

UiO : **Det juridiske fakultet**

Skattefri fordel ved bruk og utleie av egen bolig

Skatteloven §§ 7-1 og 7-2

Kandidatnummer: 672

Leveringsfrist: 25.11.2017

Antall ord: 17935



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING.....	1
1.1	Tema og problemstilling	1
1.2	Avgrensning	2
1.3	Rettskilder og metode	2
1.4	Historikk.....	5
1.5	Videre fremstilling	6
2	FORDEL VED BRUK OG UMLEIE AV EGEN BOLIG	7
2.1	Innledning	7
2.2	Fordelsbegrepets innhold	7
2.3	Fordelen ved bruk og utleie av egen bolig.....	8
2.4	Verdsettelse av fordelen.....	9
3	SKATTEFRITAKET FOR BRUK AV EGEN BOLIG	10
3.1	Innledning	10
3.2	Boligtyper.....	11
3.3	Eiendomsbegrepet.....	12
3.4	Bruk av eiendommen «som egen»	12
3.4.1	Eierkriteriet.....	12
3.4.2	Brukskriteriet.....	13
3.4.3	Grensen mot pendlerbolig	15
4	SKATTEFRITAKET FOR UMLEIE AV EGEN BOLIG.....	15
4.1	Innledning	15
4.2	Historisk utvikling.....	16
4.3	Boligbegrepet	17
4.3.1	Grensen mot fritidsbolig.....	18
4.3.2	Grensen mot næringsvirksomhet og andre formål	20
4.3.3	Én bygning og seksjonerte bygninger	21
4.4	Skattyters «egen bolig».....	23
4.4.1	Tilknytning og tjenende funksjon.....	24
4.4.2	Opphør av den tjenende funksjon.....	26
4.4.3	Både tjenende- og ikke tjenende funksjon.....	27
4.5	Skattefritaket etter skatteloven § 7-2 første ledd bokstav a	29
4.5.1	Brukens intensitet	29
4.5.2	Brukens omfang.....	30

4.5.3	Brukens omfang ved kortidsutleie	31
4.6	Skattefritaket etter skatteloven § 7-2 første ledd bokstav b	33
4.7	Unntaket for flermannsbolig	34
4.7.1	Familieleilighet	37
4.7.2	Grensen mot hybel	39
4.8	Enebolig og tomannsbolig	42
4.9	Overgangen fra skattefri fordel til skattepliktig fordel	43
5	UTLEIE AV EGEN BOLIG VIA NETTBASERTE MARKEDSPASSER.....	44
5.1	Gjeldende rett	44
5.2	Egen bolig og annen bolig	44
5.3	Grensen mellom kapitalinntekt og virksomhetsinntekt	46
5.4	Når utleieaktiviteten anses som virksomhet.....	47
5.4.1	Utleieforholdets varighet	47
5.4.2	Utleieforholdets omfang	47
5.4.3	Utleieaktiviteten.....	49
5.4.4	Tilleggstjenester.....	49
5.5	Forslag om endring	50
6	SKATTERETTENS GRUNNLEGGENDE HENSYN.....	53
6.1	Rettferdig skattesystem	53
6.2	Effektivt skattesystem	54
6.3	Unngåelse av dobbeltbeskatning.....	55
7	LITTERATURLISTE	56

1 Innledning

1.1 Tema og problemstilling

Tema for oppgaven er skattefri fordel ved bruk og utleie av egen bolig. Oppgaven går nærmere inn på bestemmelsene i skatteloven¹ §§ 7-1 og 7-2. Oppgaven presenteres etter et rettsdogmatisk perspektiv hvor formålet er å klarlegge gjeldende rett.

Hovedproblemstillingen i oppgaven er når skattyter oppnår skattefri fordel ved bruk og utleie av egen bolig. Underproblemstillingene er skattefritakets kjerne og grensen mellom skattepliktig og skattefri utleieinntekt, samt forskjellen mellom langtids- og korttidsutleie.

I norsk rett er utgangspunktet og den alminnelige regel at fordel vunnet ved bruk og utleie av egen bolig er skattepliktig kapitalinntekt etter sktl. § 5-1, jfr. § 5-20. Avkastning av egen bolig er derimot i stor utstrekning gjort skattefritt gjennom særreglene i skattelovens kapittel 7. Fordel ved at skattyter bruker eiendommen «helt eller delvis» som egen bolig er aldri skattepliktig, jfr. sktl. § 7-1. Bestemmelsen er dermed et unntak fra hovedregelen i sktl. § 5-1.

Videre er utleieinntekter fra skattyters egen bolig unntatt fra skatteplikten når skattyter leier ut mindre enn halvparten av boligen, regnet etter utleieverdien etter sktl. § 7-2 første ledd bokstav a, eller når skattyter leier ut hele eller en større del av boligen og utleieinntekten ikke overstiger 20.000 kr i inntektsåret, jfr. sktl. § 7-2 første ledd bokstav b.

Hovedvilkåret for skattefritaket i sktl. § 7-1 og 7-2 er at inntekten stammer fra «egen bolig». Videre er det et vilkår at boligen ikke anses som flermannsbolig. Utleieinntekter fra flermannsbolig omfattes ikke av skattefritaket, jfr. sktl. § 7-2 tredje ledd. Det vil dermed være viktig å avklare hvilke boligformer som omfattes av begrepet «flermannsbolig».

Ved avgjørelsen av om omfattende utleie av bolig over en kortere tidsperiode omfattes av skattefritaket, vil det være relevant om utleieaktiviteten etter en helhetsvurdering hovedsakelig fremstår som virksomhet. Dersom så er tilfellet skal utleieinntektene skattlegges som virksomhetsinntekt og ikke som kapitalinntekt.

¹ Skatteloven (1999), heretter sktl.

1.2 Avgrensning

Oppgaven avgrenser mot samtlige skatterettslige problemstillinger som ikke har en direkte sammenheng med den skatterettslige fordel ved bruk og utleie av skattyters egen bolig.

I den forbindelse avgrenser oppgaven for det første mot utleie av fritidsboliger i sktl. § 7-1. Grensen mot utleie av fritidsboliger i sktl. § 7-2 annet ledd vil derimot bli behandlet da reglene for utleie av egen bolig og fritidsbolig er forskjellige. En fritidsbolig vil være skattyters sekundærbolig som er ment å brukes i fritiden.

For det andre avgrenser oppgaven mot skattefritaket for gevinst ved realisasjon av bolig. Grunnlaget for skattefritaket i sktl. §§ 7-1 og 7-2 er at skattyter «eier» en kapitalgjenstand. Når skattyter selger en kapitalgjenstand oppnås den økonomiske fordelen som gevinst ved opphør av eiendomsrett. I de tilfeller hvor skattyter opprettholder eiendomsretten oppnås den økonomiske fordelen i form av løpende avkastning på boligen. Den økonomiske fordelen for skattyter vil dermed være forskjellig i de to tilfellene og vilkårene for skattlegging vil være forskjellig.

For det tredje avgrenses det mot særreglene for andelshavere i boligselskap. Boligselskap er enten borettslag eller boligaksjeselskap med delt eller begrenset ansvar. Formålet med boligselskap er å gi andelshaverne bolig eller fritidsbolig i hus eid av selskapet, jfr. sktl. § 7-3 annet ledd.

Videre avgrenses det mot fradragsreglene for boligeiendom og grensen mellom påkostning og vedlikehold. Dersom vilkårene for skattefritak i skattelovens kapittel 7 ikke er oppfylt, vil de fradragsberettigede kostnadene trekkes fra den skattepliktige inntekt.

Til slutt avgrenses det mot skattemessig behandling av fri bolig i utlandet.

1.3 Rettskilder og metode

For å belyse oppgavens problemstilling og hvordan gjeldende rett på området skal forstås, tas det utgangspunkt i lovens ordlyd. Dersom lovteksten etterlater tvil vil andre rettskilder som forarbeider, rettspraksis, andre myndigheters praksis og juridisk teori danne grunnlaget for tolkningen av skattelovens ordlyd etter rettskildelæren og juridisk metode. Med andre myndigheters praksis menes blant annet administrative uttalelser som er gitt fra skattedirektoratet i skatte-ABC og bindende prinsipputtalelser. Det skal videre foretas en redegjørelse for grunnlaget for rettskildene som brukes i oppgaven.

