

UiO : **Det juridiske fakultet**

# Skattefri fordel ved bruk av egen bolig og visse utleieinntekter

Skattelovens §§ 7-1 og 7-2

Kandidatnummer: 710

Leveringsfrist: 25. april kl 12:00 2013

Antall ord: 16169



## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING .....</b>	<b>1</b>
1.1	Emne .....	1
1.2	Bakteppe .....	1
1.2.1	Inntektsbegrepet .....	1
1.2.2	Inntekt boligeier har fra bolig i eiertiden .....	2
1.2.3	Begrepet «fordel ved bruk av egen bolig» .....	4
1.3	Avgrensning.....	7
<b>2</b>	<b>SKATTEFRI FORDEL VED BRUK AV BOLIG – HISTORIKK .....</b>	<b>7</b>
2.1	Innledning.....	7
2.2	Skatt på fordel av bruk av bolig og utleieinntekt igjennom hundre år .....	7
<b>3</b>	<b>ANALYSE GJELDENE RETT .....</b>	<b>14</b>
3.1	Innledning og problemstilling .....	14
3.2	Skattefri fordel ved bruk av egen bolig og utleie .....	14
3.2.1	Eier og bruker av boligeiendommen .....	15
3.2.2	Eiendommen .....	21
3.2.3	Boligen .....	22
3.2.4	Bruken .....	36
3.2.5	Fredede boliger.....	39
3.2.6	Ekstraordinær skade .....	40
<b>4</b>	<b>DE LEGE FERENDA DRØFTELSE .....</b>	<b>42</b>
4.1	Effektivitet og rettferdighet .....	42
4.1.1	Rettferdighet.....	44
4.1.2	Effektivitet.....	51
4.2	Videre betraktninger .....	52

4.2.1	Fjerne skattefritaket.....	52
4.2.2	Alternative løsninger .....	54
<b>5</b>	<b>FORKORTELSER.....</b>	<b>57</b>
<b>6</b>	<b>LITTERATURLISTE.....</b>	<b>58</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Emne

Den lovfestede hovedregelen om skattefrihet for boligbruk og den vidtrekkende unntaksregelen om skattefrie utleieinntekter gjelder for de aller fleste boligeiere. Egen bruk av bolig og utleieinntekter fra denne, er en kapitalinntekt som boligeier i skattelovgivningen unntaksvis beskattes for. En analyse av en utvalgt del av dette skattekomplekset vil være denne fremstillingens hovedoppgave. Både dagens lovregler og tidligere regler vil bli sammenliknet og kommentert.

Boligbeskatning spesielt og beskatning generelt berører på langt nær de fleste skatteyttere, og er fra tid til annen gjenstand for bred debatt. Oppgaven vil i siste del vise til noen aktuelle synspunkter hvordan skatt på bolig fungerer i et større skattepolitisk perspektiv. Der vil skattereglene bli veiet i forhold til rettferdighet – og effektivitetshensyn. Noen eventuelle forandringer i forhold til gjeldende lovverk til fordel for skattelovgivningens uttalte formål vil også bli presentert.

## 1.2 Bakteppe

### 1.2.1 Inntektsbegrepet

Oppgavens tittel gir grunnlag for en kort, noe mer inngående, fremstilling av hva som begrunner gjeldende regelverk for skatteleggingen av bruk og utleie av bolig.

Et første spørsmål er hva er det egentlig som er skattefritt? Eller mer spesifikt, hva er det som har blitt unntatt beskatning, og som i utgangspunktet skulle være skattebelagt.

Hjemmel for å beskatte inntekt er sktl. § 5-1. Dette er hovedregelen om inntekt og første ledd sier: «Som skattepliktig inntekt anses enhver fordel vunnet ved arbeid, kapital eller virksomhet samt pensjon, føderåd og livrente».

Under kapitalbegrepet differensierer man i skattelovens forstand mellom realobjekter, finansobjekter, immaterielle objekter, og rettigheter i de foran nevnte.<sup>1</sup> Det er ikke tvilsomt at bolig er et realobjekt, dermed kapitalobjekt og omfattes av paragrafens begrep om «fordel vunnet ved (...) kapital».

Kapitalinntektsbegrepet er presisert i skatteloven § 5-20. Fordel vunnet ved kapital.

Paragrafens første ledd lyder:

«Fordel vunnet ved kapital omfatter blant annet avkastning utenfor virksomhet av

- a. fast eiendom og løsøre (...).»

Begrepet «fast eiendom» her rommer bolig.

Isolert sett vil skattelovens innteksregler hjemle at alle inntekter eller fordeler fra bolig skal beskattes som kapitalinntekter, arbeidsinntekter eller virksomhetsinntekter, dog med forbehold for forskjellig skattesatser. Her kan man tenke seg fordeler ved erverv, i eiertiden og endelig ved avhendelsen.

Kun spørsmålene innenfor eiertiden vil bli behandlet i denne fremstillingen. Skattespørsmål i tilknytning til ervervelse og avhendelse reguleres av andre regler. Disse faller utenfor denne oppgaven.

### 1.2.2 Inntekt boligeier har fra bolig i eiertiden

Tar man utgangspunkt i at man eier en bolig, blir neste spørsmål hva slags inntekter eller avkastning har man fra en bolig.

---

<sup>1</sup> Ot.prp.nr.86 (1997-1998) 7.5 Kapittel 5 Alminnelig inntekt – bruttoinntekter s. 48.

For boligeier er det nok mest nærliggende å tenke seg inntekter ved utleie. Dette vil være en kapitalavkastning på boligeiendommen for boligeier som leietaker betaler i form av leien.

Bebor boligeier boligeiendommen selv, vil den likvide pengestrømmen som finner sted ved utleie ikke forekomme. Gir boligen likevel noe avkastning i tilfellene hvor boligeier bruker boligen selv kan man da spørre. Og på det er det nok riktig å si ja. Her skifter ingen penger hender, boligeier betaler ingen leie. Det er i prinsippet den leien han ikke betaler som reflekteres i fordelene han har av å bo i egen bolig.<sup>2</sup>

Endelig vil eiers bruk av boligeiendommen helt eller delvis i skatteytters egen næring på samme måte være en fordel han får fra boligen som anses som en inntekt eller avkasting av boligen. Som et eksempel på dette kan et tenkes at boligeier som selvstendig næringsdrivende benytter et værelse i sin egen bolig som kontor. Eier som sitter med boligen har derfor tre mulig måter å få inntekter på.<sup>3</sup> Alle disse inntektene kan tenkes skattlagt. I forlengelsen av dette kan det tenkes at det ved framleie kan oppstå skattepliktig inntekt på boligeiers eiendom som faller på andre skatteyttere enn boligeier selv.<sup>4</sup>

Det er inntektene fra fordelene ved egen bruk av bolig og utleieinntekter fra denne oppgaven i det vesentlige vil omhandle.

Til forskjell for hovedregelen om kapitalinntekter er disse inntektene er særregulert sktl. kapittel 7. Reglene i kapittel 7 går foran den ordinære skatteplikten på inntekt beskrevet under punkt 1.2.1 jfr Lex specialis prinsippet som tilsier at en spesiell lovregel går foran en generell. Det dreier seg om et lite og snevert område, som til gjengjeld berører en større del

---

<sup>2</sup> Zimmer, Boligskatt – hvorfor og litt om hvordan. 1996. S. 9.

<sup>3</sup> Wyller, Boligrett, 4. Utgave 2000 s. 384, 5.31.

<sup>4</sup> Wyller, Boligrett, 4. Utgave 2000 s. 384, 5.31.

av alle skatteyttere. Det er hovedsakelig skattelovens § 7-1 om skattefritak for egen bruk og § 7-2 om utleieinntekt som denne oppgaven vil ta for seg.

### 1.2.3 Begrepet «fordel ved bruk av egen bolig»

Det kan være nyttig for forståelsen å se på hvordan begrepet har blitt omtalt og beskrevet på ulike tidspunkter og til ulike sammenhenger. Det gir et innblikk i hva som ligger bak disse skattereglene. Merk, det som omtales er fordel ved bruk av egen bolig, ikke som oppgavens tittel tilsier skattefri fordel av egen bolig.

I NOU 1973:3 *Skattelegging av boliger* beskrives hvordan boligen produserer en tjeneste:

«Det vederlag som betales for bolig tjenester (husleien) er i meget høy grad et vederlag for kapitaltjenester. I så henseende kan produksjon av bolig tjenester naturlig sammenliknes med elektrisitetsproduksjon, i det også prisen på elektrisitet først og fremst er et vederlag for renter og avskrivninger på kapitalinvesteringen. Produksjon av bolig tjenesten forbrukes totalt og øyeblikkelig. Som alle andre tjenester (helsesektoren, undervisning, transport etc.) er de, dersom disse går til forbruk, ikke-varige forbruks-goder. Forbruket av bolig tjenester består i prinsippet av renten på kapitalverdien av boligen med tillegg av driftskostnadene.»<sup>5</sup>

Ut i fra avsnittet kan lese hvordan man kan beskrive på bolig bruk i en samfunnsøkonomisk og sosial sammenheng. I den siste setningen sammenligner man bolig tjenesten med renten av kapitalverdien av boligen med tillegg av driftskostnader, som igjen kan sammenlignes med en beregnet utleieinntekt(*husleien*). Det er helt klart at man her forstår bolig bruk som et gode med økonomisk verdi.

Høyesterett beskrev dagjeldende bestemmelse om fordel ved bruk av egen bolig i juridisk sammenheng for første gang i dom (Utv. II, s. 154, Rt. 1920( s. 374):

---

<sup>5</sup> NOU 1973:3 s. 34.

«Det kan ikke være tvilsomt at loven her tar sikte på husets virkelige leieverdi, dvs. den sum, som en eier av en sådan enebolig ville beregne seg ved utleie av samme. Vedkommende utleier måtte da selvsagt ved leiesummens beregning ta hensyn til renter, faste utgifter til skatter etc. samt omkostninger ved vedlikehold av huset. Alle disse omkostninger må han ha dekket av leien, hvis utleien økonomisk skal svare seg – hva der må ha vært lovens forutsetning.»

Nok en gang ser man ut i fra avsnittet at det ligger en klar økonomisk forutsetning for å anta at fordel av bruk av egen bolig har en kapitalverdi, her også sammenlignet med utleieverdien.

Begrepet presiseres ytterligere av F. Zimmer:

«Den leien han slipper å betale, illustrerer derfor den skattepliktige fordel ved bruk av egen bolig. Men man bør holde fast ved at det som utgjør den skattepliktige fordel, er nytten av eiendommen og strengt tatt ikke friheten fra å betale leie for bruken av den.»<sup>6</sup>

Her blir det presisert at fordelene har tilknytning til nytten (bruken) og ikke det fakta at det ikke er noen synlig verdioverføring.

En betraktning som forelå like i etterkant av skattereformen i 1999 setter inntektsbeskatningen av egen bolig i sammenheng med andre inntektstyper:

«Ved innføringen av inntektsskatt ble det lagt stor vekt på at alle skulle skatte etter evne. Skatteevnen ble antatt å avhenge ikke bare av kontante inntekter, men også av forbruksgodene som en fikk fra egen produksjon. For eksempel kunne en bonde dekke en stor del av

---

<sup>6</sup> Zimmer, Boligskatt, hvorfor og litt om hvordan 1996, s. 9.



matforbruket fra egen produksjon og hadde dermed større skatteevne enn andre med samme kontantinntekt. For å følge prinsippet om skatt etter evne måtte derfor verdien av bondens forbruk av egenproduserte matvarer legges til kontantinntekten. Tilsvarende hadde en huseier som bodde i eget hus større skatteevne enn andre med samme kontantinntekt, men som måtte betale leie til huseierne. Derfor ble den husleien som en selveid bolig kunne gitt tillagt inntekten(..).»<sup>7</sup>

Beskrivelsen viser også inntektsskatten har sammenheng med skatteevneprinsippet.

Når man i stor grad enes om at fordel ved bruk av egen bolig har en kapitalverdi, blir spørsmålet om den skal skattlegges til syvende og sist en politisk beslutning.<sup>8</sup> Den jevne borger har i dag et uberettiget noe betent forhold til skatt på fordel av egen boligbruk. Hva grunnlaget for dette er kan være ulike.

«I opinionen har det vært relativt stor motvilje mot at inntekt av egen bolig skal regnes med ved skatteliggingen. Det kan skyldes at selvberging i dag spiller en svært liten rolle, og at folk av den grunn er uvant med å tenke på inntekt som annet enn pengeinntekt. Det hevdes også at fordi skatten må betales med kontanter, så gir inntekt fra egen bolig mindre skatteevne enn kontante inntekter. Denne innvendingen overser imidlertid at de som ikke eier bolig må betale sin husleie kontant. Det kan generelt neppe være vanskeligere for boligeierne å betale skatten enn det er for leietakere med samme inntekt å betale huseien. Husleien inkluderer også utleierens skatt.»

Denne beskrivelsen av hvordan det er vanlig å forholde seg til skatt på inntekt av egen boligbruk vil nok mange kjenne seg igjen i.

---

<sup>7</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 3.4.2.

<sup>8</sup> Zimmer, Boligskatt, hvorfor og litt om hvordan 1996, s. 30.

### 1.3 Avgrensning

Skattespørsmål som oppstår spesielt for andelshavere i boligselskaper vil ikke bli behandlet. Spørsmål i tilknytning til fritidsbolig spesielt vil heller ikke bli behandlet særskilt. Skattespørsmål som oppstår i tilknytning til ervervelse og avhendelse av bolig blir heller ikke behandlet i denne oppgaven.

## 2 Skattefri fordel ved bruk av bolig – historikk

### 2.1 Innledning

Et tilbakeblikk på den tidligere lovgivningen som gradvis har ført frem til dagens rettstilstand kan være nyttig for forståelsen før den videre fremstillingen.

### 2.2 Skatt på fordel av bruk av bolig og utleieinntekt igjennom hundre år

Tanken om at fordel av å bruke egen bolig er en inntekt som bør beskattes kan man i Norge spore tilbake til sent på 1800-tallet.

Aschehoug<sup>9</sup> forsto 1883 lovens alminnelige skatteplikt for fordel vunnet ved eiendom, som om den inneholdt en skatteplikt fordel ved å bo i eget hus.<sup>10</sup> I skatteloven av 1911 ble boligslett inntatt i lovteksten i § 42, 3. ledd 1. punktum: «*Hus til beboelse, der benyttes av eieren, beregnes som indtægt for denne med den sum, som det antages at koste at leie tilsvarende hus.*»<sup>11</sup> Frem til den ble opphevet i 2005 var fordel ved bruk av bolig en del av skatteretten i Norge.

---

<sup>9</sup> Torkel Halvorsen Aschehoug, jurist, sosialøkonom, stortingspolitiker. Født 1822.

<sup>10</sup> Afkastning og indtægt, i Statsøkonomisk tidskrift 1898 s. 222-25, i Zimmer 1996.

<sup>11</sup> Zimmer, Boligslett, hvorfor og litt om hvordan 1996, s. 14 punkt 5.

