellen benytter både logaritmen ( $\ln$ ) og kvadratet av logaritmen til arealet for å regne seg frem til endelig kvadratmeterleie.

Beregnet utleieverdi utgjør produktet av eiendommens areal og beregnet

kvadratmeterleie multiplisert med faktoren 0,9 (for å redusere grunnlaget med 10 prosent eierkostnader).

### Del IV Formuesverdi for næringseiendommen

#### Post 280 Beregnet utleieverdi

Her fører du hele utleieverdien fra enten post 176 eller post 276.

#### Post 283 Beregnet utleieverdi for eiendom under oppføring

I denne posten skal du beregne den forholdsmessige andelen av anslått utleieverdi av ferdigstilt eiendom. Se rettledningen til post 119.

#### Post 284 Beregnet utleieverdi fra post 280 eller post 283

Her føres enten beløpet fra post 280 eller post 283 høyre felt. Eier du eiendommen i sameie, beregner du din andel av eiendommens beregnede utleieverdi her. Dersom du eier eiendommen alene føres 100 % som eierandel.

Personlige skattepliktige overfører beløpet til post 295 med mindre skattepliktige velger omsetningsverdi se post 290. Ikke børsnoterte aksjeselskap, NOKUS-selskap, selskap og innretninger med formuesskatteplikt og selskap med deltakerfastsetting overfører utleieverdien til hhv. skattemeldingen (RF-1028) post 401 A eller 401 E eller selskapsmeldinga (RF-1215) post 510 A eller 510 E.

### Post 290 Dokumentert omsetningsverdi

Etter skatteloven § 4-10 (7) kan skattyter kreve å bruke dokumentert omsetningsverdi i stedet for utleieverdien ved fastsetting av formuen. Det vil si at der utleieverdien i post 288 er høyere enn omsetningsverdien i post 290, så kan skattyter velge å bruke omsetningsverdien i post 290. For å få satt ned verdien må du ha tilstrekkelig dokumentasjon av eiendommens omsetningsverdi som du kan legge fram hvis skattekontoret ber om det. Omsetningsverdien kan for eksempel dokumenteres med takst eller verdivurdering.

Det har kommet nye regler forenklet beregningsmetode for fastsetting av utleieverdi basert på eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Det betyr at du kan bruke dokumentert omsetningsverdi med et forholdsmessig fradrag de fem påfølgende inntektsår. Fradraget settes til et prosentvis avvik

mellan eiendommens beregnede utleieverdi og eiendommens dokumenterte omsetningverdi det første året.

Eksempel:

Beregnet utleieverdi fra post 284 er første året 1000. Dokumentert omsetningverdi er 800. Prosentvis avvik mellom utleieverdi og omsetningverdi er  $(1\ 000 - 800)/1\ 000 = 20\%$ . Det andre året er beregnet utleieverdi 1 100. I stedet for å hente inn ny dokumentert omsetningsverdi, kan skattepliktig bruke omsetningsverdien første året og trekke fra prosentvis avvik som i dette eksemplet er 20. Bruker man forenklet beregningsmetode blir formuesverdien slik: beregnet utleieverdi – (beregnet utleieverdi \* 20%), det vil si 1100 –

$(1100 * 0,2) = 880$ . Beløpet føres i post 290.

To år etter er beregnet utleieverdi i post 284 lik 900. Beregnet utleieverdi etter fradrag for prosentvis avvik blir:  $900 - (900 * 0,2) = 720$  og føres i post 290.

Skulle det vise seg at omsetningsverdien er lavere enn omsetningsverdien fastsatt etter forenklet beregningsmetode, kan skattepliktig velge å bruke dokumentert omsetningsverdi det året.

Fortsatt kan skattepliktig velge å bruke beregnet utleieverdi hvis den er lavere enn omsetningsverdien enten den er dokumentert eller fastsatt etter forenklet beregningsmetode.

Personlige skattepliktige som bruker omsetningsverdien i stedet for utleieverdien må fylle ut post 295.

Selskap som bruker omsetningsverdien i post 290 overfører omsetningsverdien til post 401 A eller 401 E i skattemeldingen RF-1028. Selskap med deltakerfastsetting overfører omsetningsverdien til post 510A eller 510 E i selskapsoppgaven RF-1215.

#### **Post 295 Formuesverdi for personlige skattepliktige**

Her kan du føre enten utleieverdi fra post 288 eller omsetningsverdi fra post 290. Verdettingsrabatten trekkes i fra før formuesverdien overføres til tema Bolig og eiendeler > Bolig og eiendom Skattemelding for personlige næringsdrivende/lønnstakere og pensjonister.