Skatteretten er spesiell forvaltningsrett hvor de sentrale prinsippene innenfor forvaltningsretten også gjelder for skatteretten, med særlig vekt på legalitetsprinsippet, prinsippet om domstolskontroll og forbudet mot usaklig forskjellsbehandling.² Prinsippene legges til grunn ved skatterettens egne grunnprinsipper.

Legalitetsprinsippet gjelder som nevnt på skatterettens område, jfr. Grunnloven³ § 96. Skatte- loven er dermed en sentral rettskilde og prinsippene for lovtolkning vil være meget viktig. Utgangspunktet for lovtolkningen er lovens ordlyd. Ved tolkningen av lovens ordlyd legges en naturlig språklig forståelse av ordlyden til grunn. Det anses ikke å foreligge et absolutt krav om klar hjemmel for skatteplikt i skatteretten.⁴ Dersom ordlyden fremstår som uklar, skal en etter gjeldende rettskildelære, trekke inn andre rettskilder ved tolkningen. Hensynet til forutsigbarhet er viktig i skatteretten og er et relevant moment som skal vektlegges som et reelt hensyn. Skattyter skal ha mulighet til å forutse sin rettsstilling og innrette seg etter gjeldende regler.⁵ Høyesterett har lagt til grunn at hensynet til forutberegnelighet på skatterettens område må tillegges betydelig vekt.⁶ Videre gjelder forbudet mot å gi lov tilbakevirkende kraft, jfr. Grunnloven § 97.

I skatteretten må man være forsiktig med å tolke ordlyden antitetisk. Dette har sammenheng med at skattelover ofte utredes og vedtas over et kortere tidsrom samt at regelendringen ofte har et underliggende ønske om å oppnå et bestemt politisk formål.⁷ Det vil dermed kunne ha betydning for lovtolkningen blant annet fordi man ikke kan være sikker på om lovformuleringen er ment å være uttømmende.⁸ Lovteksten er i lex-superior i forhold til andre rettskilder.

Dagens skatteloven av 1999 avløste den tidligere skatteloven av 1911. Hovedformålet med den nye skatteloven var å gi bestemmelsene i skatteloven en enklere og mer oversiktlig form.⁹ Det presiseres i forarbeidene at «endringer i ordlyden ikke er ment å medføre noen realitetsendringer».¹⁰ Det var således ikke meningen å endre materiellrettslige løsninger ved skatterettslige spørsmål. Den nye skatteloven fremstår som en ren kodifikasjon av den tidligere loven med noen tekniske endringer. Forarbeidene til tidligere skattelov vil dermed fortsatt være

² Zimmer (2014) s. 39.

³ Grunnloven (1814).

⁴ Zimmer (2014) s. 49.

⁵ l.c.

⁶ Rt-1990-1293.

⁷ Zimmer (2014) s. 50.

⁸ l.c.

⁹ Ot.prp.nr. 86 (1997-1998) s. 6.

¹⁰ ibid. s. 13.

relevant ved tolkning av dagens skattelov. Det samme gjelder for tidligere rettspraksis og annen praksis.

Det finnes svært få høyesterettsdommer på oppgavens område. Underrettspraksis vil derfor være en relevant rettskilde og skal vektlegges ved tolkningen av bestemmelsene i skatteloven. Rettskilden benyttes for å belyse og underbygge eksempler for forståelsen av lovens ordlyd i praksis. Rettskildeverdien av underrettspraksis er blitt diskutert i juridisk teori. Underrettspraksis som rettskilde har i utgangspunktet lavere rang enn høyesterettspraksis. I noen tilfeller innretter ligningspraksis seg etter underrettspraksis. Dersom Høyesterett vektlegger ligningspraksisens innrettelse, vil underrettspraksisen tillegges vekt.¹¹

I oppgaven vil skatte-ABC bli brukt som rettskilde. Vekten av ligningspraksis er derimot om- diskutert blant juridiske forfattere. Hvilken vekt skatte-ABC skal tillegges må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Basert på Høyesteretts tolkning av skatteloven har langvarig og konsistent ligningspraksis blitt tillagt betydelig vekt, opp mot trinnhøyde med lovteksten. I utgangspunktet er loven lex-superior i forhold til ligningspraksis. Men dersom det foreligger langvarig og konsistent ligningspraksis på et område hvor lovteksten er uklar eller hvor det foreligger mot- strid mellom lovens ordlyd og ligningspraksis, vil ligningspraksis få «lovs forrang», jfr. prin- sippet om lex-specialis. Lovens ordlyd vil dermed vike for den langvarige ligningspraksisen og det foretas en innskrenkende tolkning av ordlyden i loven. Formuleringen i lovteksten er generell og beskriver hvordan et generelt rettsproblem skal løses. Ligningspraksis løser en- keltsaker som oppstår under det enkelte års ligning og hensynet til likebehandling tilsier at like saker skal behandles likt ved tolkning av skatteloven. Skatte-ABC anses som skattedirek- toratets tolkningsuttalelser og har høyere trinnhøyde enn juridisk teori.

Videre vil bindende forhåndsuttalelser fra skattedirektoratet være en relevant rettskilde for tolkningen av skattelovens regler. Bindende forhåndsuttalelser er uttalelser om de skattemes- sige konsekvenser av planlagte disposisjoner, jfr. ligningsloven¹² kapittel 3A. De nærmere regler om bindende forhåndsuttalelser er gitt i lovens forskrift.¹³ Uttalelsene er bindende for skattekontoret i den konkrete sak, men skattyter er ikke pålagt å gjennomføre den faktiske transaksjonen. Det antas at rettskildevekten av bindende forhåndsuttalelser tillegges samme vekt som for administrative uttalelser ellers.

¹¹ Zimmer (2014) s. 53-54.

¹² Ligningsloven (1980).

¹³ Forskrift (2005).

1.4 Historikk

Fordelen ved at eier helt eller delvis bruker eiendom som egen bolig er i dag unntatt fra skatteplikten, jfr. sktl. § 7-1 første ledd. Fordelsbeskatningen av bolig ble avvirket i slutten av 2004.¹⁴ Helt frem til 2005 var fordelen ved bruk av egen bolig skattepliktig som kapitalinntekt. Fordelen ved bruk av egen bolig ble tidligere fastsatt gjennom prosentligning eller ved direkte ligning når vilkårene for prosentligning ikke var oppfylt. Prosentligningsreglene innebar en sjablonmessig beregning av nettoinntekten fra boligen som var ment å omfatte fordelen ved å bo i hele boligen. Ved utleie av mindre enn halve boligen, eller ved utleie av en større del av boligen mindre enn halve inntektsåret, ble boligen prosentlignet.¹⁵ Faktiske inntekter og kostnader knyttet til eiendommen ble absorbert av prosentligningen og fikk som utgangspunkt ingen betydning for beskatningen da man ville unngå dobbeltbeskatning.¹⁶

Ved avvirklingen av fordelsbeskatningen ble det vurdert om leieinntektene fra bolig skulle skatlegges etter ordinære regler (direkte ligning). Alle faktiske inntekter fra leieforholdet skulle regnes som bruttoinntekt, mens vedlikeholdskostnader og andre kostnader i tilknytning til leieforholdet skulle komme til fradrag. Ordinær beskatning av leieinntektene fra bolig ville i praksis ha medført en innstramming for mange boligeiere. Endringen ble derfor ikke gjennomført. Det førte til at den opprinnelige grensen mellom prosentligning og direkte ligning ble videreført som grensen mellom skattefritak og skatteplikt etter gjeldende regler i skattelovens kapittel 7. Departementets begrunnelse var at reglene var godt innarbeidet i praksis og at det ville bli enklere for både ligningsmyndighetene og skattyterne å vurdere om vilkårene for skattefrihet er oppfylt.¹⁷ Opphevelsen av prosentligningsreglene førte således til at utleieinntektene ble skattefrie.

I dag er utleieinntekter fra egen bolig unntatt fra skatteplikten dersom boligeier benytter minst halvparten av boligen til eget bruk, regnet etter utleieverdien, jfr. sktl. § 7-2 første ledd bokstav a. Fra og med inntektsåret 2008 ble vilkåret for skattefrihet ved utleie av hele eller mer enn halvparten av boligen endret fra den dagjeldende halvårsregelen til dagens bestemmelse om beløpsgrense på 20.000 kroner i sktl. § 7-2 første ledd bokstav b. Departementet ønsket å redusere den skattemessige forskjellsbehandlingen av kapitalinntekter fra egen bolig og andre kapitalinntekter. Videre presiseres det at det vil være enklere å beregne kostnadene knyttet til

¹⁴ Ot.prp. nr. 1 (2004-2005).