Utgangspunktet var greit nok at bruken av boligen ble beskattet, og kostnader til vedlikehold på boligen ble trukket fra i inntekten til boligeier i hans ligning (såkalt direkteligning). Det skuldet ikke gå lang tid før dette utgangspunktet ble modifisert. Flere presiseringer og forandringer i praktiseringen av gjennomføringen av denne skatten også har senere inntruffet.<sup>12</sup>

Med skatteloven av 1911 ble de forskjellige ligningsstyrene (nå kjent som skattekontor) i landet gitt kompetanse til å fastsette takseringsregler der man mente det var nødvendig. I Kristiania fant man et hensiktsmessig å fastsette takseringsregler for inntekt av bruk av egen enebolig. Bruttoinntekten ble satt til 4,5% av eiendommens samlede bruttoverdi, med fradrag for pantegjeld.<sup>13</sup> Dette var den første versjonen av sjablonmessige beregning av bruttoinntekt fra fordel ved bruk av bolig. Skattyters boligbruk ble nå lignet gjennom en såkalt prosentligning.

Den alternative måten for å ligne boligbruk var direkteligning. Med denne metoden ble boligeier beskattet for den beregnete verdien av å bruke boligen basert på boligens formuesverdi. Motsetningsvis fikk han gjøre fradrag for kostnader til vedlikeholdet av bolig. Med vedlikehold siktes det til alle faktiske utgifter boligeier har ved boligen, som grunnskatter og det det koster å holde bygning opp til standard.<sup>14</sup>

Prosentligningsmetoden innebefattet ikke kostnader til vedlikehold av bolig. Det førte til misnøye hos skatteyttere med høye vedlikeholdskostnader på bolig, da man ikke fikk fradrag for disse. Bruttoinntekten fra bolig ved prosentligning vil være forholdsvis stabil sum over en årrekke. Mens vedlikeholdskostnadene kan over mange år tilsvare en sum på null og så plutselig et år være svært høye. Dette kan gi den ubemidlede skatteyter en likviditets-skvis, hvis han ikke har oppsparte midler eller har mulighet til å belåne. Fradrag for vedli-

---

<sup>12</sup> Zimmer, Boligskatt, hvorfor og litt om hvordan 1996, s. 16.

<sup>13</sup> NOU 1973:3 s. 65.

<sup>14</sup> NOU 1973:3 s. 66.

kehold kunne derfor være svært verdifullt. For skatteyter som har råd til å gjøre omfattende og stadig vedlikehold på sin bolig var fradraget like velkomment. En eneboligeier fikk prøvet sin ligning i retten hvor nettopp muligheten til fradrag for vedlikehold var sakens dilemma. Høyesterett avsa dom i saken (Utv. II, s. 154, Rt. 1920( s. 374). Retten godkjente prosentligningsmetoden i denne saken (dissens 4-3) og den ble etter hvert vanlig for eneboliger over hele landet.<sup>15</sup> Direkteligningsmetoden ble brukt hovedsakelig for våningshus i jord- og skogbruk, egen leilighet i tomannsbolig samt leiegårder.<sup>16</sup>

I 1975 fikk prosentligning og direkteligning lovsform i dagjeldende skattelovs § 42, 9. ledd og § 42 b. En direkte gjengivelse fra forarbeidet viser hva som ble lagt vekt på som begrunnelse for at prosentligningsmetoden ble beholdt, videreført og gitt lovsform:

«Departementet er enig med Boligbeskatningskomitéen i at prosentligningsmetoden har betydelige arbeidssparende og andre praktiske fordeler og antakelig over noen sikt ikke gir mindre riktig ligningsresultat enn direkte ligning. En legger stor vekt på det faktum at metoden allerede i en årrekke har vært praktisert i de aller fleste av landets kommuner og den oppslutning metoden har fått fra dem som har uttalt seg.»<sup>17</sup>

I hvilken grad det fantes noen beregningsmodeller på hvilken grad prosentligning ikke ville gi mindre riktig ligningsresultat enn direkte ligning er uklart. Det synspunktet virker i alle tilfelle å være mer usikkert og ha mindre vekt i begrunnelsen enn de praktiske sidene.

«I 1950 og 1960-årene ble likningsverdiene for alle boliger justert med jevne mellomrom for å ta hensyn til at likningsverdiene etter hvert ble meget lave i forhold til markedsverdiene. Siden 1983 har det imidlertid blitt foretatt summariske oppjusteringer av alle liknings-

---

<sup>15</sup> NOU 1973:3 s. 66.

<sup>16</sup> NOU 1973:3 s. 66.

<sup>17</sup> Ot.prp. 42 (1974-1975) s. 21, pkt D 1. a)

takster med lit prosentsats. Likevel har likningsverdiene blitt værende lave i forhold til markedsverdiene.(..)»<sup>18</sup>

Prosentligning og direkteberegning ble videreført ved skattereformen i 1999 i dagjeldende kapittel 7. kalt «Særregler om fastsettelse av inntekt fra egen bolig- eller fritidseiendom».

Skattefritak for bruk av egen bolig ble innført ved lovendring med virkning fra inntektsåret 2005.<sup>19</sup> Det var regjeringens<sup>20</sup> grunnleggende syn at inntekt ved bruk av egen bolig var lite egnet som skattegrunnlag.<sup>21</sup> Lovgiver mente at den gjeldende verdsettingen av boliger førte til at skattebelastningen over tid kunne slå tilfeldig ut overfor forskjellige skatteyttere, og ble ikke ansett som rettferdig boligeiere imellom. Praktiske hensyn i tilknytning til å utvikle et håndterbart og rettferdig takseringssystem som man mente regelverket krevde, ble igjen vurdert som viktig begrunnelse for å oppheve tidligere skatteregulering med beskatning av bruk av egen bolig.<sup>22</sup> Her er departementets vurderinger som ble tatt i følge, hvor de mer prinsipielle begrunnelsene også kommer frem:

«Dagens fordelsbeskatning slår vilkårlig ut, først og fremst som følge av ulik verdsetting av boliger. I 2001 ble det innført en øvre grense for verdsetting av boliger til 30% av markedsverdien. Det er likevel store forskjeller i takstene, noe som i hovedsak skyldes at eldre boliger i mange år har hatt lavt oppjusterte takster i perioder med relativt høy prisstigning. Også ved ny taksering med utgangspunkt i markedsverdier, vil ulik verdiutvikling kombinert med dagens regler for justering av likningsverdiene over tid medføre at likningsverdiene vil variere sterkt i forhold til markedsverdi. Det vil være svært krevende å utforme et

---

<sup>18</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 2.1.

<sup>19</sup> Norsk Lovtidend nr 74: Lov om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatte- loven.) punkt VI.

<sup>20</sup> Bondevik II (2001-2005)

<sup>21</sup> St.meld nr. 29 (2003-2004) pkt 1.1.3

<sup>22</sup> Ot.prp.nr.1 (2004-2005). Skatte- og avgiftsopplegget 2005 – lovendringer, 3.3.1.

takstsystem som er administrativt håndterbart og som ikke samtidig kan gi urimelige utslag i enkelttilfeller.

Skattefaglige prinsipper kan i utgangspunktet tilsi at avkastningen på investeringer i egen bolig og fritidsbolig bør skattlegges likt med avkastningen på andre kapitalinvesteringer. Dette gjelder også avkastning i form av bruksfordeler, selv om slike fordeler ikke er likvide på samme måte som utleieinntekter.

Generelt er beregnet inntekt ved bruk av egen bolig lite egnet som skattegrunnlag etter Regjeringens syn. Det foreslås derfor å avvikle fordelsbeskatningen av egen bolig og fritidsbolig. Forslaget omfatter også eiendommer i utlandet som skattlegges i Norge.»<sup>23</sup>

Et forslag fra Skatteutvalget om å erstatte fordelsbeskatning på bruk av bolig med en obligatorisk eiendomsskatt ble ikke videreført av regjeringen.<sup>24</sup> Når det gjaldt utleieinntekter av bolig er departementets vurderinger nært sammenknyttet med vurderingene om bruk av bolig:

«Avvikling av prosentligningsreglene innebærer at den gjeldende sjablonbeskatningen av egen bolig bortfaller. Faktiske leieinntekter vil ikke lenger kunne anses konsumert av prosentinntekten. I den forbindelse oppstår spørsmålet om hvordan leieinntekter fra boliger som har vært prosentlignet, skal behandles skattemessig.

En mulig løsning kunne være at leieinntekter fra bolig ble skattlagt etter ordinære regler ved avviklingen av fordelsbeskatningen (direkte ligning). Det innebærer at alle faktiske inntekter fra leieforholdet regnes som bruttoinntekt, og at vedlikeholdskostnader og andre kostnader i tilknytning til leieforholdet kommer til fradrag. Departementet vil imidlertid ikke foreslå en slik løsning med direkte beskatning av leieinntekter. Departementet viser til

---

<sup>23</sup> Ot.prp.nr.1 (2004-2005). Skatte- og avgiftsopplegget 2005 – lovendringer, 3.3.1.

<sup>24</sup> St.meld nr. 29 (2003-2004) pkt 1.1.3

at husholdningene i stor grad har tilpasset seg til gjeldende regler, og mange finansierer boligen delvis gjennom utleie. Ordinær beskatning av leieinntekt fra bolig vil i praksis kunne innebære en betydelig innstramming for mange boligeiere. Departementet mener derfor at leieinntekter som i dag inngår i prosentligningen, skal være skattefrie også etter avviklingen av fordelsbeskatningen.

Det kan pekes på at direkte beskatning vil kunne føre til en rekke kontroll- og avgrensingsproblemer. Det vil være problematisk å avdekke faktiske leieinntekter, å avgrense og kontrollere hvilke kostnader som har tilknytning til hhv. skattepliktig utleiedel og skattefrie egen del, og å kontrollere grensen mellom aktiveringspliktige påkostninger og fradragsberettigede vedlikeholdskostnader for det enkelte år.

Under det nye regelverket om skattefritak er det nødvendig med et system for å skille mellom boliger hvor utleien er så omfattende at boligen skal lignede direkte, og boliger som skal omfattes av skattefritaket. Departementet foreslår at grensen mot skattepliktig skal trekkes på tilsvarende måte som mellom prosentligning og direkte ligning i dag. Dagens regler er godt innarbeidet i praksis og vil dermed gjøre det enkelt for både ligningsmyndighetene og skattyterne å vurdere om vilkårene for skattefrihet er oppfylt. Forslaget innebærer at inntekt fra utleie av egen bolig blir skattefri dersom boligeieren benytter minst halvparten av boligen til egen bruk, regnet etter utleieverdi. Leies mer enn halvparten av boligen ut, blir leieinntekten kun skattefri dersom utleien ikke strekker seg utover halve inntektsåret.(.)»<sup>25</sup>

Lovendringen ble slik departementet foreslo. Systemet med prosentligning og direkteligning førte til at utleieinntekter fra egen bolig i stor grad ble skattefrie.<sup>26</sup> Boligeier hadde mulighet til å leie ut inntil 50% av boligen, beregnet på markedsverdi, og inntektene fra utleien ville inngå i inntektene fra boligen som ble antatt beskattes igjennom prosentinntek-

---

<sup>25</sup> Ot.prp.nr.1 (2004-2005). Skatte- og avgiftsopplegget 2005 – lovendringer, 3.3.2.

<sup>26</sup> Zimmer Boligskatt, hvorfor og litt om hvordan 1996, s. 32.

ten. Skulle utleiedelen som leies ut overstige disse 50%, ville inntekten i sin helhet direkte-  
linges. I det i tilfelle hvor utleieperioden var kortere enn halve året, kunne inntekten pro-  
sentligning selv om utleieverdien skulle overstige 50%. Boligeier av en tomannsbolig had-  
de enda videre utleiemuligheter, da denne kunne leie ut den ene boligdelen, samt inntil  
50% av boligdel han selv bebor og fremdeles prosentligne utleieinntektene.<sup>27</sup> Siden netto-  
inntekten av boligeiendom gjennomgående har vært meget lav i alle år, fikk mange i prak-  
sis skattefrie utleieinntekter.<sup>28</sup> Ved opphevelsen av prosentligningen i 2005 lå prosentinn-  
tekten for bolig på 2,5% av ligningsverdi mellom kt 90 000 og kr 451 000, og 5% over kr  
450 000. I tillegg kunne ligningsverdien aldri være mer enn 30% av markedsverdien, hvis  
skatteyder kunne dokumentere at det var tilfelle.<sup>29</sup> Det var ikke selvsagt at leieinntekter  
også skulle fritas beskatning.<sup>30</sup> Lovgiver anså dog inntektene fra utleie i bolig som så vikti-  
ge og nært tilknyttet boligeiers finansiering av boligen. Man mente en plutselig økning i  
skattebelastning i forhold til tidligere prosent- og direkteligningsregelverk, ville bli en for  
stor inngripen i boligeieres etablerte økonomi.<sup>31</sup> Praktiske hensyn i forhold til den administ-  
rative håndteringen av disse inntektene skattemessig, samt at systemet er temmelig lett  
håndgripelig å forholde seg til er igjen viktig i vurderingen.<sup>32</sup>

Utstrakt tilgang til skattefrie utleieinntekter ble dermed med som en gylden nisse på lasset  
ved lovendringen som gjorde fordel ved bruk av egen bolig skattefrie. Grensedragningen  
mellom prosentligning og direkteligning ble videreført til nåværende regelsett for skattefri-  
tatt utleieinntekt og utleieinntekt med skattebelastning. Denne sontringen blir drøftet ne-  
denfor under punkt 3.3.1. følgende.

---

<sup>27</sup> Zimmer Boligskatt, hvorfor og litt om hvordan 1996, s. 33.

<sup>28</sup> Zimmer Boligskatt, hvorfor og litt om hvordan 1996, s. 33.

<sup>29</sup> Skatte- og avgiftsopplegget 2005 – lovendringer Ot.prp.nr.1 (2004-2005) pkt 3.2.

<sup>30</sup> Zimmer Boligskatt, hvorfor og litt om hvordan 1996, s. 34.

<sup>31</sup> Innst.O.nr.10 (2004-2005). Innstilling fra finanskomiteen om skatte- og avgiftsopplegget 2005 – lovend-  
ringer 3.1.

<sup>32</sup> Zimmer Boligskatt, hvorfor og litt om hvordan 1996, s. 33.



### **3 Analyse gjeldende rett**

#### **3.1 Innledning og problemstilling**

Her vil jeg se nærmere på de flere av skatterettslige spørsmål som oppstår i forbindelse med bruk og utleie av egen bolig. Fremstillingens struktur ville være formet slik at de mest typiske tilfellene behandles først hvorefter de mer atypiske og særlige tilfellene følger. Å få behandlet alle tenkelige spørsmål i tilknytning til temaet vil være umulig innenfor denne oppgaven. Utvalget av problemstillinger er derfor konsentrert rundt de antatt mest aktuelle og praktisk interessante juridisk. Et grunnleggende spørsmål er hva som skal til for at boligeier skal få nyte godt av de gunstige skattefritakene, og hvor grensen eventuelt går mot skatteplikt.

Behandlingen av bruk og utleie blir foretatt samlet. Spørsmålene som oppstår er ofte overlappende for bruk og utleie. Egen bruk av bolig etter sktl. § 7-1 er en nødvendig forutsetning for at det skal kunne oppstå spørsmål om skattefri utleie etter sktl. § 7-2. I mange tilfeller oppstår de mer særlige utleiespørsmålene i forlengelsen av og i samhandling med spørsmålene om egen bruk. Ved vurderingen av om det nå foreligger skattepliktig eller skattefri utleieinntekt skal grensegangen være tilsvarende den grensen som tidligere skilte prosentlignet og direktelignet bruk av bolig.<sup>33</sup>

#### **3.2 Skattefri fordel ved bruk av egen bolig og utleie**

Gjeldende rett er at inntekten man har i form av fordel ved å bruke egen bolig er fritatt beskatning. Regelen er hjemlet i sktl. § 7-1. Paragrafens første ledd lyder: «Fordel ved at eier helt eller delvis bruker eiendom som egen bolig er ikke skattepliktig.»