¹⁵ *ibid.* pkt. 3.2.

¹⁶ *ibid.* pkt. 3.3.7.

¹⁷ *ibid.* pkt. 3.3.2.

utleien når hele boligen leis ut. Fradragsberegningen av vedlikeholdskostnader i sktl. § 7-10 ble ikke endret.¹⁸

1.5 Videre fremstilling

Første del av oppgaven omhandler den skatterettslige fordel ved bruke og utleie av egen bolig. Det foretas først en generell redegjørelse for fordelsbegrepet i skatteloven og deretter går det nærmere inn på fordelene ved å bruke og leie ut egen bolig.

Andre del av oppgaven omhandler skattefritaket for bruk av egen bolig etter sktl. § 7-1 første ledd. I denne delen redegjøres det for hvilke boligtyper som omfattes av bestemmelsen og vilkårene for skattefritak.

Tredje del av oppgaven omhandler skattefritaket for utleie av egen bolig etter sktl. § 7-2 første ledd bokstav a og b. Det foretas en drøftelse av vilkårene for skattefrie utleieinntekter og en redegjørelse av unntaket for flermannsbolig. Videre drøftes skattleggingen av utleieinntekter som særlig innvinner ved utleie av bolig gjennom nettbaserte markedsplasser, samt en redegjørelse av forslaget om lovendring av sktl. § 7-2.

I oppgavens siste del foretas en redegjørelse av skatterettens grunnleggende hensyn og kort om hensynene gjenspeiles i bestemmelsene om skattefrie bruk og utleie av egen bolig.

I oppgaven brukes nettversjonen av Skatte-ABC 2017 for henvisninger til ligningspraksis. I fotnoter hvor det kun står Skatte-ABC, viser jeg til kapittelet om «bolig – fritaksbehandling». For de tilfeller hvor fotnoten viser til andre kapitler i Skatte-ABC blir det presisert.

¹⁸ Ot.prp. nr. 1 (2007-2008) pkt. 5.3.

2 Fordel ved bruk og utleie av egen bolig

2.1 Innledning

Hovedregelen om skattepliktig bruttoinntekt er hjemlet i sktl. § 5-1 første ledd. Bestemmelsen er det rettslige utgangspunkt for fordelsbegrepet i skatteloven.

Ordlyden i § 5-1 første ledd er utformet slik:

§ 5-1 Hovedregel om inntekt

(1) «Som skattepliktig inntekt anses enhver fordel vunnet ved arbeid, kapital eller virksomhet samt pensjon, føderåd og livrente.»

Utgangspunktet er således at skattyter skal inntektsbeskattes for den *fordel* han har *innvunnet* ved arbeid, *kapital* eller virksomhet.

Innvinningsbegrepet er et av hovedvilkårene som må foreligge for å kunne skattlegge fordelene. Dermed foreligger det ikke skatteplikt dersom skattyter ikke har innvunnet den inntektsbringende fordelene. Først når fordelene er innvunnet og tidfestet er fordelene skattepliktige.

Kapitalinntekten for «fast eiendom» presiseres i sktl. § 5-20. Avkastning av fast eiendom utenfor virksomhet er «fordel vunnet ved kapital» som etter hovedregelen anses som skattepliktig inntekt, jfr. sktl. § 5-1 første ledd, jfr. sktl. § 5-20 første ledd bokstav a. En bolig er et realkapitalobjekt som omfattes av definisjonen «fast eiendom». De fordeler boligen gir vil som hovedregel være skattepliktige fordeler.

2.2 Fordelsbegrepets innhold

Den skattepliktige inntekt etter sktl. § 5-1 første ledd, omfatter «enhver fordel» som er innvunnet på nærmere angitte måter. Høyesterett har i Rt-2000-1739 gitt uttrykk for at fordelsbegrepet i skatteloven skal tolkes vidt, jfr. begrepet «enhver». Saken gjaldt beskatning av aksjegevinst. Gevinsten ble beskattet som fordel vunnet ved arbeid. Dommen bygget på skatteloven¹⁹ av 1911 § 42, men innholdet i den tidligere paragrafen er videreført til nåværende skattelov § 5-1.

¹⁹ Skatteloven (1911).

En naturlig språklig forståelse av skattelovens fordelsbegrepet vil være at skattyter mottar et økonomisk gode. Etter reelle hensyn er det en forutsetning at den skatterettslige inntekt bare omfatter økonomiske goder og fordeler. Det er ofte slik at fordelsbegrepet omfatter økonomiske goder i form av penger, men også naturalinntekter og verdier som oppstår innenfor skattyters egen økonomi, typisk avkastning ved bruk av egne gjenstander vil være omfattet av begrepet.²⁰

Hvordan fordelsbegrepet videre skal forstås eller hvilket innhold begrepet omfatter er ikke nærmere regulert, verken i loven eller i forarbeidene. Ifølge definisjonen til Zimmer er utgangspunktet at:

«...skattyteren mottar vederlagsfritt eller til underpris noe som andre må betale markedspris for».²¹

Skattyter må dermed motta en økonomisk verdi. Skattyter må videre motta den økonomiske verdien uten å måtte betale for den eller til en lavere pris enn det som er vanlig på markedet. Den skatterettslige fordel kan heller ikke være noe alle har mulighet til å motta. Eier av bolig vil oppnå økonomiske fordeler i form av løpende avkastning fra boligen. En leietaker vil ikke ha mulighet til å oppnå samme økonomiske fordel fordi han ikke eier egen bolig, men må leie.

2.3 Fordelen ved bruk og utleie av egen bolig

Utnyttelsen av boligen må kunne subsumeres under skattelovens fordelsbegrep for at fordelene skal kunne regnes som skattepliktig inntekt etter sktl. § 5-1 første ledd. For boligeier kan den inntektsbringende fordel ved boligen gjøres gjeldende ved utleie, eget bruk, eller ved at boligen helt eller delvis blir brukt i skattyters næring. Det kan tenkes at boligen medfører skatterettslige fordeler også for andre enn boligeier selv. For eksempel ved fremleie av boligen, bruk i næringsvirksomhet eller ved vederlagsfri bruk av boligen.

For boligeier vil utleieinntekter være en inntektsbringende økonomisk kilde som omfattes av fordelsbegrepet i sktl. § 5-1 første ledd. Utleieinntekter oppnås hovedsakelig i form av penger, men også naturalytelse og tjenester vil kunne omfattes av inntekten.

²⁰ Zimmer (2014) s. 133.

²¹ I.c.

Bruk av egen bolig vil også være en inntektsbringende kilde i skattelovens forstand, selv om fordelene i seg selv ikke er likvid. Det stilles derimot ikke krav til likviditet for at fordelsbegrepet skal være oppfylt. Kravet anses å være at den fordel skattyter mottar, må ha en økonomisk verdi. Det er klart at det å eie egen bolig, fremfor å leie, har en økonomisk verdi for skattyter. Skattyter slipper nemlig å betale løpende leie for tilsvarende fordel som en leietaker er nødt til. Bruk av egen bolig vil dermed være en skatterettslig fordel.

For at en skatterettslig fordel skal foreligge må skattyter må motta en fordel som andre må betale for. Ved bruk av egen bolig vil motytelsen oppnås ved at eier benytter boligen vederlagsfritt og dermed slipper å betale leie til andre. Leien skattyter slipper å betale vil dermed være den skattepliktige fordel ved bruk av egen bolig. Ved utleie av egen bolig vil utleieinntektene være motytelsen. Leieinntektene vil dermed være den skatterettslige fordelene for eier.

For at fordelene skal anses som en skattepliktig fordel må inntekten som nevnt innvinnes, jfr. sktl. § 5-1 første ledd. Skattyter må dermed ha innvunnet fordelene ved bruk eller utleie av bolig. Ved utleie av egen bolig innvinnes kapitalinntekten løpende i takt med at boligen er stilt til disposisjon for leietaker. Ved bruk av egen bolig innvinnes naturalinntekten etter hvert som bruken finner sted. Den alminnelige regel må antas å være at inntektsbeskatningen forutsetter at rettigheten faktisk er brukt.²² En inntektsmulighet er ikke nok for å skattlegge fordelene. Inntekten må være aktuell. Dersom eieren ikke bruker den disponerte boligen, foreligger det dermed ikke inntektsbeskatning.

2.4 Verdsettelse av fordelene

Den alminnelige regelen i skatteloven er at fordelene skal verdsettes til omsetningsverdi, jfr. sktl. § 5-3, jfr. § 5-12 annet ledd. Med «omsetningsverdi» menes det beløp som skattyter må betale for tilsvarende fordel på markedet.²³

Består fordelene av leieinntekter ved utleie av egen bolig vil det ikke være vanskelig å verdsette omsetningsverdien. Det er da leieinntektene som oppnås ved utleie av egen bolig som skal verdsettes til markedsverdi. Fordel ved bruk av egen bolig er derimot vanskeligere å verdsette til markedsverdi. Boligobjektene er svært forskjellige og grensedragningen ved verdsettingen av bolig er dermed utfordrende.

²² Zimmer (2014) s. 166.

²³ *ibid.* s. 135.

Etter bestemmelsen i skatteloven av 1911 § 42 niende ledd, skulle fordelen verdsettes til «hva det antas å koste å leie tilsvarende bolig». Denne bestemmelsen ble ikke videreført til nåværende skattelov da det ble foretatt forskjellige verdsettinger av boliger som førte til ulik fordelsbeskatning.²⁴ I dag skal fordeler som ikke kan fastsettes til markedsverdi, fastsettes ved skjønn, jfr. ligningsloven § 7-1. I de tilfeller som krever skjønnsmessig verdsettelse er det utarbeidet takseringsregler som angir hva de ulike naturalfordelene skal verdsettes til. Takseringsreglene skal «legges til grunn ved ligning med mindre forholdene i den enkelte sak tilsier et ikke ubetydelig fravik fra takseringsreglene», jfr. ligningsloven § 7-1 første ledd.

3 Skattefritaket for bruk av egen bolig

3.1 Innledning

Fordelen ved bruk av egen bolig er som hovedregel skattepliktig, jfr. sktl. § 5-1 første ledd. Sktl. § 7-1 er imidlertid unntak fra hovedregelen. Etter gjeldende rett er fordel ved at eier helt eller delvis bruker eiendommen som egen bolig ikke skattepliktig, uavhengig av om eiendommen fritaksbehandles eller regnskapsbehandles.²⁵

Ved fritaksligning er utleieinntekter ved boligen unntatt fra beskatning når vilkårene i sktl. § 7-2 første ledd bokstav a eller b er oppfylt. Ved regnskapsligning er utleieinntekter skattepliktig med fradrag for faktiske kostnader tilknyttet boligen, jfr. sktl. § 6-1, jfr. § 6-11.

Ordlyden i sktl. § 7-1 er utformet slik:

§ 7-1. Skattefritak for egen bruk

(1) Fordel ved at eier helt eller delvis bruker eiendom som egen bolig er ikke skattepliktig.

Fritaket omfatter:

- a. selveid enebolig, to- eller flermannsbolig, rekkehus, leilighet, mv.,*
- b. boenhet i boligselskap, jf. § 7-3,*
- c. våningshus på gårdsbruk*

²⁴ Ot.prp.nr. 1 (2004-2005) pkt. 3.3.1.

²⁵ Skatte-ABC pkt. 1.

3.2 Boligtyper

Sktl. § 7-1 første ledd bokstav a-c, presiserer de ulike boligtypene som omfattes av skattefritaket for bruk av egen bolig. Skattefritaket gjelder blant annet for selveid enebolig, to- eller flermannsbolig, rekkehus og leilighet. Ordlyden i bokstav a, indikerer at presiseringen ikke er uttømmende, jfr. benevnelsen «mv.». Det vil si at også andre boligtyper inngår i bestemmelsen. Det antas at skattefriheten gjelder uansett boligens fysiske form og selv om deler av eendommen leies ut eller brukes i virksomhet.²⁶

Skattefritaket etter sktl. § 7-1 første ledd bokstav b, gjelder for «boenhet i boligselskap, jfr. § 7-3». Med begrepet «boligselskap» menes leiligheter i borettslag og boligaksjeselskap. Hovedformålet med boligselskap er å gi andelshaverne bolig eller fritidsbolig i et hus eid av selskapet, jfr. sktl. § 7-3 annet ledd. Forutsetningen for betegnelsen «boligselskap» er at ansvarsformen er begrenset eller delt. Egen bruk etter bestemmelsen anses som skattefri selv om boligselskapet ikke tilfredsstillter kravene i sktl. § 7-3 tredje ledd.²⁷ Hovedregelen i sktl. § 7-3 tredje ledd, hjemler hvilke boligselskaper som omfattes av særreglene om beskatning av andelshavere i boligselskaper. Det foreligger derimot ikke skatteplikt dersom skattyter bor i en bolig eid av et selskap som ikke går inn under ordlyden «boligselskap». Helt eller delvis vederlagsfri bruk av slik bolig, vil i slike tilfeller være skattepliktig kapitalinntekt, jfr. sktl. § 5-20 tredje ledd.

Til slutt omfattes «våningshus på gårdsbruk» av skattefritaket i sktl. § 7-1 første ledd bokstav c. Tidligere ble våningshus på gårdsbruk skattlagt som del av gårdsbruket gjennom regnskapsføring.²⁸ Vedlikeholdskostnader knyttet til våningshuset var tidligere fradragsberettiget, men etter opphevelsen av den tidligere bestemmelsen, er de fradragsberettigede vedlikeholdskostnadene bare gjort skattefrie når kostnadene er knyttet til erverv og sikring av skattepliktig inntekt. Det trekkes dermed en grense mellom kostnader som er pådratt i forbindelse med våningshuset og kostnader som er pådratt i tilknytning til andre deler av gårdsbruket.²⁹

²⁶ Stoveland (2017) note 566.

²⁷ *ibid.* note 567.

²⁸ Ot.prp.nr. 1 (2004-2005) pkt. 3.3.4.

²⁹ *l.c.*

3.3 Eiendomsbegrepet

Etter sktl. § 7-1 første ledd er begrepet «eiendom» objektet som er unntatt fra skatteplikt. Etter en naturlig språklig forståelse av ordlyden menes en bygning som er plassert på en tomt. Begrepet kan derimot omfatte noe mer.

Det presiseres i forarbeidene at det normalt bør være eiendommens samlede formuesverdi som legges til grunn for prosentligningen.³⁰ Grunnlaget for prosentligningen omfatter i utgangspunktet hovedbygningen med tilliggende tomt. I tillegg nevner forarbeidene at grunnlaget kan omfatte eventuelle andre bygninger som blir brukt i tilknytning til hovedbygningen. Som eksempel på tilleggsbygg kan nevnes garasje, gjestehus, lysthus, utvendig bod, svømmebasseng osv. Det stilles med andre ord krav om tilknytning mellom hovedbygningen og tilleggsbygget.

Forarbeidene presiserer videre at tomten i sin helhet bør legges til grunn for prosentligningen. Det nevnes at «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».³¹

Det kan tenkes tilfeller hvor deler av tomten brukes til annet enn boligformål, for eksempel i forbindelse med næringsvirksomhet. For at eiendommen skal være fritatt for skatteplikt etter bestemmelsen, må formålet ved eiendommen være å dekke et boligbehov. I dette ligger det at boligen må brukes «som egen».

3.4 Bruk av eiendommen «som egen»

3.4.1 Eierkriteriet

For det første må skattyter være «eier» av eiendommen. Begrepet «eier» i denne forstand omfatter enten en fysisk eller juridisk person som har et rettslig grunnlag i selve eiendommen, for eksempel ved grunnbokshjemmel. Eieren må ha den faktiske og juridiske rådighet over eiendommen. Det er eieren av eiendommen som skal bruke boligen «som egen».

³⁰ NOU 1973: 3 s. 108-109.

³¹ *ibid.* s. 109.