Gjeldende rett for utleie av egen bolig er per i dag at den som hovedregel er skattepliktig, men med vidtrekkende unntak. Hovedregelen er hjemlet i sktl. § 7-2 (1), med unntakene

---

<sup>33</sup> Skattedirektoratet – meldinger SKM-2006-5 – UTV-2006-1861

følgende i samme lovparagraf bokstav a. og b. De fleste av problemstillingene som skal behandles oppstår i forbindelse med utleie. Sktl. § 7-2 a. sier at utleien er skattefri når «eieren benytter minst halvparten av boligen til egen bruk, regnet etter utleieverdien.»

Sktl. § 7-2 b. sier at utleieinntekten er skattefri hvis «hele eller en større del av boligen leies ut for inntil 20.000 kroner i inntektsåret.» Denne regelen fikk sin nåværende ordlyd i en lovendring 14. desember 2007 med virkning fra 2008,<sup>34</sup> da i sktl. § 7-2 bokstav c. Tidligere kunne boligeier ha utleieinntekter fra eiendommen skattefritt, så sant utleien var tidsmessig avgrenset til mindre enn halve inntektsåret. Ved å sette en beløpsgrense på kroner 20.000 i denne lovregelen kunne dette for mange innebære en stor innskrenkning i tilgang på skattefrie utleieinntekter. I mange tilfelle vil nok utleieverdien for en bolig for kun én måned tilsvare maksbeløpet for mulige skattefrie inntekter etter sktl. § 7-2 b, da man tidligere kunne ha skattefri inntekt av seks måneder.

En rekke problemstillinger i forhold til sontringen mellom prosentligning og direkteligning med hensyn til bruken av boligeiendommen er nå ikke lenger aktuelle, da bruken i alle tilfelle er skattefri for eier. For utleieinntekter er sontringene fremdeles høyst aktuell. Jeg vil i det videre prøve å definere rekkevidden av skattefritaket i flere aktuelle retninger.

### 3.2.1 Eier og bruker av boligeiendommen

Skatteyster kan ha en økonomisk interesse av å fremstå eller ikke fremstå som boligeier overfor ligningsmyndighetene. Motivasjonen for det kan være et ønske om skattefritak for fordel ved bruk eller utleieinntekter, eller omvendt å kunne skattepliktige bruke eiendommen i næring med tilhørende mulighet for å kunne gjøre fradrag for vedlikehold og arbeid. Andre skattemotiverte intensjoner for sette seg i en ønsket skatteposisjon kan naturligvis også tenkes. Uansett er det viktig å vite hvem som skattefritt kan bruke bolig.

---

<sup>34</sup> Ot.prp. 2007-2008 nr. 1 pkt. 5.

Oppgaven her er å identifisere hvem som kan få skattefritak for egen boligbruk. Altså hva som ligger i «eier»-begrepet jf. sktl. § 7-1 (1). Denne øvelsen vil også identifisere om boligen kvalifiserer til kunne få skattefri utleieinntekt etter sktl. § 7-2. Eier av bolig vil alltid være fritatt beskatning for sin boligbruk. Dette gjelder selv om han har utleid deler av boligeiendommen jf. § 7-1 (1) «..helt eller delvis bruker..».

Grensen mot skatteplikt i forhold til eierkriteriet må trekkes mot tilfeller hvor eier av boligen er en annen enn den fysiske personen som bebor boligeiendommen jf. § 7-1 (1) a. «selveid(..)». Videre må det hovedsakelig skilles mellom tilfeller utenfor arbeidsforhold, i arbeidsforhold, i aksjonærforhold og i deltakerforhold.

#### 3.2.1.1 Utenfor arbeidsforhold.

Et praktisk tenkt tilfelle for situasjon hvor noen andre enn boligeier bor i boligen vederlagsfritt. Spørsmålet blir da om beboer kan benytte seg av boligen skattefritt som om han var boligeier etter sktl. § 7-1. Her må man sondre mellom spørsmål om der en av boligeiers nærstående bruker boligen skattefritt og en som ikke er han nærstående bruker boligen skattefritt. I Lignings-ABC legger skattemyndighetene opp til at en viss krets utenfor boligeier kan anses boligeier etter sktl. § 7-1 og bruke boligen skattefritt. I ABC 2013 Bolig – fritaksligning pkt 8 heter det:

«Regelen i sktl. §7-1 om skattefritak for eiers fordel ved egen bruk av bolig eller fritidseiendom, gjelder også for nære slektninger av eieren (f.eks. barn, søsken, foreldre, besteforeldre, søskenbarn, nevø/ niese) som bruker boligen/ fritidseiendommen vederlagsfritt når disse bærer alle driftskostnader, herunder indre og ytre vedlikehold. Dette gjelder uavhengig av hvilken type eiendom boenheten ligger i (enebolig, tomannsbolig, flermannsbolig, næringseiendom mv.), og uavhengig av om eieren selv bor i en annen del av eiendommen».

Angivelsen av hva en nær slektning kan defineres som bruker prefikset «f.eks». Således kan de tenkes at andre nærstående kan tenkes inkludert. Spesielle tilfeller av familierelasjo-

ner kan tilsi at en samboer, ekskone, stebarn må anses som boligeiers mest nærstående. Hvis et ektepar kun er separert, og ektefelle bor i boligen som den andre eier så kan det spørres om vedkommende fremdeles er en nærstående. Hvor langt det kan strekke seg og hva som et vilkår for å anses som nærstående utenfor de oppramsede er uklart, men muligens er oppramsingen uttømmende.

Det er også et vilkår at bruker dekker driftskostnader. Dette henger sammen at fordelene ved skattefrie driftskostnader ikke er det samme som skattefrie bruk. Der bruker ikke dekker disse kan boligbruken ikke subsumeres under sktl. § 7-1. Da må bruken anses «som skattepliktig inntekt anses vederlagsfrie bruk av andres eiendeler.» jfr sktl. § 5-20 (3). Dette gjelder selv om bruker av boligen tilhører kretsen av nærstående.<sup>35</sup>

Der den som bruker boligen ikke er en nærstående blir bruken skattepliktig jfr. sktl § 5-20 (3).

I forlengelsen her oppstår spørsmål om utleieinntekt der en annen enn boligeier bruker boligen og leier ut. Boligeier kan bruke boligen og leie ut arealet skattefritt etter oppfylte vilkår i sktl. § 7-2. Videre kan man spørre om den nærstående kan bo og bruke en boligdel i eiers bolig vederlagsfritt og skattefritt jfr. sktl. § 7-1 og samtidig å heve leieinntekter skattefritt fra en neste leietaker på arealet han leier etter sktl. § 7-2. I ligningspraksis har man åpnet for en slik mulighet så sant den nærstående leietaker leier ut for egen regning.<sup>36</sup>

Et annet tilfelle som kan oppstå er der boligeier ikke bor i boligen, men har en nærstående boende vederlagsfritt i en del som tilsvarer mer enn 50 %. I den andre delen leier boligeier ut for egen regning til en tredjemann. Spørsmålet blir da om den nærstående kan identifiseres med boligeier slik at boligeier får skattefritak for sin utleieinntekt fra tredjeparten. En slik løsning åpnes det derimot ikke for i ligningspraksis. Her blir løsningen at boligeier

---

<sup>35</sup> ABC 2013 Bolig – fritaksligning pkt 8

<sup>36</sup> Lignings-ABC 2013 Bolig – fritaksligning pkt 8

skatlegges for utleieinntekten fra tredjemann. Samtidig gis han fradrag for kostnadene, men da bare i tilknytning til den delen som leies ut til tredjemann.<sup>37</sup>

### 3.2.1.2 AS/ASA eier boligen

Det kan tenkes at den som bor i boligen eier denne i kraft av å være aksjonær i et AS som er fremstår som den reelle eier av boligen. Spørsmålet blir da om boligbruker kan påberope seg skattefri bruk av egen bolig etter sktl § 7-1 på tross av at eierskapet er indirekte og med begrenset ansvar. Her er det aksjeselskapet (AS,ASA) som er boligeier. Boligen og verdien av boligbruken må anses som selskapets kapital. Når aksjonæren får overført verdier fra selskapet vil dette regnes som et skattepliktig utbytte jf. Sktl. § 10-11 (1). Spørsmålet blir da om inntekten av boligbruken er å anse som et utbytte. Sktl. § 10-11 sier «Som utbytte regnes enhver utdeling som innebærer en vederlagsfri overføring av verdier fra selskap til aksjonær. (..)»

Det kan nok ikke være tvilsomt at verdien av boligbruken må anses som «..en vederlagsfri overføring av verdier fra selskap til aksjonær» i og med at verdiene i realiteten tilhører selskapet. Bruken må bli å anse som skattepliktig utbytte jf. sktl. § 10-11 jf. § 5-20. Verdien av boligbruken vil bli satt etter anslag og beskattes aksjonæren/boligbrukeren.

Således vil eierskap med ansvarsbegrensning utelukke mulighet for skattefri bruk etter sktl. § 7-1.

### 3.2.1.3 Deltakerlignet selskap eier boligen

Ansvarlig selskap kan eie bolig. Hvis en av deltakerne bor i boligen blir spørsmålet hvordan inntekt av bruken skal behandles skattemessig. Alternativene er at bruken er skattefri etter sktl. § 7-1 eller at inntekten må anses som en utdeling fra selskapet i tillegg til alminnelig inntekt jfr. sktl. § 10-42. Konsekvensen av at inntekt av boligbruk er å anse som en

---

<sup>37</sup> Lignings-ABC 2013 Bolig – fritaksligning pkt 8

utdeling er at den blir skattepliktig. Sktl § 10-42 (2) sier at: «som utdeling regnes enhver vederlagsfri overføring av verdier fra selskap til deltaker. (..)» At inntekt fra bruk av bolig er omfattet som en vederlagsfri overføring av verdier er ikke tvilsomt.

#### 3.2.1.4 Boligeier er boligbrukers arbeidsgiver

Boligeier kan være virksomhet som tillater en ansatt å bruke bolig som er i virksomhetens eie. Spørsmålet blir da hvordan denne inntekten av denne bruken skal behandles. Hovedregel om inntekt i sktl. § 5-1 sier at «som skattepliktig inntekt anses enhver fordel vunnet ved arbeid, (..)». Der arbeidstaker får fordel av å bo i arbeidsgivers bolig må han klart anses for å ha inntekt vunnet ved arbeid. Sktl. § 5-12 om naturalytelser presiserer i pkt (3) hvorledes verdien av hel eller delvis bruk av bolig skal fastsettes, «Ved helt eller delvis fri kost og losji settes fordelen til den verdien som er fastsatt for beregning av forskuddstrekk etter skattebetalingsloven 2 § 5-8 annet ledd.» Dette er nok en ganske vanlig ordning med utvilsomme resultater for hvordan beskatningen skal behandles. Man kunne tenkes fordelen subsumert under sktl. § 5-10 i ordlyden «Fordel vunnet ved arbeid omfatter blant annet: a. lønn, honorar, feriepenger 2 og annen godtgjørelse vunnet ved arbeid i og utenfor tjenesteforhold, (..). Noe som igjen hadde gjort at inntekten hadde hatt betydning for personinntekten jfr. § 12-2. Skattemyndighetene ser ut til å velge løsningen i sktl. § 5-12.<sup>38</sup> Inntekt fra bruken faller utenfor sktl § 7-1 og fri bruk.

Det er spesialregler for forsvarets ansattes skattefrie bruk av forsvarets tjenesteboliger sktl. § 5-15 (1) bokstav l, og for statsministerens skattefrie privatbruk av statens statsministerbolig sktl. § 5-15 (1) bokstav n. Disse går lenger enn sktl. § 7-1. I disse tilfellene er staten eier av boligen, men brukeren av den er tilgodesett samme skattefrie bruk som etter § 7-1 ved bruken av boligen ved egne hjemler. I begge tilfellene blir boligbruker i kraft av sin stilling mer eller mindre beordret til å ta bolig et sted som befinner seg der arbeidsgiver krever det, uavhengig av hvor arbeidstaker ønsker å bo. I så måte ville skjerpet skattekrav i forhold til

---

<sup>38</sup> Lignings-ABC 2013 Bolig – fri bolig 1.1 og 3.1.

sktl. § 7-1 vært strengt. Utleiespørsmål i forhold til disse boligene er meg bekjent ikke et praktisk aktuelt spørsmål og utdypes ikke videre.

Etter å ha ekskludert selskaper, samt en liten gruppe spesielt unntatte boligeiere som har videre skattefritak enn sktl. § 7-1 hjemler, kan det konkluderes med at regelen kun inkluderer en enhet som kan anse seg som rette eier, den personlige boligeier.

### 3.2.1.5 Føderådsbolig

I de tilfeller hvor selger av en fast eiendom får deler eller hele oppgjøret fra salget i naturalia, for eksempel boret i bolig på den solgte eiendommen, snakker vi om føderåd. Selger omtales da som føderådsmottaker etter salget, kjøper som føderådsyter. Typisk kan gårdbruker selge bruket, bli boende på eiendommen (med avtalefestet boret) og eventuelt motta deler av gårdsbrukets årlige potetinnhøsting som delbetaling i oppgjøret. Føderåd er alltid avgrenset i tid til føderådsmottakerens død.<sup>39</sup>

Spørsmålet blir da om føderådsmottaker kan få skattefritak for egen boligbruk etter sktl. § 7-1. Føderådsmottakers boligbruk kunne tidligere prosentlignes. Den skatterettslige implikasjonen er at føderådsmottakeren ikke har eierskapet til boligen, kun en boret i sin levetid i bolig på kjøpers eiendom. Ut i fra en naturlig språklig forståelse av ordlyden i sktl. § 7-1 «Fordel ved at eier helt eller delvis bruker eiendommen (..)», omfattes føderådsmottakeren da ikke av skattefritaket som “eier” som kan bruke egen bolig. Føderåd er overhodet ikke nevnt uttrykkelig i sktl. kapittel 7. I forarbeidet er det forutsatt at føderåd skal fortolkes inn i lovteksten slik den fremstår i dag.<sup>40</sup> Vilkåret at føderådsmottakeren får skattefritak for fordel av boligbruk er det samme som ved tilfellene for vederlagsfri bruk, han må selv bære vedlikeholdskostnadene (driftskostnadene er også brukt i landbruksforhold).

---

<sup>39</sup> Avtales en annen dato for å avslutte boretten, reguleres forholdet av andre regler og skattefrihet vil ikke være mulig etter reglene i kapittel 7 .

<sup>40</sup> Ot.prp.nr.1 (2004-2005) 3.3.5.

Til forskjell fra tilfellene med vederlagsfri bruk er føderådstilfellene forankret i en avtale mellom føderådsyter og føderådsmottaker. En føderådskontrakt mellom yter og mottaker må spesifisere at mottaker bærer driftskostnadene og at ordningen er varig.<sup>41</sup> Avtaler om overdragelse av boretten utenfor landbruk og skogseiendommer kan ha samme utforming som ved avtaler om føderådsbolig. Spørsmål om utleie vil i praksis bli behandlet som beskrevet overfor om vederlagsfri bruk.