Både forarbeidene og ligningspraksis taler i samme retning om at begrepet «eier», skal tolkes utvidende.³² Det foreligger således en harmonisering av rettskildene. Ordlyden har i forhold til eierbegrepet fått et videre anvendelsesområde fordi begrepet også omfatter nære slektninger av eieren.³³ Eierens nære slektninger identifiseres dermed med eieren selv. Som eksempel på eierens nære slektninger er barn, søsken, foreldre, besteforeldre, søskenbarn og nevø/niese. Forutsetningen for den vederlagsfrie fordelingen, er at den nærstående står for alle driftskostnader i forbindelse med boligen, herunder både indre og ytre vedlikeholdskostnader. Verken boligformen eller boligtypen er avgjørende. Det er heller ikke avgjørende om eieren selv bor i en annen del av eiendommen.

Dersom brukeren av boligen ikke tilhører kretsen av eierens nærstående eller brukeren ikke selv dekker boligens driftskostnader, vil brukeren imidlertid bli skattlagt etter reglene om vederlagsfri bruk av andres eiendeler, jfr. sktl. § 5-20 tredje ledd.

For de tilfeller hvor bolig eies av et selskap som ikke er omfattet av boligselskap etter sktl. § 7-3, vil bruken alltid være skattepliktig og skal regnskapsbehandles. Eksempler på slike selskaper vil være aksjeselskap og deltakerlignende selskap. Skatteplikten gjelder selv om boligbrukeren er aksjonær eller deltaker. Dette kan forklares ved at utbytte fra selskaper regnes som skattepliktig inntekt, jfr. sktl. § 10-11, jfr. § 10-1. Dersom et selskap eier en bolig vil verdien av boligen anses å inngå i selskapets kapital. Utdeling av utbytte innebærer enhver vederlagsfri overføring av verdier fra selskap til en aksjonær, jfr. sktl. § 10-11 annet ledd. Verdien av boligbruken er å anse som en «vederlagsfri overføring» for aksjonæren, dermed anses bruken for å være skattepliktig utbytte. Bruken vil således anses for å være en skattepliktig kapitalinntekt for selskapet, jfr. sktl. § 5-1 første ledd, jfr. § 5-30 første ledd. Fordelen ved å bo i boligen vil da være en fordel vunnet ved arbeid og ikke en fordel vunnet ved kapital.

3.4.2 Brukskriteriet

Det følger av sktl. § 7-1 første ledd at skattyter må «bruke» eiendommen som egen bolig. Det vil si at eiendommen i løpet av inntektsåret må ha vært benyttet av eieren til egen bolig eller ha stått til eiers disposisjon.³⁴ Boligen må videre være skattyters primærbolig for at boligen skal fritaksbehandles. Det vil si at boligen må anses som skattyters faste bopel.

³² Ot.prp.nr. 1 (2004-2005) pkt. 3.3.5.

³³ Skatte-ABC pkt. 8.

³⁴ Wyller (2000) s. 393.

Dersom boligeier ikke har brukt boligen «som egen» gjennom hele inntektsåret, skal boligen ikke fritaksbehandles etter sktl. § 7-1. Vilkåret om bruk av eiendommen som egen må således være oppfylt for at skattyter skal motta en skatterettslig fordel. Dette har sammenheng med kriteriet om innvinning i sktl. § 5-1 første ledd. Fordelen av å eie egen bolig er ikke i seg selv en skatterettslig fordel. Skattyter må ha innvunnet en kapitalinntekt for at det skal anses som en skatterettslig fordel. Dersom skattyter ikke selv bruker boligen, har han heller ikke innvunnet en skatterettslig fordel etter sktl. § 5-1 første ledd. Det vil si at for bruk av bolig anses kapitalinntekten for å være innvunnet etter hvert som bruken finner sted. Den alminnelige regel må dermed antas å være at inntektsbeskatning forutsetter at rettigheten faktisk er brukt.³⁵ Dersom eieren eller en annen rettighetshaver ikke bruker den disponerte boligen, foreligger det ikke inntektsbeskatning.

Bruken kan derimot være «helt eller delvis». Både helt eller delvis bruk av boligen er tilstrekkelig for at skattyter skal motta en skatterettslig fordel. Skattyter kan dermed leie ut deler av boligen og fortsatt oppnå skattefri fordel under visse forutsetninger. Vilkårene og grensdragningene for utleie av egen bolig blir behandlet i neste kapittel.

Skattyter kan også låne ut deler av boligen til for eksempel nærstående, uten at det påvirker den skattefrie fordel. Minstekravet for at skattyter skal oppnå skattefri fordel etter sktl. § 7-1 er at skattyter bruker «deler» av boligen til eget bruk. Det er imidlertid ikke krav om fysisk bruk. Skattyters primærbolig vil fremdeles fritaksbehandles selv om skattyter er bortreist store deler av året og ikke fysisk bruker boligen.

Det må foretas en avgrensning i de tilfeller hvor eier av boligen er en annen enn den fysiske personen som faktisk bruker boligen. Dersom brukeren ikke står for vedlikeholdskostnader og bruken av boligen er vederlagsfri, oppstår det spørsmål om brukeren kan identifiseres med eieren. Ordlyden nevner kun «eier» av bolig og slik det fremkommer i forarbeidene og ligningspraksis utvides eierbegrepet til eierens slektninger og nærstående.³⁶ Det er ikke lagt til grunn at begrepet skal tolkes annerledes. Dersom bruken av boligen består av kortere perioder hvor eieren er på ferie eller lignende, vil brukeren antakelig ikke skattlegges. Hvis bruken derimot er av en mer omfattende karakter og gjelder over en lengre tidsperiode hvor eieren ikke lenger har den faktiske rådigheten over boligen, vil brukeren sannsynligvis skattlegges etter sktl. § 5-20 tredje ledd, om vederlagsfri bruk av andres gjenstander.

³⁵ Zimmer (2014) s. 166.

³⁶ Ot.prp. nr. 1 (2004-2005) pkt. 3.3.5 og skatte-ABC pkt. 8.

3.4.3 Grensen mot pendlerbolig

Fordelen ved bruk av «egen bolig» skal fritaksbehandles etter sktl. § 7-1. Pendlerbolig som eies av pendler, anses ikke som skattyters «egen bolig». Slik bolig omfattes dermed ikke av skattefritaket i sktl. § 7-1 og skal regnskapsbehandles.³⁷

Med begrepet «pendlerbolig» menes bolig som skattyter hovedsakelig benytter under arbeidsopphold utenfor hjemmet.³⁸ Det er ofte slik at en pendlerbolig benyttes av skattyter over en kortere tidsperiode i forbindelse med arbeid. Skattyters bostedsregistrering foreligger ikke for pendlerboligen og skattyter er ikke fast etablert i en slik bolig. For at en bolig skal kunne anses som «pendlerbolig» i skatteloven, må skattyter oppfylle vilkårene for å få fradrag for merkostnader ved å ha arbeid utenfor hjemmet i vedkommende bolig.³⁹

En «pendlerbolig» anses videre som skattyters sekundærbolig og brukes av hensyn til skattyters arbeidsstedet. Skattyters sekundærbolig skal alltid regnskapsbehandles. Skattyter skal ikke kunne oppnå skattefri fordel ved bruk av egen bolig for mer enn én bolig av gangen.

4 Skattefritaket for utleie av egen bolig

4.1 Innledning

Utleieinntekter fra egen bolig omfattes av fordelsbegrepet i skatteloven og er dermed som hovedregel skattepliktig inntekt, jfr. sktl. § 5-1 første ledd. I visse tilfeller er derimot utleieinntekter fra egen bolig unntatt fra skatteplikten. Særregelen i sktl. § 7-2 første ledd oppstiller nemlig unntak fra hovedregelen i noen tilfeller.

Sktl. § 7-2 første ledd er utformet slik:

§ 7-2. Utleieinntekt mv.

(1) Utleieinntekt fra egen bolig er skattepliktig, unntatt når

- a. eieren benytter minst halvparten av boligen til eget bruk, regnet etter utleieverdien.*
- b. hele eller deler av boligen leies ut for inntil 20.000 kroner i inntektsåret.*

³⁷ Skatte-ABC pkt. 4.3.

³⁸ I.c.

³⁹ Skatte-ABC (Bolig – realisasjon) pkt. 4.

Skattefriheten gjelder for det første for de tilfeller hvor boligeier benytter «minst halvparten av boligen til eget bruk, regnet etter utleieverdien», jfr. sktl. § 7-2 første ledd bokstav a. Boligeier kan dermed leie ut opptil halve boligen uten å måtte betale skatt for leieinntekten. Ved utleie av en mer omfattende karakter vil derimot hele utleieinntekten bli skattepliktig.

For det andre gjelder skattefriheten for utleie av egen bolig av mer omfattende karakter, hvor «hele eller en større del av boligen leies ut for inntil 20.000 kroner i inntektsåret», jfr. sktl. § 7-2 første ledd bokstav b. I slike tilfeller bruker boligeier mindre enn halvparten av boligen selv. For at skattyter i slike tilfellet skal kunne oppnå skattefrie leieinntekter må ikke leieinntekten overstige 20.000 kroner i inntektsåret. Dersom utleieinntekten overstiger beløpsgrensen på kroner 20.000 i inntektsåret, blir hele leieinntekten skattepliktig.

Utleieinntekter av egen bolig er ikke skattepliktig såfremt skattyter oppfyller vilkårene i sktl. § 7-2 første ledd bokstav a eller b. Vilråene i bokstav a og b er ikke kumulative og skattyter må dermed kun oppfylle ett av de to tilfellene for at utleieinntekt av egen bolig skal omfattes av skattefritaket.

Det er viktig å nevne at sktl. § 7-2 tredje ledd oppstiller et unntak fra unntaket om skattefri fordel ved utleie av egen bolig. Unntaket gjelder for flermannsbolig. Flermannsbolig omfattes dermed ikke av skattefritaket og utleieinntekter for denne type bolig er således skattepliktig etter sktl. § 5-1 første ledd. Unntaket gjelder selv om boligeier benytter minst halvparten av boligen til eget bruk.

4.2 Historisk utvikling

En historisk sammenheng kan belyse den nåværende særregelen om skattefritak for utleieinntekter ved delvis utleie av egen bolig etter sktl. § 7-2 første ledd.

Tidligere ble fordelene ved bruk av egen bolig fastsatt ved prosentligning, hvor også leieinntekter ble konsumert av prosentinntekten. Etter prosentligningssystemet ble dermed leieinntekten ved delvis utleie av egen bolig i stor grad ansett omfattet av prosentligningen. Leieinntektene ble i realiteten skattefrie da de ikke kunne skatlegges som egne inntektsposter. Reglene om prosentligning for egen bruk innebar en sjablonmessig beregning av nettoinntekten, som avviker fra skattelovens hovedregel. Prosentligningssystemet ble avskaffet i 2004 og fordelsbeskatningen ved bruk av egen bolig falt bort. Leieinntekter som inngikk i prosentlignende boliger skulle likevel fortsette å være skattefrie i samme utstrekning som før avvikling-

en. Begrunnelsen for dette var at boligeiere i stor grad hadde innrettet seg etter gjeldende regler om prosentligning av bolig, og mange finansierte boligen gjennom delvis utleie.⁴⁰

Forarbeidene til lovendringen av 2004 la til grunn at grensen mot skatteplikt skulle trekkes på tilsvarende måte som etter det tidligere systemet om prosentligning og direkteberegning.⁴¹ Skattefrikortet for leieinntekter ble dermed videreført innenfor det området prosentligningsreglene tidligere gjaldt for. Dette innebærer at i de tilfeller hvor eier har brukt boligen slik at det skulle vært beregnet prosentinntekt etter det tidligere prosentligningssystemet, vil utleieinntektene fortsatt være skattefrie etter sktl. § 7-2 første ledd.⁴²

I de senere år har omfanget av muligheter for skattefrie utleieinntekter blitt noe avgrenset. Dette gjelder særlig i forbindelse ved utleie av tomannsbolig og ved utleie av hele boligen. Fra og med inntektsåret 2012 ble reglene om ligning av tomannsbolig endret slik at den gunstige skattefriheten for leieinntekter i tomannsbolig ble harmonisert med skattefriheten for utleieinntekter i eneboliger. Muligheten for skattefri utleieinntekt for tomannsbolig ble dermed innskrenket.

Selv om området for skattefrie utleieinntekter er blitt noe mindre de siste årene, er den praktiske forskjellen liten. Tidligere forutsatte prosentligningsreglene en grense mellom skattlegging av prosentinntekt og skattlegging av virkelig inntekt. I dag har reglene betydning i forholdet mellom skattlegging og skattefrihet. Tidligere praksis på området vil fortsatt være relevant i forhold til tolkningen av sktl. § 7-2.

4.3 Boligbegrepet

Det er kun skattyters «egen bolig» som kan fritaksbehandles etter sktl. § 7-1 første ledd, jfr. § 7-2 første ledd.⁴³ Boligen er dermed realobjektet som er gjenstand for det eventuelle skattefrikortet i sktl. § 7-2 første ledd. Etter en naturlig språklig forståelse av begrepet «bolig» menes fast eiendom med en bygning. Bygningen må dekke et boligbehov for eieren. Boligtypene som omfattes av boligbegrepet i sktl. § 7-2 gjenspeiler boligtypene som omfattes i sktl. § 7-1, med unntak av flermannsbolig, jfr. sktl. § 7-2 tredje ledd. Ordlyden i sktl. § 7-2 tredje ledd kan forstås antitetisk, slik at alle boligtyper unntatt flermannsbolig omfattes av boligbegrepet. Boligtyper som typisk omfattes av begrepet er selveid enebolig, tomannsbolig, rekkehus,

⁴⁰ Ot.prp.nr 1 (2004-2005) pkt. 3.3.2.

⁴¹ l.c.

⁴² Fallan (2014) s. 176.

⁴³ Skatte-ABC pkt. 14.1.1.

selveierleilighet og våningshus på gårdsbruk. Andeler i boligselskap er også omfattet av boligbegrepet dersom vilkårene for fritaksligning i sktl. § 7-2 første ledd er oppfylt, jfr. sktl. § 9-3 femte ledd bokstav d.

I utgangspunktet vil alle former for fast eiendom som dekker et boligbehov være omfattet av boligbegrepet, med unntak av flermannsbolig. Derimot faller pendlerbolig utenfor boligbegrepets område i denne sammenheng fordi pendlerbolig ikke anses som skattyters «egen bolig».⁴⁴ Bakgrunnen er at skattyter ikke skal ha mulighet til å oppnå ekstra fordeler ved å innvinne skattefrie leieinntekter fra både egen bolig og pendlerbolig. Videre må boligbegrepet avgrenses mot eiendommer som brukes til annet enn boligformål. Avgrensningen må foretas i forhold til fritidsbolig og bolig som brukes i næringsvirksomhet.

4.3.1 Grensen mot fritidsbolig

Det er hensiktsmessig å avklare forskjellen mellom fast bolig og fritidsbolig da ett av vilkårene for skattefrie utleieinntekter er at inntekten stammer fra egen *bolig*, jfr. sktl. § 7-2 første ledd. Det må dermed avklares om fritidsbolig inngår i boligbegrepet i sktl. § 7-2 første ledd.

Både sktl. § 7-1 annet ledd og sktl. § 7-2 annet ledd inneholder regler om eiers bruk og utleie av fritidseiendom. Skattefritaket for egen bruk av fritidsbolig er imidlertid uproblematisk da eierens egen bruk av fritidsbolig alltid vil være skattefri etter sktl. § 7-1 annet ledd. Dette gjelder uavhengig av om eiendommen anses som fritidseiendom eller ikke, i forhold til reglene om fritaksbehandling i sktl. § 7-2 annet ledd.⁴⁵ Det samme gjelder for bruk av egen bolig etter sktl. § 7-1 første ledd. Reglen for utleie av egen fritidseiendom skiller seg imidlertid fra reglene for utleie av egen bolig. Det vil dermed være hensiktsmessig å avklare grensen mellom egen bolig og fritidsbolig ved utleietilfeller, selv om oppgaven i utgangspunktet avgrenser mot behandling av reglene for fritidseiendom.

Sktl. § 7-2 annet ledd er utformet slik:

«For fritidseiendom som har vært delvis utleid eller utleid i deler av året, regnes 85 prosent av utleieinntekten som overstiger 10.000 kroner, som inntekt. Forrige punktum gjelder ikke for utleiehytter».

⁴⁴ Skatte-ABC pkt. 4.3.

⁴⁵ *ibid.* pkt. 5.1.