### 3.2.2 Eiendommen

#### 3.2.2.1 Arealmessig begrensninger

At eiendom i Norge er omfattet i sktl. § 7-1 er ikke tvilsomt. Sktl § 7-1 nevner spesifikt «eiendom» i lovteksten i første ledd. Hva som ligger i eiendomsbegrepet er av interesse for kunne definere hva slags geografiske område som eier kan bruke skattefritt. Ut ifra en vanlig språkforståelse er naturlig å tenke seg til at ordet eiendom rommer mer enn boligen, som selvsagt er inkludert i begrepet. Utover det er det mye som kan tenkes å befinne seg på en eiendom, garasje, veier, plen, frukttrær, skogsområder, strand, anneks, båthus, tennisbane, badebasseng, lekeplass, uthus, osv. Alle disse er formuesverdier som strengt talt ikke er nødvendige på en eiendom. I utgangspunktet ville fri bruk av slike bekvemmeligheter skattemessig være å anse som en fordel som skal beskattes etter sktl. § 5-20 (1) «Fordel vunnet ved kapital omfatter blant annet avkastning utenfor virksomhet av a. fast eiendom og løsøre (..). Bruken av egen «eiendom» etter sktl. § 7-1 er som nevnt et unntak fra sktl. § 5-20 (1). Hva som kan falle inn under eiendomsbegrepet i sktl. § 7-1 vil da inkluderes sammen med boligen som del av den skattefrie bruken. For eier av boligeiendommen vil det sentrale spørsmålet være hvor grensen går for hva som kalles en eiendom etter sktl. § 7-1.

---

<sup>41</sup> Ot.prp.nr.1 (2004-2005) 3.3.5.



Forarbeidene gir veiledning:

«Normalt bør eiendommens samlede formuesverdi være grunnlaget for prosentligningen. Grunnlaget vil således omfatte hovedbygningen og tilliggende tomt. Dessuten må eventuelle andre bygninger som naturlig kan nyttes eller blir nyttet i tilknytning til utnyttelsen av hovedbygningen, inngå i prosentinntektsgrunnlaget. Dette vil eksempelvis gjelde garasje, naust, portnerbolig, gjestehus eller annet tilsvarende anneks e. l. Boligbeskatningskomitéen mener at tomten i sin helhet bør medregnes, selv om den er større enn vanlig i vedkommende strøk eller for tilsvarende bygg.»<sup>42</sup>

Beskrivelsen godtatt av regjering og storting. Ut ifra denne beskrivelsen kan vi lese at det er temmelig vide rammer i forhold til hva en eiendom kan omfatte, både med hensyn til areal og innhold. I direkte forlengelse av det siterte avsnitt kan man lese at eiendommens størrelse skal i utgangspunktet ikke ha noe betydning:

«Reduksjon som følge av grunnarealets størrelse, antas bare å burde foretas når arealet er særlig stort og det åpenbart ikke representerer noen nevneverdig verdi i forbindelse med eierens utnyttelse av boligen (eneboligen, hytten eller landstedet).»<sup>43</sup>

En neste problemstilling oppstår der eier av eiendommen hevder at to eller flere geografisk adskilte eiendommer har en slik tilknytning at de skal anses som én boligeiendom.

### 3.2.3 Boligen

Når det gjelder kravet til selve boligens fysiske utforming gir lovteksten i sktl § 7-1, b), c) en viss veiledning: «*a. selveid enebolig, to- eller flermannsbolig, rekkehus, leilighet, mv., b. boenhet i boligselskap, jf. § 7-3, c. våningshus på gårdsbruk.*». Her angis de mest typiske boligformene. Det må forstås med «*mv.*,»(med videre) at flere boligtyper kan tenkes.

---

<sup>42</sup> NOU 1973:3 s. 108-109

<sup>43</sup> NOU 1973:3 s. 108-109

### 3.2.3.1 Én bygning – to bruksnumre

Det kan tenkes at eier besitter to eiendommer med to bruksnumre eller gårdsnumre ved hverandre, hvor bygningene på de to deler en felles vegg eller grenser med en gjennomgang. Spørsmålet blir da om boligene skal anses som en boligeiendom.

Tilfelle kan være at boligeier bruker begge boligene som en. Hvis det er samme eier(e) av begge eiendommene og de ikke er seksjonert, så legger ligningsmyndighetene opp til at det skal anses som én boligeiendom.<sup>44</sup>

Videre kan det tenkes at boligeier leier ut den ene delen. Spørsmålet blir da om han kan få skattefritak for utleie etter sktl. § 7-2 (1) a. forutsatt at han benytter halvparten selv, regnet etter utleieverdien. To dommer kan gi veiledning. UTV 2002 1019 tok opp spørsmål om en bygning på to bruksnumre hvor grensen gikk i veggskillet var tomannsbolig eller to boliger. I UTV 2008 1599 hadde eier bygning som delte grense på to bruksnumre leiet ut en del. Spørsmålet gjaldt dog skatt på gevinst av salget av den ene delen og retten kom til at det her også måtte dreie seg om to separate boligeiendommer. Selv om ikke disse dommene tar opp nøyaktig samme problem, så vil antageligvis boligeiendommene ved utleie anses som to separate eiendommer. Som en konsekvens vil boligeier ikke kunne kreve skattefritak for utleie etter sktl. § 7-2 (1). Utleieinntekten blir fullt ut skattlagt.

I LB-2005-181872 (Borgarting) hadde en boligeier bygget to boliger på to bruksnumre. Han selv mente han hadde en enebolig og et anneks. Boligene sto på hvert sitt bruksnummer og var delvis forbundet på midten over bruksnummergrensen med en terrasse/platting hvorunder det var bygget en bod som hadde en grensende vegg mot den ene huset, men som var til bruk for det andre. Retten anså ikke boligbyggene for å henge sammen fysisk. Spørsmålet ble avgjort på et annet grunnlag.

---

<sup>44</sup> Lignings-ABC: 2013 pkt. 14.1.2.

Enda videre kan det tenkes at boligeier har en leietaker boende i boligen uten å differensiere mellom sin egen og leietakers areal. Problemstillingen er neppe praktisk og forfølges ikke videre.

### 3.2.3.2 Én bygning – dele bolig

Det enkleste utgangspunktet er de tilfellene hvor én boligeier har én leilighet eller én bolig på boligeiendom og han selv bor i boligen. Fordelen for bruk er skattefri. Boligeier kan besitte mer rom enn han behøver til egen nytte. Dette er en kapitalverdi han kan velge å utnytte ved utleie. Spørsmålet er i hvilken grad boligeier kan leie ut og dele husrommet med en leietaker skattefritt.

Utleieinntekten er skattefri så sant boligeier *«benytter minst halvparten av boligen til egen bruk, regnet etter utleieverdien.»* jfr. sktl. § 7-2 (1) a. eller leier ut *«hele eller en større del av boligen leies ut for inntil 20.000 kroner i inntektsåret.»* jfr. sktl. § 7-2 (1) b.

I et eksempel der boligen inneholder en leilighet med to soverom, vil det være mulig å leie ut et soverom mens leietaker og utleier deler på bruk av bad, kjøkken og stue. Da resten av leiligheten disponeres likt, vil nok grensen mellom skatteplikt og skattefritak på leieinntekt falle på i hvilken grad soverommet som leies ut er verdt noe mer enn det utleier bruker.

Er utleieinntekten innenfor begrensningen i unntaksregelen i sktl. § 7-2 (1) a. blir inntekten skattefri. Faller utleien utenfor de verdimeslige begrensningene i sktl. § 7-2 (1) a. blir inntekten skattepliktig. Skattebelastningen blir da 28 % som kapitalinntekt av hele utleieinntekten.

Leies det ut mer enn 50% (regnet etter utleieverdi) av boligen med skatteplikt på leieinntekten, får utleier mulighet til å gjøre fradrag for utgifter til boligen i utleieperioden. I det skisserte tilfelle der utleier og leietaker deler av boligen må det gjøres en forholdsmessig fordeling av utgiftene mellom de to. Det kommer av at utleier bruker sin del av boligen skattefritt jf. Sktl. § 7-1. Han har derfor ikke krav på fradrag for utgiftene knyttet til sin del

av boligen. Ønsker man for eksempel fradrag for kabel-tv regning i en felles benyttet stue, må den deles etter en hensiktsmessig brøk og fradrag gjøres kun på leietakers del av utgiften. Utgift til kabel-tv er del av kostnadene som inngår i beregningen av utleien, som beskrevet overfor under punkt 1.2.3.

Dette var en avgrensingsproblematikk man ønsket å avvikle ved oppnevningen av prosentligningsreglene. Det lykkes man med for de fleste tilfellene, men for dette tilfelle må grensen fremdeles trekkes i midt i stuen til boligeier. Det prinsipielle hensyn til at boligeier alltid skal få skattefri fordel av egen boligbruk ble tillagt mest vekt.<sup>45</sup>

#### 3.2.3.3 Én bygning med flere enheter

Én bygning som ikke er seksjonert anses som utgangspunkt som én bolig. Utover det kan bygningen innehold boligenheten der boligeier bor og en eller flere mer eller mindre selvstendige boligenheter. Spørsmålet blir da om boligeier kan få skattefri utleieinntekt fra de andre boligenhetene

#### 3.2.3.4 Flere bygninger – tjenende funksjon

På eiendom kan det være flere bygninger. Boligeier kan leie ut skattefritt fra egen bolig etter vilkår i § 7-2 a. og b. fra «egen bolig». På en eiendom hvor det er flere bygninger blir spørsmålet i hvilken grad de andre bygningene på eiendommen skal sees under ett med bygningen som boligeier bruker («egen bolig») når det er spørsmål om eier kan leie ut skattefritt fra den frittliggende bygningen.<sup>46</sup>

En boligeiendom kan inneholde et boligbygg og en frittliggende garasje. Der ikke boligeier har mulighet til å parkere i boligbygningen, vil det være naturlig å anse de to bygg som ett

---

<sup>45</sup> Ot.prp. nr. 1 (2004-2005) 3.3.2

<sup>46</sup> Lignings-ABC : 2013 Bolig – fritaksligning 14.1.3.

kompleks som man kan kalle eiers «egen bolig». Garasjen tilbyr noe som boligen ikke kan tilby, nemlig parkeringsmuligheter.

Det samme eksempelet kan gjelde et båtnaust, anneks, brygge eller bod.<sup>47</sup> Dette er alle konstruksjoner som kan ligge på eiendommen frittliggende i forhold til boligbygningen, men som kan tilby noe som denne ikke kan. Likevel kan komplekset som helhet anses som «egen bolig» jfr. § 7-2 (1). Det trenger ikke være en bygd konstruksjon i det hele tatt, en biloppstillingsplass som kun utgjør et areal utendørs kan også være en del av boligen. Å anse garasje og lignende som bolig kan være vanskelig å forstå språklig. Forarbeidene til prosentligningsreglene fra 1973 (som fremdeles gjelder i forhold til avgrensings spørsmål) gir en beskrivelse av som kan inngå som egen bolig.

«Normalt bør eiendommens samlede formuesverdi være grunnlaget for prosentligningen. Grunnlaget vil således omfatte hovedbygning med tilliggende tomt. Dessuten må eventuelle andre bygninger som naturlig kan nyttes eller blir nyttet i tilknytning til utnyttelsen av hovedbygningen, inngå i prosentligningsgrunnlaget. Dette vil eksempelvis gjelde garasje, naust, portnerbolig, gjestehus eller annet tilsvarende anneks e.l. Boligbeskatningskomitéen mener at tomten i sin helhet bør medregnes, selv om den er større enn vanlig i tilsvarende strøk.»<sup>48</sup>

Om den andre bygningen naturlig kan nyttes i tilknytning til hovedbygning er et vilkår for om det skal kunne ansees som et samlet beskatningsobjekt. Dette har i senere blitt omtalt som tilliggende byggingens tjenende funksjon for hovedbygningen. Konsekvensen av at det ikke kan anses som samlet, vil være at inntekt eller kostand fra den frittliggende bygningen ikke blir beskattet sammen med boligbygningen.

---

<sup>47</sup> Lignings-ABC : 2013 Bolig – fritaksligning 14.1.3.

<sup>48</sup> NOU 1973:3 s. 108-109.

Utleie fra frittliggende bygg på eiendommen med eller uten skattefritak har skapt noe rettspraksis da det i denne sammenheng har oppstått noen vurderings spørsmål som har vist seg å være noe vanskelige for å tolke og innrette seg etter. Vurderingen baserer seg på i hvilken grad den frittliggende bygningen har en tjenende funksjon i forhold til bygget som eier bebør.<sup>49</sup>

I LB-2005-181872 (nevnt over i punkt 3.2.3.1) påsto eier av to eiendommer på to bruksnumre at de skulle lignedes under ett. I denne saken ble det også gjort en konkret vurdering av om bygningen på det ene bruksnumre hadde en tjenende funksjon for hovedhuset på det andre. Retten støtter seg i saken på en prinsipputtalelse fra Finansdepartementet om tolkningen av begrepet tjenende funksjon.

«Reelt sett synes det å være liten grunn til at reglene skal være vesentlig ulike avhengig av om bebyggelsen « henger sammen » eller ikke. Også økonomisk og praktisk vil likheten med for eksempel utleie av leilighet i hovedbygningen være stor.

Etter departementets vurdering må bygningene på eiendommen derfor i utgangspunktet ses som en enhet i forhold til både vilkårene for prosentligning og ved beregningen av prosentinntekten når den tilliggende bygning « nyttes i tilknytning til » hovedbygningen. Vurderingen blir da hva som skal legges i « nyttes i tilknytning til ». Til dette kan sies at det som utgangspunkt må være snakk om en nær og direkte tilknytning. Den tilliggende bygning må ha en mer eller mindre nødvendig tjenende funksjon for hovedbygningen, som hovedbygningen ikke selv kan tilby i tilstrekkelig omfang. Det bør til hjelp i denne sammenheng kunne vurderes hvorfor bygningen i utgangspunktet befinner seg på eiendommen.

Hvor den tilliggende bygning både har tjenende og ikketjenende funksjoner, må det etter departementets vurdering kreves at

---

<sup>49</sup> Lignings-ABC: 2013 Bolig – fritaksligning 14.1.3.

- i den tjenende funksjon i seg selv har et ikke ubetydelig omfang. Det vil eksempelvis ikke være tilstrekkelig at den tilliggende bygningen har påmontert hovedbygningens postkasse.
- ii den tjenende funksjonen har et så stort omfang sett i forhold til den ikketjenende funksjonen, slik at den tilliggende bygningen totalt sett har karakter av å være en tjenende bygning til hovedbygningen.

Det viktige er i og for seg ikke omfanget av bruken, men hovedbygningens « behov » for den tilliggende bygning. En kan til hjelp spørre om eiendommen totalt sett hadde fungert tilfredsstillende for eieren uten den tilliggende bygningen.»<sup>50</sup>

Flere av boligeiers påstander ble ansett for å ha liten betydning for spørsmål om tjenende funksjon. Fakta som at bygningene har samme vann- og strømforsyning, kort avstand mellom husene, ekstra brannsikring i veggene og at det er vanskelig å selge det ene huset uten det andre ble ilagt liten eller ingen vekt i vurderingen. Generelt kan man nok si det det vil være tilfelle. Lagmannsretten kom etter konkret vurdering til at den tjenende funksjonen i dette tilfelle ikke var tilstrekkelig. Dog kan det tenkes at det i et konkret tilfelle kan åpnes for at boligbygninger på to bruksnumre kan ha den tilstrekkelige tilknytningen at de må anses som ett.