Det vil si at eier delvis eller for deler av året kan leie ut fritidseiendom skattefritt for inntil 10.000 kr i inntektsåret. Dersom leieinntektene overstiger beløpsgrensen på 10.000 kroner i inntektsåret skatlegges 85 % av leieinntekten som skattepliktig inntekt, jfr. sktl. § 5-1 første ledd. Fribeløpet gjelder for hver enkelt fritidseiendom, selv om skattyter eier flere fritidseiendommer.⁴⁶ Dersom fritidseiendommen leies ut hele inntektsåret, skal eiendommen regnskapsbehandles. Bestemmelsen avgrenser således mot utleiehytter fordi utleiehytter ikke har et fritidsformål, men et inntektsgivende formål.

Ordlyden er taus i forhold til hva som menes med «fritidseiendom». Etter en naturlig språklig forståelse av ordlyden tilsier uttrykket en eiendom med en bygning som brukes til fritidsformål, gjerne i ferier og langhelger. Siden ordlyden ikke gir en nærmere beskrivelse av hva som ligger i uttrykket, må grensedragningen mellom egen bolig og fritidsbolig foretas etter forarbeider og praksis.

I ligningspraksis er det lagt til grunn at begrepet «fritidseiendom», må forstås på samme måte som etter bestemmelsen om skattefrihet ved realisasjon av fritidsbolig etter sktl. § 9-3 fjerde ledd. Forarbeidene til bestemmelsen om realisasjon av fritidsbolig er dermed relevant. Det fremkommer av forarbeidene at det avgjørende ved vurderingen er om eiendommen ut fra en helhetsvurdering kan anses benyttet til fritidsbruk.⁴⁷ Ved vurderingen stilles det dermed krav til formålet ved bruken av eiendommen. Formålet må være å bruke eiendommen til fritidsbruk og ikke som inntektsgivende aktivitet. Forutsetningen er således at skattyter faktisk bruker eiendommen til fritidsformål. Dersom eiendommen benyttes til andre formål enn fritidsformål, vil eiendommen kunne miste sin karakter av å være fritidseiendom. Når det gjelder kravet til brukens intensitet for fritidseiendom, er det derimot av mindre betydning enn for bolig-eiendom.

I Utv-2006-1275 fikk skattyter medhold i at en leilighet i et boligkompleks i gangavstand fra skattyters faste bolig måtte anses som fritidseiendom etter de tidligere regler om prosentligging. Retten foretok en totalvurdering av en rekke momenter hvor blant annet bakgrunnen for ervervelsen, bruken av eiendommen og avstanden til skattyters faste bopel ble vurdert. Det avgjørende momentet som ble lagt til grunn var at formålet med ervervelsen var å skaffe en fritidseiendom og at leiligheten eksklusivt hadde vært benyttet til slikt formål. Videre ble det lagt til grunn at eiendommen hadde en rekke av de kvaliteter som var vanlige for hytteeiendommer langs kysten og at skattyter ikke på noe tidspunkt hadde leid ut leiligheten, verken hele eller deler av året.

⁴⁶ Skatte-ABC pkt. 15.2.3.

⁴⁷ Ot.prp.nr. 35 (1990-1991) pkt. 26.5.2.

Både forarbeider og rettspraksis taler i samme retning om at hvert enkelt tilfelle må vurderes konkret. Det må foretas en helhetsvurdering hvor ulike momenter legges til grunn. Momentene vil kunne ha ulik vekt i den samlede vurderingen. Eksempler på momenter som vil kunne vektlegges ved vurderingen er formålet med ervervlsen, den faktiske bruken, hvilke fasiliteter eiendommen tilbyr og beliggenheten.

Formålet ved bruk av fritidsbolig skiller seg fra formålet ved bruk av egen bolig. Fritidsbolig omfattes dermed ikke av boligbegrepet i sktl. § 7-2 første ledd.

4.3.2 Grensen mot næringsvirksomhet og andre formål

Det kan tenkes at en bolig brukes til flere formål og ikke bare til boligformål. For at utleieinntekter skal være unntatt fra skatteplikten må skattyter benytte minst halvparten av boligen til eget bruk, regnet etter utleieverdien, jfr. sktl. § 7-2 første ledd bokstav a. Det kan således tenkes at skattyter bruker boligen både til boligformål og virksomhetsformål eller andre formål. Det kan dermed stilles spørsmål om boligformålet må gjelde for hele boligen eller bare for den del eieren benytter til eget bruk, for at leieinntektene skal anses som skattefrie. Ordlyden i sktl. § 7-2 første ledd gir ingen veiledning i forhold til hvilket formål den resterende del av eiendommen må ha.

Ordlyden i sktl. § 7-2 første ledd bokstav a, bruker uttrykket «bolig» som objekt for skattefritak. Lovgiver har ikke brukt betegnelsen «eiendom». Det kan dermed tenkes at ordvalget er ment å gjelde boligen isolert sett, slik at man skal se bort i fra den delen av eiendommen som benyttes til andre formål enn boligformål. En slik tolkningen av ordlyden samsvarer best med forarbeidene i forbindelse med regelen om våningshus på gårdsbruk, hvor også gårdsbrukets naturlige arronderte tomt skal omfattes av skattefritaket.⁴⁸ Siden lovens ordlyd er uklar må løsningen bero på andre rettskilder.

Forarbeidene til tidligere skattelov legger til grunn at prosentligningen også skal anvendes hvor en mindre del av boligen brukes i egen ervervsvirksomhet.⁴⁹ Omfanget av bruken til virksomhetsformål kan ikke være større enn omfanget av bruken til boligformål. Eiendommen må således hovedsakelig benyttes som boligeiendom. Forarbeidene taler for at boligbegrepet

⁴⁸ Ot.prp.nr. 1 (2004-2005) pkt. 3.3.3.

⁴⁹ Ot.prp.nr. 42 (1974-1975) s. 16.

også skal omfatte den eventuelle delen av eiendommen som benyttes til andre formål enn boligformål.

Sagt på en annen måte må den delen som brukes til boligformål utgjøre minst 51 % av eiendommen for at skattyter skal kunne oppnå skattefrie leieinntekter. Den delen som brukes til virksomhetsformål kan dermed ikke utgjøre mer enn 49 % av eiendommen. Såfremt utleieverdien av virksomhetsdelen ikke overstiger utleieverdien av boligdelen vil utleieinntektene være skattefrie, jfr. sktl. § 7-2 første ledd bokstav a.

Eksempler hvor en mindre del av boligen brukes i egen ervervsvirksomhet kan være eget hjemmekontor eller spabehandlingsrom.

4.3.3 Én bygning og seksjonerte bygninger

Én bygning

En bygning kan bestå av flere boenheter. Dersom en del av skattyters bolig både benyttes til eget bruk og til andre formål, oppstår det spørsmål om hele bygningen, eller bare en del av bygningen skal inngå i fritaksbehandlingen.⁵⁰ Et slikt tilfelle vil kunne oppstå hvor eier leier ut en del av boligen. Leieinntekter som ikke stammer fra skattyters «egen bolig» vil være skattepliktig, jfr. sktl. § 7-2 første ledd.

Dersom en bygning ikke er seksjonert og på en naturlig og fysisk måte kan karakteriseres som én bygning, er utgangspunktet at hele bygningen skal sees under ett ved vurderingen av om utleieinntektene er skattefrie. Er bygningen derimot seksjonert og består av selvstendige enheter, må hver seksjon vurderes for seg. I slike tilfeller vil bare en del av bygningen anses som skattyters «egen bolig».⁵¹

Ved vurderingen av om det foreligger én selvstendig boenhet må det vurderes om boenhetene ligger atskilt fra hverandre og om de har separate bruksnumre.⁵² Boenheter som ligger helt tett opp til hverandre og hvor det foreligger en fysisk gjennomgang mellom boenhetene, vil fysisk

⁵⁰ Skatte-ABC pkt. 14.1.2.

⁵¹ I.c.

⁵² Utv-2002-1019.

sett fremstå som én boenhet og må anses som én boligeiendom. Forutsetningen er at boenhetene ikke er seksjonert.⁵³

Både i Utv-2002-1019 og i Utv-2008-1599 ble boligenhetene ansett som selvstendige seksjonerte boligeiendommer. I begge tilfellene stod boligenhetene på forskjellige bruksnumre. Selv om enhetene var tilknyttet hverandre med felles vegg ble utleieinntektene for den utleide delen ansett som skattepliktig inntekt.