#### *3.2.3.4.1 Opphør av tjenende funksjon*

Forutsi at man kan slå fast at en tilliggende bygning har en tjenende funksjon for hovedbygningen. Den tilliggende bygningen blir da beskattet med hovedbygningen under ett i X antall inntektsår. Man kan så spørre om noen form for bruk eller utleie av den tilliggende bygningen kan lede til at dens tjenende funksjon opphører med virkning for hvorledes skattet blir beregnet for denne.

---

<sup>50</sup> UFIN-2002-7a – UTV-2002-589

Et tilfelle som kan illustrere problemet er beskrevet i en bindende forhåndsuttalelse.<sup>51</sup> Problemet i saken var om utleie fra fritakslignet bolig og utleie fra direktelignet bygning til sammen utgjorde næringsvirksomhet. Utleie av fem utleieenheter normalt er ansett for å være i den nedre grensegangen av som anses som næringsvirksomhet. Om en eller flere av utleiers hybler kunne inngå i eier egen bolig hadde således betydning for om utleien i sin helhet skulle anses som næring eller ikke. Saken berører likevel spørsmålet om tjenende funksjon.

Boligeier leide ut to hybler fra sin egen bolig og ønsket å bygge om garasjen til å huse tre hybler. Garasjen hadde hittil tjent som garasje for hovedbygningen, men ombygningen ville føre til at dennes funksjon totalt opphørte og ville kun romme utleiehybler. Spørsmål var så om bygget med tre hybler etter ombygningen ville ha en tjenende funksjon for hovedbygningen slik at det fremdeles kunne sees under ett om beskattes sammenheng. Skattedirektoratet gjør følgende vurdering:

«Det sentrale spørsmål i denne forbindelse er derfor om den frittliggende bygningen har en tjenende funksjon, dvs. en funksjon som hovedbygningen ikke selv kan tilby i tilstrekkelig omfang. En frittliggende garasje som benyttes som garasje vil i praksis typisk kunne ha slik tjenende funksjon. Der det ikke foreligger faktisk bruk i perioder, må det vurderes skjønnsmessig om vilkåret er oppfylt. Etter Skattedirektoratets vurdering vil den aktuelle ombyggingen av garasjen til ren utleiebolig være av varig karakter og den tjenende funksjon vil opphøre. Det følger av praksis som nevnt at den aktuelle utleiebolig ikke omfattes av fritaket i skatteloven § 7-2 fordi den er frittliggende og ikke lenger har noen tjenende funksjon for skattyters bolig.»<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> BFU-2007-25

<sup>52</sup> BFU-2007-25



Etter å ha reservert seg for forbigående periodiske tilfeller av ikke tjenende bruk, vurderes ombygningen for å være av en art som totalt forandrer garasjen til noe annet.<sup>53</sup>

Et lignende, men mer komplisert tilfelle gikk helt til Høyesterett. Hvis vi forutsetter at boligeier har en boligeiendom med hovedbygg, garasje med overbygd leilighet og biloppstillingsplass på sin eiendom. Han lignedes for boligbruk for hele eiendommen. Så kan man spørre seg om boligeiers valg i forhold til å innrette seg med leietakere kan forandre hvorledes bygningene på eiendommen beskattes. Fra rettspraksis kan vi hente et illustrerende eksempel.

I Rt 2010 979 avgjorde Høyesterett et spørsmål om utleie av dobbel garasje med kontor, kjøkken og bad i etasjen over skulle lignedes for seg eller sammen med resten av boligeiendommen. Spørsmålet til avgjørelse var her om boligeier/utleier som leide ut garasjebygningen skulle direktelignes eller prosentlignes for inntektene av denne. Spørsmålet er fremdeles aktuelt, da det i avgjørelsen påpekes at forarbeidene forutsetter at grensen mellom prosentligning og direkteligning skal trekkes på samme måte i det nå gjeldende lovverket hvor det aktuelle spørsmålet blir fritaksligning eller regnskapsligning.

Boligeier bodde i hovedhuset og leide ut frittliggende dobbel garasje med kontor, kjøkken og bad i etasjen over og til næringsvirksomheten han i helhet eide og drev i felleskap med sin hustru som også bodde på boligeiendommen.

Boligeier krevde skattefritak for utleieinntektene. Skattemyndighetene mente at garasjebygningen i boligeiers regnskap i sin helhet ble utleid til en virksomhet, slik at bygningen i skattemessig forstand hadde mistet karakter av å være boligbygg. Garasje bygningen måtte nå anses som et næringsbygg. Konsekvensen av det ville være at den ikke lenger kunne anses som en del av eier egen bolig, og utleieinntektene kunne ikke prosentlignes. Inntek-

---

<sup>53</sup> At utleie av hybler var noe hovedbygningen allerede kunne tilby underbygger konklusjonen.

ten ville da være skattepliktig kapitalinntekt jfr. Sktl. § 5-20 (1). «Fordel vunnet ved kapital omfatter blant annet avkastning utenfor virksomhet av (..)(a.) fast eiendom(..).

Høyesterett formulerer spørsmålet i saken slik «Spørsmålet er om det forhold at bygningen de aktuelle år i sin helhet ble brukt av EMF som kontorlokaler, lager og verksted, setter saken i en annen stilling – med andre ord om loven krever at tilleggsbygget rent faktisk nyttes i tilknytning til bolig.»<sup>54</sup>

Det er her på det rene at bygningen har vært en del av boligeiendommen, men det spørres om det i de aktuelle inntektsår er nødvendig at den tilliggende bygningen nyttes i tilknytning til hovedbygningen for å ikke miste sin opprinnelige karakter for de aktuelle inntektsår. Ordlyden i nå opphevede sktl. § 7-11 c. inneholdt formuleringen «nyttes». Denne ordlyden fremkommer ikke i lovteksten i dag. Likeledes må man i dag forholde seg begrepet i forhold til dagens regelverk, men det kan også formuleres som et spørsmål om faktisk bruk.

Gjennom drøftelse av forarbeider og ligningspraksis kommer førstvoterende frem til at det skal vektlegges om bygningen (garasjen med leilighet) tjener boligformål eller næringsformål, «..og ikke hvorvidt det er eieren som bruker bygningen, eller om bygningen leies ut eller lånes bort.»<sup>55</sup> Løsningen blir da at hvis bygningen leies ut til boligformål kan den prosentlignes, da altså skattefritt. Hvis bygningen leies ut til næringsformål skal den direkte lignes.

Da bygningen i sin helhet ble leiet ut og brukt til næringsformål, falt avgjørelsen på at skatteleggingen av utleieinntektene skulle direktelignes. Høyesterett så på garasjebygget med kontor og anså det for å ha forandret karakter fra boligbygg til et næringsbygg, da garasjen under leieforholdet ble brukt til verksted og hybeldelen ble brukt til kontor. Begge i tilknytning til firmaet som leietaker, og ikke til boligeier. Boligeiers personlige parkerings-

---

<sup>54</sup> Rt. 2010 s. 979 avsnitt 48.

<sup>55</sup> Rt. 2010 s. 979 avsnitt (55)

muligheter ved bruk av boligen ble løst ved at han privat ikke parkerte i garasjen, men i oppkjørselen til huset. Høyesterett later til i avgjørelsen å skille skarpt mellom boligeiers posisjon som boligeier og næringsdrivende, uten å drøfte spørsmålet mer inngående.

Etter avgjørelsen har skattemyndighetene fulgt opp med en kommentar Høyesterett syn på denne saken. Det kan virke som retten løste den saken på et grunnlag som skattemyndighetene ikke var helt forberedt på. Ved å velge å la skille mellom begrepene «boligformål» og «næringsformål» være det avgjørende i saken, gjorde man vurderingen om tjenende funksjon enda mer kompleks ved å innføre nye begreper så trekker opp andre skillelinjer enn tjenende og ikke-tjenende funksjon.

I Lignings-ABC'n er det nå et avsnitt som kommenterer og gir en viss vurdering som skattemyndighetene anser ved nødvendig å gjøre i tillegg til begrepet «boligformål»:

«Også hvor den frittliggende bygningen leies ut til boligformål må det vurderes om bygningen har mistet sin karakter av å være en del av skattyters egen bolig. Vurderingen her kan bli noe forskjellig, avhengig av bygningens karakter og tilknytning til hovedhuset. En frittliggende garasje som er oppført for å dekke privat garasjebehov for de som bor i hovedhuset, vil for eksempel ikke opphøre å ha tjenende funksjon om den leies ut til garasjeformål. Det samme gjelder tilhørende garasje plassert i felles garasjeanlegg som hører til boenheten og som følger boligen ved salg.

Hvis et ordinært garasjebehov allerede er dekket i en del av hovedbygningen eller en annen frittliggende garasje på eiendommen, vil utleie lettere medføre at bygningen ikke lenger kan anses som en tjenende bygning selv om utleien skjer til boligformål, herunder garasjeformål. Dette vil særlig være aktuelt hvis garasjen ikke ligger på samme tomt som hovedhuset.»<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> Lignings-ABC: 2013 Bolig – fritaksligning. 14.1.3.

De to tilfellene beskrevet over viser at der den tilliggende bygning kan miste sin opprinnelige bruksmessige tilknytning til hovedbygningen ved ombygningen (fysisk endring) eller utleie (juridisk endring). I begge tilfeller for det konsekvens for beskatningen.

Videre kan man spørre om disse bygningene på et senere tidspunkt igjen kan bli ombygget eller brukt på en slik måte at de igjen blir beskattet sammen med hovedbygningen ved senere års ligning. Jeg vil tro dette må kunne svares bekreftende. En ny vurdering vil gjøres på grunnlag av de fakta som foreligger for hvert år og ingenting skulle være i veien for at en tilliggende bygningens bruk ved et senere tidspunkt må anses å være tilstrekkelig til å oppfylle kravet om tjenende bruk.

#### 3.2.3.5 Tjenende og ikke-tjenende funksjon

Sett at boligeier i Rt 2010 s. 979 hadde brukt én garasje plass i den utleide bygningen til personlige parkeringsformål. Da oppstår spørsmålet om bygget fremdeles hatt en tilstrekkelig tjenende funksjon for hovedbygningen.

Tenkt at boligeier eier boligbygg og frittliggende dobbel garasje med overbygd hybel, hvor han leier ut hybelen og én av garasjeplassene til næringsvirksomhet. Den andre garasjeplassen benytter han til å parkere sin egen bil. Garasjen har da en funksjon av å tjene delvis boligformål og delvis næringsformål. Delvis tjenende funksjon for hovedhuset og delvis ikke-tjenende funksjon.

Det første man kan spørre om er om spørsmålet skal løses på grunnlag av vurderingen og boligformål og næringsformål eller om tjenende og ikke-tjenende funksjon. Det synes umiddelbart ikke helt opplagt. Skattedirektoratet beskriver dog i Lignings-ABC hvordan antar å vurdere situasjonen.

«Hvis bygget skal dekke garasjebehov for de som bor i hovedbygningen, vil bygget anses å ha tjenende funksjon for de som bor i hovedbygningen. Dette vil gjelde selv om leieverdien av hybelleiligheten er større enn leieverdien av garasjedelen. Dette må også gjelde hvor leietakeren benytter den ene eller begge garasjeplassene, forutsatt at garasjebehovet for

beboerne i hovedhuset ikke er dekket på annen måte. Hvorvidt lokalene over garasjedelen brukes/ leies ut til boligformål eller næringsformål vil være uten betydning for vurderingen av hvorvidt bygningen har tjenende funksjon.»<sup>57</sup>

I følge avsnittet her åpner det for at boligeier kan leie ut hybel og garasje uten at bygget mister sin tjenende funksjon. Han kan faktisk leie ut hele bygningen uten at den mister den tjenende funksjon. Det avgjørende for at garasjebygget ikke skal miste sin karakter av å ha en tjenende funksjon synes å være at han ikke søker å dekke de behov som bygget er ment å dekke på alternative arealer på sin boligeiendom. For eksempel ved å parkere på en annen biloppstillingsplass.

I Rt. 2010 s. 979 hadde boligeier parkert på en annen biloppstillingsplass. Skal man ta Skattedirektoratet på ordet i deres senere uttalelse så kan man det påstås at han kunne han i dag oppnådd et annet resultat hvis han hadde parkert bilen i garasjen eller på veien utenfor eiendommen. I Lignins-ABC'n beskrives et annet eksempel om tilknytning og formål:

«Også hvor den frittliggende bygningen leies ut til boligformål må det vurderes om bygningen har mistet sin karakter av å være en del av skattyters egen bolig. Vurderingen her kan bli noe forskjellig, avhengig av bygningens karakter og tilknytning til hovedhuset. En frittliggende garasje som er oppført for å dekke privat garasjebehov for de som bor i hovedhuset, vil for eksempel ikke opphøre å ha tjenende funksjon om den leies ut til garasjeformål. Det samme gjelder tilhørende garasje plassert i felles garasjeanlegg som hører til boenheten og som følger boligen ved salg.»<sup>58</sup>

I Rt. 2010 s. 979 ble det sondret mellom boligformål og næringsformål. I den siterte teksten sonderer man mellom boligformål og garasjeformål. Hvilken verdi garasjeformålsbegrepet har i forhold til boligformål og eventuelt næringsformål synes ikke komme helt klart frem.

---

<sup>57</sup> Lignings-ABC : 2013 Bolig – fritaksligning. 14.1.4.

<sup>58</sup> Lignings-ABC : 2013 Bolig – fritaksligning. 14.1.3.

Det eneste det synes å gi av informasjon er at det er et vilkår at det må stå et kjøretøy i garasjen. I Rt 2010 s. 979 ble garasjen brukt som lager. Garasjeformål synes like lett å oppfylle kravet om å være boligformål som næringsformål. Begrepsbruken synes ikke å bringe noe klarhet i problematikken om i hvilken grad man kan leie ut garasjeplass til næring eller boligformål, samtidig som at garasjen ikke mister sin tjenende funksjon.

Det jeg syns trekker ut av beskrivelsene i Lignings-ABC er at man kan leie ut en frittstående garasje til næringsformål eller boligformål alternativt, så sant garasjen brukes til å parkere i og at boligeiers parkeringsbehov ikke er dekket på andre måter på eiendommen.

#### 3.2.3.6 Våningshus på gårdsbruk

Våningshus på gårdsbruk er typisk gårdbrukers bolig som ligger på brukets eiendom. Plen rundt boligen og lignende som ikke har noe med gårdsdriften å gjøre anses inkludert i våningshuset. Selve gårdsbruket er et kapitalobjekt som gir gårdbrukeren inntekt, hvor kan gjøre fradrag for kostnader ved driften. Spørsmålet er om boligeier/gårdbruker kan få skattefritak for egen bruk av våningshus.

Lovteksten i Sktl. § 7-1 (1) c. inkluderer eksplisitt at bruk av «våningshus på gårdsbruk» ikke er skattepliktig. Løsningen er således ikke tvilsom. Tidligere var våningshuset dog direktelignet sammen med resten av gårdsbruket. Ved lovendring i 2005 valgte departementet å forslå en annen løsning, som ble til ordningen man har i dag. Bruk av våningshuset er ikke skattepliktig, og det kan ikke gjøres fradrag for vedlikeholdskostnader. Tidligere kunne gårdbruker inkludere kostnadene til vedlikehold av våningshuset i regnskapet til gårdsdriften. Disse kostnadene må nå føres i to separate regnskap. Dette kan ganske sikkert oppleves som et merarbeid for gårdbruker og en innstramming av mulighetene til å gjøre fradrag.

Videre kan man spørre om eier av våningshus få skattefritak for utleieinntekter.

Da våningshus nå behandles som andre bolighus, vil mulighetene til å leie ut skattefritt følge de samme regler og vilkår som ellers i sktl. §7-2. Dette var en mulighet gårdbruker tidligere ikke hadde da våningshuset ville vært direkteignet og utleieinntektene fullt ut beskattet. Denne lempningen ble fremhevet som positivt for bøndene i forarbeidet.<sup>59</sup> Hva som er mest verdifullt for gårdbruker, verdien av fradragmuligheten for vedlikehold eller verdien av skattefrie utleieinntekter er nok ikke mulig å avgjøre på helt generelt grunnlag. For alle de som ikke har utleieinntekter, er selvfølgelig lovendringen kun en ulempe.

### 3.2.4 Bruken

Eier av boligeiendommen «bruker» denne skattefritt, jf. sktl. § 7-1 (1). Det kan da stilles spørsmål om ikke-bruk er motsetningsvis er skattepliktig, eller om det er en definert grensegang mellom skattepliktig ikke-bruk og skattefri bruk.

#### 3.2.4.1 Brukens lengde - tidsaspektet

Bruk av boligeiendommen vil bli vurdert i forhold til det respektive inntektsår. Har skatteyter oppholdt seg i boligen hele dette år, er kravet til bruk utvilsomt oppfylt. Problemstillingen angående brukens lengde vil da rette seg mot hvor mye er det nødvendig at skatteyter bruker boligen for at brukskriteriet skal være oppfylt. At eiendommen må ha stått til eierens disposisjon i en viss tid er et vilkår.<sup>60</sup> At han frivillig velger ikke å bruke boligen avbryter i og for seg ikke brukstiden. At han drar på en lenger reise og leiligheten stor tom avbryter heller ikke bruken. Man kan her anse den midlertidige ikke-bruken som bruk i sammenheng med bruken resten av inntektsåret.

Tidligere da inntekt ved bruk var beskattet ved prosentinntekt, kunne man se spørsmålet om ikke-bruk som et spørsmål om også å beskatte ikke-bruk. Eier har jo i og for seg ingen

---

<sup>59</sup> Ot.prp.nr.1 (2004-2005) 3.3.4.

<sup>60</sup> Wyller, Boligrett, 4 utg, s. 392

inntekt av bruken, når han i praksis ikke bruker den. Det ville prinsipielt urimelig å skattlegge noen for en inntekt man ikke har. Forarbeidet gir en forsiktig veiledning på hva som må anses som bruk. «Stort sett kan man antakelig legge til grunn at inntektsbeskatning foretas når det kan forutsettes at leieboer ville ha innrettet seg på samme måte som eieren i det aktuelle tilfelle har gjort».<sup>61</sup>

I dag er både bruk og ikke-bruk like skattefritt, så dette dilemma tilhører historien. Spørsmål om bruk blir mer aktuelt ved for eksempel brukstid ved realisasjon jf. sktl. §9-3 (4).

De aktuelle spørsmål som måtte oppstå om ikke-bruk vil innebære en interessekonflikt i forhold til andre kolliderende boforhold med skatteplikt. Enten i eiers egen bolig (utleieforhold) eller ved at eier bor et annet sted og bruker en annen eiendom.<sup>62</sup>

I tilfelle hvor boligeier leier ut deler av sin boligeiendom med hjemmel for skattefritak i for eksempel sktl. § 7-2 (1) a. er han avhengig av å bruke «(..)minst halvparten av boligen selv, regnet etter utleieverdi.» Der vilkåret om utleieverdi forutsettes oppfylt, kan man spørre om i hvilken grad boligeier faktisk må bo i-, og bruke sin boligdel for å oppfylle kravet om bruk. Som beskrevet rett overfor kan han nok reise, og over en viss periode være borte fra boligen og fremdeles anses for å bruke den. Hvor han samtidig bebor andre boliger vil det nok bero på en konkret vurdering i hvilken han faktisk bor i denne spesifikke boligen.

#### 3.2.4.2 Andres bruk

At eier selv bruker eiendommen er ikke skattepliktig. Hva så hvis andre enn eier bruker eiendommen uten å betale vederlag og uten å stå for vedlikeholdskostnader. Problemstillingen blir da om denne bruken kan identifiseres med eiers bruk som skattefri bruk etter sktl. § 7-1.

---

<sup>61</sup> NOU 1973:3 s. 103

<sup>62</sup> Se for eksempel UTV-2010-286



Hvis det er snakk bruk som er helt bagatellmessig sett i forhold til et inntektsår, så vil nok bruken være å anse som eiers bruk. Korte avbrekk som innebærer ikke-bruk for eier, men som i liten grad fratår han rådigheten over eiendommen går under eiers bruk.<sup>63</sup> Eksempelvis at andre bruker boligen i eiers fravær en weekend, eller hans basseng og hageanlegg eller lignende for en ukes tid.

Utover dette kan det tenkes mer omfattende bruk, hvor andre bruker eiers bolig som egen over et helt år. Ved tidligere prosentligning av boliger ville boligeier blitt beskattet for denne bruken over sin ligning. Det ville utelukket skatteplikt å falle på tredjemanns bruk gjennom prinsippet om dobbeltbeskatning jf. sktl. § 3-1. Nå som eiers bruk er skattefritt må man anta at løsningen blir en annen. Eiers ikke-bruk kan likestilles med bruk over kortere perioder. Men gjennom et helt inntektsår er denne løsningen heller tvilsom. Da eiers bruk nå heller ikke er skattepliktig, er det intet hinder for å skattlegge den som bruker eiendommen. Ligningsmyndighetene legger opp til at bruken blir beskattet på brukerens hånd med hjemmel i sktl. § 5-20 (3)<sup>64</sup>. Sktl. § 5-20 (3) lyder «Som skattepliktig inntekt anses vederlagsfri bruk av andres eiendeler». Det fører til en prinsipielt spesiell løsning. Bruker av eiendommen vil bli skattepliktig for avkastningen av en inntektskilde han selv ikke eier.<sup>65</sup> Dette er en atypisk skatterettslig løsning som sjelden forekommer. Dog er skattefritaket på boligbruk også i og for seg en atypisk konstruksjon, som tilsier at unnatak som her gjøres fra prinsippet bør tillates for og ikke utvide kretsen av brukere som sktl. § 7-1 er ment å omfatte.

Her kan man se et eksempel på hvordan den inkonsekvens i inntektsskattesystemet som skattefritak på boligbruk representerer fort kan lede til flere små inkonsekvenser når regelverket skal fungere som en helhet.

---

<sup>63</sup> Wyller, Boligrett. 4 utg, s. 403

<sup>64</sup> Lignings-ABC 2019 Bolig – fritaksligning, pkt. 8

<sup>65</sup> Wyller, Boligrett. 4 utg, s. 403

Grensen mellom tidligere prosentligning og direkteletting skal nå trekkes opp langs grensen mellom skattefritak og skatteplikt. Her går dog den prinsipielle begrunnelsen bak regelen tapt i overgangen fra prosentligning(skattet inntekt av bruk) og til skattefri inntekt.

Lovregelen i sktl. § 7-1 eller dens forarbeider tilsier ikke at skattefritaket skal utvides til en mer omfattende krets enn det som har vært tilfelle tidligere.

### 3.2.5 Fredede boliger

En fredet og bevaringsverdig bolig er det i stor grad ikke mulig å forandre og oppdatere til mer økonomisk og besparende standard med tanke på vedlikehold ved hjelp av nyere teknologisk lønnsomme tiltak, noe som lett kan gjøre den kostbar å vedlikeholde. At boligens utseende må opprettholdes kan også være kostbart da eldre boligers tekniske utforming i dag gjerne må behandles av noen med byggeteknisk spesialkompetanse.

Fredede boliger var tidligere spesialregulert, med adgang til fradrag for vedlikeholdskostnader i tidligere skattelovens § 7-10 syvende ledd.

Før 2005 forelå det en valgmulighet for boligeier ved at han kunne kreve direkteletting fremfor prosentligning, jf. tidligere sktl. § 7-10. Dette innebar at boligeier kunne lyses for eiendommens faktiske inntekter(ved egen bruk) og utgifter(til vedlikehold). Der boligeier hadde store vedlikeholdskostnader, kunne den valgmuligheten vise seg å være lønnsom.

Når bruken av bolig ble gjort skattefri, er ikke lenger kostnadene ved boligen tilknyttet en skattepliktig inntekt, og muligheten til å gjøre fradrag ble ansett prinsipielt ubegrunnet.

Vel og merke er det fremdeles én mulighet til å få fradrag for vedlikeholdskostnader til fredet bolig. I de tilfellene hvor boligen leies ut i et slikt omfang at skattefriheten opphører, vil fradrag kunne gjøres da disse nå har tilknytning til en inntekt.<sup>66</sup>

### 3.2.6 Ekstraordinær skade

Før bruk av bolig ble skattefritt (2005) hadde boligeier en mulighet til å gjøre fradrag for vedlikehold av boligen, selv om boligen ble prosentlignet. I prosentligningen var det ikke medregnet ekstraavgifter som skyldes ekstraordinær skade. Disse skadene var regulert etter en egen paragraf i tidligere sktl. § 7-13. Her er det snakk om skade som skyldes soppangrep, skade på grunn av ekstremt vær eller lignende.<sup>67</sup> Det var en minstegrense for skadens verdi på kroner 10000. Ved slik skade kunne boligeier fremdeles prosentligne boligen og få fradrag utgiftene til represjon.

Regelen førte til at man måtte trekke opp noen vanskelige grenser. Ordinært vedlikehold på den ene siden, ekstraordinært vedlikehold på den andre.<sup>68</sup> I noen tilfeller kan normalt vedlikehold forsømmes i en årrekke, for så å resultere i et soppangrep som kunne repareres med mulighet for fradrag etter tidligere sktl. § 7-13.

At sktl. § 7-13 ble fjernet ble begrunnet slik:

«Ved avviklingen av prosentligningsreglene og innføringen av eget skattefritak, vil ikke ekstraordinære kostnader ved boligen ha tilknytning til skattepliktig inntekt. Departementet foreslår derfor at bestemmelsen om fradrag for ekstraordinær skade i skatteloven §7-13 oppheves. Dette fradraget fører i praksis til en rekke avgrensingsproblemer. Blant annet må det foretas en grensedragnig mellom vedlikeholdskostnader som skyldes alder og van-

---

<sup>66</sup> Innst. O nr. 10 (2004-2005). punkt 3.3.6.

<sup>67</sup> Wyller. Boligrett. 4. utg. 2000 s. 408.

<sup>68</sup> Wyller. Boligrett. 4. utg. 2000 s. 408-409.

lig slitasje på boligen, som ikke er fradragberettiget, og kostnader som skyldes ekstraordinær skade. Denne grensedragningen er i praksis komplisert og forutsetter utfyllende dokumentasjon fra boligeieren. Fjerning av fradraget vil derfor innebære en klar forenkling av regelverket.»<sup>69</sup>

Her begrunnes bortfallet av fradragsmuligheten prinsipielt med at det ikke lenger har noen tilknytning til noen skattepliktig inntekt. Praktiske hensyn i forhold til behandlingen av oppgjørene blir også gitt som begrunnelse både for skattemyndighetenes og boligeiers del.

Før regelen om ekstraordinær skade ble innført var et argument mot å få gjøre fradrag for utgifter til ekstraordinær skade at inkludert i skatteytets utgifter til eget boligbruk må det antas at det er inkludert en forsikringspremie som dekker kostnadene av en eventuell ekstraordinær skade. Siden dette ville være tilfelle ved en beregning av leibeløpet som en leietaker ville betale så hadde det gode grunner for seg å anta dette må inkluderes i beløpet som boliger antas å betale. Disse beløpene skal langt på vei samsvare.

Utgifter til ekstraordinær skade må nå boligeier betale fullt ut av egen lomme, eventuelt ordne med privat forsikringstager. Dette gjelder på boligdelen han bruker skattefritt selv og som han leier ut med skattefrie utleieinntekt. Har boligeier skattepliktig utleieinntekt fra boligen, kan utgifter til å vedlikeholde ved ekstraordinær skade gjøres fradrag for på lik linje med vedlikeholdsutgifter.

---

<sup>69</sup> Innst. O nr. 10 (2004-2005). punkt 3.3.3.

## 4 De lege ferenda drøftelse

### 4.1 Effektivitet og rettferdighet

Syretesten på gode skatteregler kan ofte måles opp mot to hensyn som kan gi en pekepinn på hvordan de fungerer i samfunnet i forhold til sitt grunnleggende formål.

Det boligpolitiske formål har i lang tid vært å utjevne økonomiske forskjeller. Skattesystemet er ansett som det viktigste offentlige virkemiddel i boligpolitikken.<sup>70</sup> Lite bemidlede skatteyttere skal etter hensikten få en lettere skattebyrde og motsetningsvis skal godt bemidlede skatteyttere ta en større del av skattebyrden. De to hensynene er rettferdighet og effektivitet. Skatteevneprinsippet, som tilsier at man skal betale skatt etter evne spiller også inn her.

Rettferdighetshensynet tar sikte på å mål i hvilken grad en skatteregel påvirker to skatteyttere på samme inntektstrinn, men i forskjellig livssituasjon, såkalt vertikal rettferdighet. Likhet i forhold til to skatteyttere på forskjellige inntektstrinn kaller man horisontal rettferdighet. Ved å sammenlikne effekten skatteregelen har på disse, ser man når man måler dens utslag på skatteyttere i forskjellige inntektstrinn, her taler vi om vertikal rettferdighet.

Effektivitetshensynet er et begrep som brukes for å beskrive i hvilken grad en skatteregel påvirker skatteytters handlemåte. Hvis en skatteregel i minst mulig grad påvirker skatteytters investeringer i markedet, blir således effektivitetstapet i markedet generelt minst mulig. Skulle skatteregelens formål er å påvirke atferd, som for eksempel miljøskatt, så blir naturligvis målet på målet effektivitetstap annerledes.

En skatteregel som oppfyller det grunnleggende formålet i begge henseender er derfor skatterettslig og samfunnsøkonomisk prinsipielt godt begrunnet. At alle skatteregler har disse

---

<sup>70</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 2.2.

egenskapene er ikke vært partisk mulig å gjennomføre. En rekke kolliderende hensyn som ikke har skatteprinsipiell begrunnelse får ofte gå foran.

Det er i og for seg ikke uenighet om at «skattereglene har stor betydning for boligprisene og fordelingen av boliger.»<sup>71</sup> Hvordan gjeldende og tidligere skatteregler ved bruk og utleie fra bolig slår ut i boligmarkedet i forhold til effektivitet og rettferdighet kan gi en pekepinn på hvor godt reglene fungerer etter sitt formål, skatterettslig og boligpolitikk.

Hvordan boligbeskatning påvirker forskjellige skatteyttere kan slå forskjellig ut i forskjellige tider, hvor boligmarkedets tilstand ofte er den avgjørende faktoren. Dette har videre sammenheng med det mer helhetlig økonomiske klimaet i Norge og verden, men så langt vil ikke den videre drøftelsen rekke. Det kan i alle tilfelle antas at det i Norge vil forekomme svingninger i forhold til eie - og utleiesituasjonen i boligmarkedet. Den politiske viljen i forhold til ønsket mengde boligbygging, ønsket type boligbygging, behov for boliger, tilgang på privat utleide boliger og tilgang på lånekapital er også viktige faktorer i boligmarkedets tilstand. Grunnen til å trekke inn alle disse elementene er at også skattereglene som regulerer boligbruk og utleie av bolig kan antas å forsterke, forminske, eller forholde seg nøytral i forhold til svingene i markedet.

Per i dag er boligprisene vært stigende i en lang periode og rentenivået er lavt. Fra 1993 til 2002 steg prisene betydelig.<sup>72</sup> Renten på boliglån er lav, sysselsetningen er høy. Etterspørsel etter bolig er økende.<sup>73</sup> Tallene dette er basert på er overr ti år gamle, men tendensen kan antas å være uforandret, om ikke forsterket. Dette vil ha helt spesifikke konsekvenser<sup>74</sup> for skatteyttere med ulik skatteevne og boligsituasjon. Det vil kunne gi andre konsekvenser

---

<sup>71</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 3.1.

<sup>72</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 2.1.

<sup>73</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 2.1.

<sup>74</sup> Vil bli drøftet nedenfor

med et omvendt realitetsbilde (med tanke rentenivå, sysselsetning, boligtilgang), men jeg tar her utgangspunkt i dagens aktuelle situasjon ved drøftelsen videre.

Utgangspunktet er også sett fra en typisk skatteytters livssyklus, som vokser opp, låner penger til sin første bolig, etablerer seg med familie, øker inntekten og familien blir større, kjøper større bolig, og på sine eldre dager, bytter ut stor bolig med en mindre leilighet.

#### 4.1.1 Rettferdighet

Drøftelsen under forutsetter at det som er sagt under punkt 1.2.3. om inntektsbegrepet har samme gyldighet.

Jeg skal videre se på sktl. § 7-1 (skattefri bruk av bolig) og sktl. § 7-2 (unntaket om skattefrie utleieinntekter) i forhold til hensynet om rettferdighet. Altså hvordan reglene påvirker forskjellige skatteyttere.

##### 4.1.1.1 Høy inntekt – lav inntekt

Reglen om skattefri bruk er en regel som overhode ikke skiller mellom kostbar eller lite kostbar bolig. Hadde boligbruken vært skattlagt direkte ville den med kostbar bolig hatt en større skatteutgift for boligkonsumet sitt, enn den med mindre kostbar bolig fordi skatten hadde vært basert på boligens verdi. Slik som reglen fungerer i dag, vil en boligeier med kostbar bolig få desto mer skattefritt boligbruk enn den som har en mindre kostbar bolig. Hvis man legger til grunn at den mer velstående skatteyder bruker en mer kostbar bolig og den mindre bemidlede bruker en mindre kostbar, så kan man påstå at regelen om skattefri bruk av bolig forfordeler den med størst bolig skattemessig. Jo større bolig man bruker, jo større skattefritak drar man nytte av. Dette kan isolert anses som et eksempel på at regelen om skattefri boligbruk virker mot rettferdighetshensynet ved å gi større skattefritak jo mer kostbar bolig man bruker.

Unntaksregelen om skattefri utleie fra bolig er et skattefritak som enhver boligeier kan kreve etter de angitte vilkår i sktl. § 7-2. Det er ingen beløpsgrense for hvor mye man kan tje-

ne. Således kan den som ha mye rom å leie ut tjene desto mer på utleie enn den som har lite eller ikke rom å leie ut. Rettferdighetshensynet blir igjen motarbeidet ved at den som har flere rom og leie ut (kostbar bolig), får mulighet til å få desto større skattefritak enn den som ikke har det. Jo mer kostbar bolig man har, jo mer tilgjengelig og verdifullt blir skattefritaket for utleie.

Det kan være nyttig å se på skattefrie utleie fra leietagers synspunkt. Utleier får skattefritak for utleieinntektene sine, mens leietaker må betale boligkonsumet sitt med fullt ut beskattet inntekt uten å kunne gjøre noe form for fradrag for kostnaden ved å bo. Således har boligeier en skattefordel som leietager ikke har. Hvis man litt grovt klassifiserer skatteyster som må leie bolig som en på lavere inntektstrinn enn en boligeier, så ser man igjen hvordan sktl. § 7-2 gir større skattefordeler til boligeiere enn leietagerne.

#### 4.1.1.2 Ung – gammel

Her skal jeg se på om sktl. § 7-1 om skattefrie boligbruk differensierer mellom skatteyttere i forskjellige aldersgrupper. La oss forutsette at man som ung førstegangs boligkjøper har man lav inntekt, og må låne for å finansiere hele eller deler av sin første lille bolig. En eldre person har igjennom et liv opparbeidet seg en høy inntekt nedbetalt mye eller hele boliglånet på sin store familievilla. Ut ifra disse forutsetningene vil den yngre få skattefritak på sin boligbruk tilsvarende verdien av boligen, som er liten. Han er nå i et stadium av livet hvor den personlige økonomien er stram og behovet for skattelette kunne være tilstede. Den eldre får skattefritak tilsvarende sine større mer kostbare bolig. Han er i et stadium av livet hvor han har romslig økonomi og behovet for skattefritak er mindre. Både rettferdighetshensyn og skatteevneprinsippet tilsier at reglen om skattefrie bruk av bolig fordeler skattefrie inntekter til de eldre og er tilsvarende belastende for de yngre.

«Det er særlig unge, innvandrere, og personer med liten formue og personer med usikker tilknytning til arbeidsmarkedet som er leietakere. Leietakere har ofte relativt lave inntekter.



At skattesystemet fører til høyere bokostnader for leietakere enn for eiere, er uheldig fra et fordelingssynspunkt.»<sup>75</sup>

Stigende boligpriser kan gjøre det desto vanskeligere å komme inn på boligmarkedet for førstegangskjøpere. Økningen i pris man må regne med å betale for den første bolig man skal bytte i en større, ikke er proporsjonalt. Den større boligens verdiøkning, vil være desto høyere på den neste boligen man skal kjøpe, og dermed blir belastningen av kjøpesummen vel så tyngende. Dette er antatt å være den aktuelle situasjonen for ca. 50 % av dagens boligkjøpere. Ulempen ved å være ung på boligmarkedet følger således boligkjøper oppover i livssyklusen.

En betraktning på effekten av prisøkning illustrerer poeng.

«For de som allerede er eiere er effekten av prisøkninger på boliger sammensatt. Husholdningene som har bod eller bor i mindre boliger med sterk prisutvikling, vil øke sin egenkapital. De som har tenkt å fortsette å bo i den samme boligen får bedret sin kredittverdighet. Men selv om eierens egenkapital øker med stigende priser, øker også prisene på neste trinn i boligkarrieren. For husholdninger som er eiere, men som planlegger å øke boligkonsumet, kan prisøkningen på den evt nye planlagte boligen være større enn formuesøkningen på den eksisterende boligen. Prisstigningen kan derfor også være en ulempe selv for de som allerede er eiere, for eksempel unge barnefamilier.»<sup>76</sup>

For eldre boligeiere med store boliger, som skal bytte ut boligen med mindre leilighet før pensjonisttilværelsen blir situasjonen desto bedre. Man får mulighet til å høste skattefri (etter vilkår for skattefri gevinst av boligsalg) gevinsten av prisoppgangen på boligen man selger i prisforskjellen mellom liten og stor bolig.

---

<sup>75</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 3 pkt. 3.4.3.

<sup>76</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 5 pkt. 5.3.6.

I forhold til sktl. § 7-2 om skattefri inntekt på utleie gjør mange av de samme hensynene seg gjeldene. Den yngre har ikke tilsvarende mye areal i boligen å leie ut, som den eldre. Den yngre som har ikke mulighet til å få like mye skattefrie utleieinntekter som den eldre under gitte forutsetninger har. I forhold til sktl. §7-2 også får eldre større fordel av skattefritaket enn den yngre. Flere unge leier bolig enn eldre, da livssituasjonen deres tilsier at man ikke har opparbeidet kapital til å kjøpe og eie bolig.<sup>77</sup>

En gruppe skattyter som lider ytterligere under reglene om skattefri boligbruk og utleieinntekt er single, eller enslige. Den single må ofte gjennomgående kjempe med par i budkrig om bolig. At par ofte har tilgang til minst dobbelt så høy lånekapital som den single kan gjøre det vanskelige å i det hele tatt få bolig. Aleneboende som eier sin egen bolig har sunket fra 43 til 27 prosent fra 1987 til 2001.<sup>78</sup> 73 prosent av aleneboende må da betale sitt boligkonsum med fullt ut beskattet inntekt. Tallet for befolkningen generelt som eier egen bolig (2005) er 80 prosent.<sup>79</sup> Ut ifra disse tallene er det mulig å påstå at både sktl. § 7-1 om skattefri boligbruk og sktl. § 7-2 om skattefri utleieinntekt gir et større skattefritak til familien enn til enslige. I en utredning om boligmarkedet fra 2002 beskrives tendensen: «Som følge av at flere tar høyere utdanning og at barnefødslene er blitt utsatt, har ungdomsfasen blitt lengre. Sammen med et økende innsalg av oppløste parforhold bidrar det til å øke antallet mindre husholdninger. I Oslo består nå 55 prosent av husholdningene av en person. Prisstigningen på eide boliger har dermed vært spesielt sterk for de mindre boligene, som vanligvis etterspørres av boligetablerende og andre med svak økonomi. Størst har prisstigningen vært i Oslo-området, dette gjelder også for leie av boliger.»<sup>80</sup> Denne gruppen som har størst behov skattelette øker i omfang. Markedets reaksjon samspill med skattereglene på boligbruk og utleie ytterligere forverrer deres økonomiske situasjon.

---

<sup>77</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 2.4.

<sup>78</sup> Risanger, Otto. Singelboka. 2005. s. 75.

<sup>79</sup> Risanger, Otto. Singelboka. 2005. s. 75.

<sup>80</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 2.1.

Skattefordelen man har av boligbruk i byer er også større enn i landligere strøk.<sup>81</sup>

#### 4.1.1.3 Lånefinansiert – egenfinansiert bolig

Her vi strengt talt utenfor lovreglene i sktl. §§ 7-1 og 7-2, men siden det gjelder boligbruk så er det fremdeles interessant å se på. Hvis man låner penger til å kjøpe bolig, får man fradrag for renteutgiftene på boliglånet med 28 prosent. Her er det ingen øvre grense for hvor mye fradrag man kan gjøre. Således vil den som låner en liten sum til boligkjøp, få fradrag for renteutgiftene til en tilsvarende liten sum. Ettersom man låner mer vil fradraget for renteutgifter bli tilsvarende større. På den måten virker mulighetene for å gjøre fradrag for renteutgifter indirekte inn på boligbruk ved at den med mer kostbar lånefinansiert bolig får tilsvarende større fradragsmuligheter enn den som eier en mindre kostbar lånefinansiert bolig. I forhold til rettferdighetshensynet ser man at den som har mulighet til å låne mye får tilgang på større fradragsmuligheter enn den som har tilgang på å låne mindre. Her ser man igjen hvordan investering i bolig gjennomgående gir større fordeler til den som i utgangspunktet trenger det minst.

«Uventede svingninger i boligprisen har liten betydning for de som har kjøpt seg en bolig og har planlagt å bo der lenge. Boligen gir direkte avkastning i form av egen bruk, og en trenger ikke bekymre seg for inflasjon eller renteutvikling på samme måte som en måtte ha gjort dersom en satte pengene i banken. Dette medvirker til at det vil være en generelt høy betalingsvilje for bolig blant folk med formue»<sup>82</sup>

Beskrivelsen viser hvordan den som kan egenfinansiere boligkjøp har generelt liten risiko og stabilt utbytte ved å plassere kapital i bolig, hvorpå han til en hver tid kan høste avkastning i form av egen bruk.

---

<sup>81</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 3.4.

<sup>82</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 3.2.4.

«Mer risikabelt er det å kjøpe bolig når en må sette seg i gjeld. Da blir en mer utsatt for risikoen ved renteendringer. I utgangspunktet betyr lav formue mindre betalingsvilje fordi en tar på seg mer renterisiko. Risikoen forsterkes dersom husholdningens framtidige inntekter også er usikre. Det skyldes det at kjøp og salg a boliger er kostbart, og at usikre inntekter betyr en fare for at en må selge igjen. Vel så viktig er det kanskje at sammenfall av lav inntekt og høy rente kan få meget alvorlige konsekvenser for husholdningens økonomi. Som forklart innledningsvis, så fører økt rente til lavere boligpriser. Dermed kan husholdningen bli tvunget til å selge boligen på et tidspunkt da prisene er uvanlig lave.

Husholdninger som er framsynte, vil vegre seg for å ta opp lån som innebærer alt for stor risiko. Dette reduserer betalingsviljen for egen bolig. Mange vil likevel strekke seg langt, fordi bolig er et grunnleggende og viktig gode.

Risiko er også en del av forklaringen på at mange husholdninger velger en trinnvis boligkarriere der standard og størrelse øker med alder. Med alder øker formuen og usikkerheten om framtidig inntekt reduseres. Dermed avtar risikoen med å investere i en for dyr bolig. For mange fører dette til at de øker sin boligstandard omtrent når barna flytter ut og behovene kanskje er mindre.»<sup>83</sup>

Beskrivelsen av et typisk livsløp for den som må lånefinansiere sitt boligkjøp viser hvordan han i livssituasjoner hvor han kunne ha behov for skattelette på boligbruk, har lite utbytte av det. Sammenliknet med den egenfinansierer, er den som lånefinansierer utsatt for flere økonomiske svingninger. Risikoen for en enda strammere økonomi ved boligmarkedet forandrer seg henger samtidig konstant over han. De gunstige skattefritakene på boligbruk og utleie i sktl. §§ 7-1 og 7-2 kan føre prisnivå ytterligere opp. Fordelen ved å kunne egenfinansiere øker da enda mer i forhold til å lånefinansiere. Skattefordelen man har av å kun-

---

<sup>83</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 2.1.

ne egenfinansiere blir tydeligere, og skattereglenes effekt forfordeler her denne gruppen nok en gang.

#### 4.1.1.4 Boligeier – leietaker

Det er noen grunnleggende betraktninger man kan legge til grunn når man vurderer stillingen til boligeier og leietaker. «Imidlertid er ikke kostnadene ved å eie og leie de samme. En viktig forskjell er at folk er bedre motivert til å ta vare på og forbedre egen eiendom enn andres. Det fører til gjennomgående høyere kostnader til drift og vedlikehold av ved utleie, og dermed til at husleiene blir liggende høyere enn bokostnadene ved eie. Det kan bli forsterket ved at de som er mest interesserte i å ta godt vare på boligen, oftere enn andre velger å være eiere»<sup>84</sup>

På grunn av denne påstanden som gjør det dyrere for leietakere å bo enn eiere, burde det være grunnlag for at leietakere skulle ha mindre skattebyrde enn eiere. Dagens situasjon tilsier at det motsatte er realiteten.

«Det norske leiemarkedet har et stort innsalg av utleiere som leier ut en del av sin egen bolig, og som oppnår skattefordeler på linje med selveiere. Men så lenge etterspørselen etter leieboliger er stor nok til at det også finnes andre aktører i markedet, vil det være kostnadene til disse som bestemmer husleiene. Husleiene må være store nok til at de som betaler skatt etter hovedregelen, finner det verdt å drive utleie. I et fritt marked kan de øvrige utleiere ta like mye»<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup>NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 3.2.7.

<sup>85</sup>NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 3.2.7.

#### 4.1.2 Effektivitet

Her er problemstillingen om sktl. § 7-1 om skattefrie boligbruk og sktl. § 7-2 om skattefrie utleieinntekter gjør at det bindes opp mer penger i boliger enn det man ville gjort skattefritaksregel foruten.

Skattefritak på boligbruk og utleie gjør boligen til et gunstig investeringsobjekt i skatteøkonomisk forstand. Den rådende teorien i skattelitteraturen er at fravær av skatt på bruk og utleie av bolig antas å ha den effekt at for mye verdier bindes opp i boligmarkedet enn det er grunnlag for å ønske i forhold til andre investeringsområder. Må får en såkalt vridning i markedet der mer kapital allokeres på et område på grunn av gunstige skatteregler som tillater mer lønnsom investering enn på andre områder der skattereglene er mindre gunstige.

Spørsmålet om sktl. §§ 7-1 og 7-2 har den antatte vridningseffekten som den antas å ha er det vanskelig å svare entydig på. For det første er det nær sagt umulig å måle disse reglens effekt isolert. De vil til en hver tid fungere i samspill med et utall av andre faktorer som spiller inn i på skatteyters investeringsvalg. Hvis man ser nærmere på reglene som spiller i sammen med sktl. §§ 7-1 og 7-2 så kan det bli noe mer håndgripelige. Sktl. §§ 7-1 og 7-2 gjør boligen til et fordelaktig investeringsobjekt skattemessig. Bruken mens man sitter med boligen er skattefrie og man har utstrakt tilgang til skattefrie utleieinntekter.

Fradragmulighet for renteutgifter på boliglån er en annen skatteregel som gjør det gunstig å investere i bolig. Fradragmulighet for renteutgifter har man strengt tatt ikke bare på boliglån, men alle slags lån. Fradragmuligheten i seg selv er således ikke en regel som gir vridning mot bruk av kapital på bolig. Men i og med at bruken av boligen er skattefrie så vil lånekapitalen gå til et objekt som i forhold til andre er mer gunstig.

Reglene som gir mulighet for å få skattefrie gevinst ved boligsalg er en regel som skattemessig gjør boligen til et attraktivt investeringsobjekt. Hvis man hadde investert penger i næring så ville en hver gevinst vært skattlagt.

Alle disse reglene i samspill gjør boligen tilsynelatende til et meget gunstig investeringsobjekt. Forbeholdet er at skatteyter må bo i boligen i en viss periode. Hvis man i tillegg antar at boligprisene stiger jevnt, at lånerenten er lav over en lenger periode og at lønnsnivået er forholdsvis høyt så kan det helt tydelig for skatteyter virke som boligen er et godt investeringsobjekt.

Boligeier med kostbar bolig blir dog ikke noe rikere. Egenkapitalen eller lånekapitalen er bundet opp i boligen. Synspunktet om at de gunstigboligbeskatningsreglene gir en vridning i markedet er at det hindrer sparing, forbruk eller investeringer i næring. Kapital som kunne vært anvendt ligger syltet ned i en boligmasse som på sikt får en kunstig oppblåst verdi. Skulle boligmarkedet bryte sammen ville store verdier gå tapt.

En alternativ mulighet for boligeier for å utnytte kapitalen han har bundet opp i boligen er å ta ut rammelån på boligen å bruke disse til nevnte formål(sparing, forbruk, investering). Men en uheldig effekt for samfunnet som helhet og for den enkelte av dette igjen er at gjeldsbyrden øker. Gjeldsbyrden på personlig boligeiere i Norge er allerede på et toppunkt i historien. Rammelån er således ingen løsning som vil avhjelpe vridningen.

## **4.2 Videre betraktninger**

### **4.2.1 Fjerne skattefritaket**

Som nevnt tidligere så er spørsmålet om i hvilken grad boligbruk og utleieinntekt skal være beskattet et politisk anliggende. Fra et skattejuridisk ståsted kan det være lett å anse boligen kun som et kapitalobjekt hvor bruken bør beskattes på lik linje med andre kapitalobjekter.

Hvis man i større grad ønsker å likestille inntekt på bruk av egen bolig med andre inntektsformer som for eksempel renteinntekter(dette er inntekter man ville hatt dersom man ikke investerte kapitalen i bolig) bør man gjøre følgende tiltak: gjeninnføre skatt på egen boligbruk, «sette likningstaksten til markedsverdi, sette prosentsatsen for inntekt av egen bolig

lik gjennomsnittlig nominell rente.»<sup>86</sup> Dette er tiltak som ville gått rett sktl. § 7-1. I tillegg til dette bør gevinstbeskatningen baseres på realverdistigningen eller fjernes.<sup>87</sup>

Det har blitt gjort vurderinger av hva effektene av dette ville resultere i. Men noen sikre eksempler på at dette utfallet er gitt eksisterer så vidt jeg vet ikke.

«Å øke skattefordelen ved å redusere boligbeskatningen vil på kort sikt gi høyere boligpriser, men ha liten effekt på bokostnadene. På lang sikt vil økt skattefordel ha liten eller ingen effekt på prisene over det meste av landet, fordi boligbygningen vil øke. Men den vil gi høyere priser i de sentrale delene av storbyene.»

Fra et politisk ståsted er nok perspektivet veldig annerledes. 100 år med lovgivning på bruk av bolig tilsier at man ikke er på samme bølgelengde på stortinget og i skattejuridiske fora. Fra et politisk ståsted må nok boligen betraktes med sosialt og samfunnsøkonomisk, og samtidig medmenneskelig øyne. I tillegg har man en valgkamp å vinne for å holde på regjeringmakten. Tanken om at boligen har en funksjon langt utover å være et kapitalobjekt sitter nok ganske dypt. Boligen er et sted for familien, et sted man vokser opp og et sted med trygghet. Å sikre barn gode trygge oppvekstvilkår mener man har så stor positiv effekt på andre samfunnsområder, kriminalitet osv. at man i Norge har ønsket og lå silke betraktninger få gå foran prinsipielt begrunnede skattehensyn. «En «god bolig» ivaretar en rekke kvaliteter både for den enkelte beboer og for samfunnet. En viktig side ved boligpolitikken er å legge til rette for og stimulere til bygging av en med variert boligmasse med bedre kvaliteter enn hva markedet ellers ville ha realisert.»<sup>88</sup> Sitatet er hentet fra Kommunal – og regionaldepartementets utredning om boligmarkedet og boligpolitikk i 2002. Man kan bemerke seg at man måler kvaliteten av boligpolitikken mot hva som ville vært realiteten i et marked som styrer seg selv.

---

<sup>86</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 3.4.2.

<sup>87</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 3.4.2.

<sup>88</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 2.5.



For de aller fleste politikere er det å få gjennomslag for oppheve av skattefritaket på boligbruk ansett som en meget ubehagelig og uspiselig politisk kamp å kjempe. I Norge, hvor vi som stat til dags dato ikke er i situasjon hvor vi må gjøre tvingende økonomiske grep for å øke skatteinntektene, kan det virke utenkelig at skattefritaket vil forsvinne. En eventuell forandring av skattefritaket på boligbruk ville nok også måtte ha blitt faset inn over en periode. Dette ville vært vanskelig hvor ikke ett parti har solid flertall i flere perioder på rad. Hvis skattefritaket på boligbruk fjernes, så vi det nok være på grunn av helt tvingende økonomiske samfunnsforutsetninger.

Å se på skattefritak på boligbruk fra boligeiers side i et større perspektiv kan belyse saken. Som boligeier er skatteyder avhengig av forutsigbarhet. Dette gjelder også generelt for all skattebelastning, og har vært et grunnsyn norsk skattepolitikk i lang tid. Investeringen i bolig er som oftest lånefinansiert og langsiktig. Man er da avhengig av et skattesystem som er nogen lunde likt over en lengre periode. Ofte kan det nok være 25-30 år. At boligmarkedet er konstant over en så lang periode har man ingen garantier for. Boligprisene kan stige eller stupe på tross av statens innblanding. En stadig opp- og ned regulering av skattebyrde for boligeiere hadde gjort det vanskelig for boligeier å betjene sitt boliglån og disponere sine midler. Videre i forhold til forskjellige boligmarkedstilstander (høy pris, lav rente contra lavere pris, høy rente) er neppe gunstig da de fleste er tjent med en viss stabilitet ved betjening av store lån og investering i et kapitalobjekt som bolig.

Å gjøre de forandringer som effektivitet - og rettferdighetshensynene tilsier at man burde er altså ikke gjort i en håndvending.. Fruktene fra en slik forandring vil nok heller ikke vise seg før etter noe tid, og vil nok lett være ønsket reversert ved regjeringsskifte.

#### 4.2.2 Alternative løsninger

Andre løsninger som ikke anses så radikale som å fjerne skattefritaket på boligbruk har fra tid til annen vært vurdert.

Å sette et tak på gjeldsrentefradraget er et forslag. Poenget med dette forslaget er at kun renteutgifter på lån opptil et visst beløp skal kunne gjøres fradrag for, slik at kun de som lånefinansierer bolig opptil en viss verdi får nytte godt av forslaget. Forslaget fører til flere komplikasjoner. Et første problem med forslaget er at det vil være vanskelig å skille ut lån til bolig fra andre lån, samt å kontrollere dette ville være en stor jobb. Derfor ville man berøre en stor gruppe andre investeringer som man ikke ønsker å påvirke ved å sette et tak på gjeldsrentefradraget. Et annet problem er at man kan ende opp med å sette et kunstig skille for hvilke boliger som er attraktive på markedet i forhold til i hvilken grad man får fradrag for renteutgiftene på eller ikke. Her kan plutselig en boligtype som typisk ligger innenfor rammen av rentefradragsberettiget låneverdi få en oppblåst verdi, mens annen som ligger noe over vil enten synke mye i verdi eller forbli usolgt.

Å innføre en tvungen eiendomsskatt i alle kommuner er et annet forslag som har vært debattert. Det er i dag opp til den enkelte kommune om de ønsker å kreve eiendomsskatt. Hvis alle kommuner hadde krevet en angitt sats alle eiendommer, så ville alle boligeiere betale et beløp for å ha boligeiendom. Problemet med denne løsningen er at skatten også ville treffe eiendommer hvor det ikke står boliger. Samt eiendommer hvor det ble drevet næringsdrift, ikke boligbruk. Denne ville også truffet hytteeiendommer. Man ville ikke beskattet boligbruken direkte, men eiendommen. Mange eiendommer som ikke tiltaket var ment å treffe, ville bli truffet med en skatt med feil prinsipiell begrunnelse.

Et annet forslag har blitt debattert for å avhjelpe leietageres skattesituasjon. Forslaget innebærer at leietaker skal kunne gjøre et sjablonmessig fradrag for utgifter han har til boligkonsum. Dette ville gi leietakere en mer rettferdig stilling i forhold til boligeiere. Problemet med forslaget er at utleier trolig ville innse at leietaker som følge av fradraget har fått mer likvide midler. Dermed ville utleier heve leien tilsvarende å sluke verdien av fradraget.

Forslag om at det offentlige skal gi lån til personer med inntektsproblemer har vært oppe til debatt.<sup>89</sup> Tanken bak er at man som eier har mer gunstig skattesituasjon enn som leier. Ved at det offentlige gir lån til de som ikke får lån i det private marked, trekker man flere ut av en situasjon hvor man er tvunget til å leie på grunn av økonomiske forutsetninger. Hvis disse også blir boligeiere, vil effekten skattereglene om boligbruk og utleie dempes.

Før skattefritaket på egenboligbruk ble innført implikasjoner med lovendringen vurdert, og utfallet av endringen ble spådd.: «Forskjellen i beskatningen av (*inntekt av*) renter og inntekt fra bolig gjør at boligprisen betyr mindre for bokostnaden. Den relevante realrenten etter skatt blir lav. Det betyr at endringer i etterspørsel eller tilbud av boliger får større effekt på boligprisen på kort sikt. Skattesystemet bidrar altså til å forsterke prissvingningene.»<sup>90</sup> Spådommen er interessant. Tall som kan bekrefte om spådommen har inntruffet nå som vi har hatt noen år med skattefritak på boligbruk vet jeg ikke om er tilegnelig. I alle tilfelle vil svingninger i markedet forekomme, hvorpå disse antas intensifisert av gjeldende skatteregler. Forskjeller mellom by og land kan intensiveres og det marked kan nok oppleve svingninger enn det andre. Byområder er nok mest utsatt. Muligens i form av raskere og mer verdifull stigning eller nedgang i priser.

Det florerer med nyhetsinformasjon om et oppblåst boligmarked, at man er inne i en boligboble så kan sprekke når som helst. Inngående utredelser om hva som ligger i disse begrepene og i hvilken grad man kan anses å ha en boligboble skal jeg ikke gå inn på i denne oppgaven. Det man nok likevel kan si med hundre prosent sikkerhet er at skattefritaket på boligbruk og skattefrie utleieinntekter er nært knyttet til disse begrepene. Som jeg har visst i denne oppgaven påvirker disse skattereglene boligmarkedet på mange separate måter. Den samlede effekten av disse påvirkningene knyttet opp mot andre utenforliggende effekter kan antas å fungere slik at de forsterker opphetingen av boligmarkedet.

---

<sup>89</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 2.4.

<sup>90</sup> NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kapittel 2 pkt. 2.

## 5 Forkortelser

Innst.O.	-Innstilling til Odelstinget
NOU	-Norges offentlige utredninger
Ot.prp.	-Odelstingsproposisjon
Pkt.	-Punkt
Rt.	-Norsk Rettstidende
Sktl.	-Lov om skatt av formue og inntekt 1999-03-26-14
UTV	-Dommer, uttalelser m.v. i skattesaker og skattespørsmål

## **6 Litteraturliste**

### **Lover**

Lov om skatt av formue og inntekt 1999-03-26-14 § 5-1

### **Forarbeider**

Innst.O.nr.10 (2004-2005). Innstilling fra finanskomiteen om skatte- og avgiftsopplegget 2005

NOU 1973:3 Skattelegging av boliger

NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken

Ot.prp.nr.86 (1997-1998) 7.5 Kapittel 5 Alminnelig inntekt – bruttoinntekter

Ot.prp.nr.1. Skatte- og avgiftsopplegget 2005 – lovendringer (2004-2005)

Ot.prp. 2007-2008 nr. 1

St.meld nr. 29 (2003-2004)

### **Dommer/uttalelser**

Rt. 1920 s. 374

Rt. 2010 s. 979

Utv. 2006 s. 1861

Utv. 2002 s. 589

Bindende Forhåndsuttalelse 2007-25

### **Litteratur**

Lignings-ABC (Skattedirektoratet): 2013

Risanger, Singelboka. 2005

Wyller. Boligrett. 4. utg. 2000

Zimmer, Boligskatt – hvorfor og litt om hvordan. 1996

Zimmer, Lærebok i skatterett. 6 utgave. 2009

Se reglement for masteroppgaver og veiledning for henvisninger gjennom disse lenkene:

[www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUR5030/reglement/vedlegg\\_emnebeskrivelse\\_masteroppgaver\\_JUR5030\\_5060.html](http://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUR5030/reglement/vedlegg_emnebeskrivelse_masteroppgaver_JUR5030_5060.html)

[www.ub.uio.no/skrive-referere/referere/referansestiler/rettsvitenskap.html](http://www.ub.uio.no/skrive-referere/referere/referansestiler/rettsvitenskap.html)