Seksjonerte bygninger

Dersom en bygning er seksjoner anses hver seksjon som en egen eiendom.⁵⁴ For at skattyter skal oppnå skattefrie leieinntekter, kan skattyter kun leie ut bruksareal som omfattes av skattelyters egen seksjon, jfr. vilkåret om utleie av «egen bolig» i sktl. § 7-2 første ledd.

Det kan tenkes tilfeller hvor skattyter eier hele bygningen, men hvor bygningen er seksjonert. Utgangspunktet er at hver seksjon anses som en egen eiendom. Unntaksvis kan to eller flere seksjoner behandles som én boligeiendom i forhold til reglene om fritaksbehandling. Forutsetningen er at seksjonene både fremtrer og faktisk unyttes som én boenhet eller at en av seksjonene har en tjenende funksjon til den andre seksjonen.⁵⁵ Skattyter kan således oppnå skattefrie leieinntekter fra flere seksjoner så lenge de anses som én boenhet. Skattyter må imidlertid bruke minst halvparten av boligen til eget bruk, regnet etter utleieverdien, jfr. sktl. § 7-2 første ledd bokstav a.

Et eksempel hvor flere seksjoner anses som én boenhet vil være for boligsameie. Både garasjeanlegg og kjellerboder som inngår i boligsameiets fellesareal og som benyttes av beboerne i et seksjonert boligsameie, vil anses å ha en tjenende funksjon for leilighetene i sameiet og inngår dermed som en del av skattelyters egen bolig. Dersom en sameier leier ut sin egen garasjeplass vil inntekten i utgangspunktet anses å være skattefri, jfr. sktl. § 7-2 første ledd.

I Utv-2015-1479 ble en av seksjonene på boligeiendommen ikke ansett for å ha en tjenende funksjon til den andre seksjonen. Skattyter eide en bygård med to seksjonerte leiligheter som lå rett over hverandre. De seksjonerte leilighetene var plassert i første og andre etasje. Da det ikke forelå noen direkte gjennomgang eller trapp mellom leilighetene kom retten til at leilig-

⁵³ Skatte-ABC pkt. 14.1.2.

⁵⁴ l.c.

⁵⁵ l.c.

heten i andre etasje måtte anses som en seksjonert leilighet på selvstendig grunnlag. Retten la ikke vekt på at boligeier i begrenset grad hadde benyttet et av rommene som gjesterom. Heller ikke at boligeier hadde benyttet soverommet i andre etasje som trimrom ble vektlagt. Bruken av et gjesterom og et trimrom kunne ikke alene medføre at en femroms boenhet på 190 kvm kunne ha karakter av å være tjenende ovenfor seksjonen i første etasje. Leiligheten i andre etasje fremstod som en fullverdig og selvstendig bolig. Boligeiers utleieinntektene ble dermed skattepliktige.

Det skal dermed en del til før en boligeiendom bestående av flere seksjoner skal anses som én boligeiendom. Det må foretas en konkret helhetsvurdering i hvert enkelt tilfelle.

4.4 Skattyters «egen bolig»

Utleieinntekter fra fritaksbehandlet bolig vil alltid være skattefritt, jfr. sktl. § 7-1 første ledd, jfr. § 7-2 første ledd. Utleieinntektene må innvinnnes fra skattyters «egen bolig» for at utleieinntektene skal anses unntatt fra skatteplikten etter sktl. § 7-2 første ledd bokstav a eller b. Med begrepet «egen bolig» menes skattyters primærbolig, hvor skattyter oppholder seg på fast basis. Begrepet skal forsås på samme måte som etter sktl. § 7-1 første ledd.

Boligbegrepet omfatter som nevnt kun «egen» bolig. Ved fremleie av utleid bolig oppstår det spørsmål om det foreligger skatteplikt for fremleieren. Ordlyden i sktl. § 7-1 første ledd bruker begrepet «selveid» bolig. Begrepet kan indikere at fremleieren skal beskattes for utleieinntektene selv om fremleieren oppfyller kravet om bruk i sktl. § 7-2 første ledd bokstav a. Ordlyden er imidlertid taus og løsningen må dermed bero på andre rettskilder.

Vederlagsfri bruk av bolig for eierens nærstående skal likestilles med eiers skattefrie bruk dersom vilkårene i sktl. § 7-1 første ledd er oppfylt. Det samme gjelder dersom den vederlagsfrie bruken av boligen omfattes av reglene om skattefritak i sktl. § 7-2 første ledd.⁵⁶

Et eksempel vil være dersom boligeier på grunn av jobboppdrag i en annen del av Norge ikke selv bor i boligen og ektefellen med felles barn bor og bruker boligen som egen. Deres bruk vil være vederlagsfri etter reglene om skattefrihet for egen bruk i sktl. § 7-1, selv om den faktiske eieren av boligen ikke selv bor i boligen. Barn og ektefelle av boligeier identifiseres med boligeier.

⁵⁶ Skatte-ABC pkt. 8.

Dersom eierens nærstående fremleier sin disponerte del av boligen og står for alle driftskostnader tilknyttet denne delen av boligen, skal utleieinntektene være skattefrie i samme grad som for eierens utleieinntekter av boligen. Forutsetningen er at eierens nærstående selv bruker minst halve boligen.⁵⁷ Eierens nærstående identifiseres dermed med eieren i forhold til reglene om skattefri utleieinntekt. Dersom den nærstående ikke selv dekker alle driftskostnadene tilknyttet boligen, skal både bruken av boligen og utleieinntektene ved fremleie, skattlegges etter sktl. § 5-20 tredje ledd.⁵⁸

Det kan tenkes tilfeller hvor hele boligen brukes av andre enn eieren selv, for eksempel hvis eierens nærstående bruker den øvrige delen av boligen vederlagsfritt, mens den mindre delen av boligen leies ut til en annen bruker. Spørsmålet blir da om eieren kan leie ut den mindre delen av boligen skattefritt ved at eierens nærstående bruker den vesentlige delen av boligen og dekker alle driftskostnader tilknyttet denne delen.

I et slikt tilfelle vil den delen av boligen som disponeres vederlagsfritt av eierens nærstående ikke være skattepliktig, forutsatt at den nærstående står for alle kostnader knyttet til boligen. Utleieinntektene for den øvrige delen av boligen som samtidig leies ut til en annen bruker, vil derimot anses som skattepliktig for boligeier. Eier vil da få fradrag for kostnader knyttet til den øvrige utleiedelen.⁵⁹ Bakgrunnen for dette er at boligeier leier ut den øvrige delen av boligen, mens eierens nærstående står for alle driftskostnadene tilknyttet boligen. Dersom eierens nærstående ville vært kontraktsparten i utleieforholdet og dekket alle kostnadene tilknyttet boligen, ville utleieinntektene blitt skattefrie for boligeier.

Det vil si at eiers nærstående må bruke minst halvparten av boligen og samtidig stå for alle driftskostnader tilknyttet boligen for at eiers utleieinntekter for den mindre utleiede delen skal omfattes av skattefritaket når eieren ikke selv bor i boligen. Dette har sammenheng med at skattyter ikke skal få skattefrie leieinntekter fra to boliger.

4.4.1 Tilknytning og tjenende funksjon

Ved vurderingen av om minst halvparten av boligen, regnet etter utleieverdien, er benyttet av boligeier til eget bruk etter sktl. § 7-2 første ledd bokstav a, må det tas stilling til hvilke deler av eiendommen som skal inngå i beregningen.⁶⁰ Det må foretas en avgrensning mot byg-

⁵⁷ Skatte-ABC pkt. 8.

⁵⁸ l.c.

⁵⁹ l.c.

⁶⁰ Skatte-ABC pkt. 14.1.1.

ninger eller deler av bygninger som ikke tilhører boligen da fritaksregelen kun gjelder for skattyters «egen bolig».

Hvilke bygninger som skal medregnes ved vurderingen er relevant i de tilfeller hvor det er plassert flere bygninger i nærheten av hverandre på samme eiendom. Hvis det er plassert flere frittliggende bygninger på samme eiendom må det vurderes om bygningene skal ses under ett med hovedbygningen eller om de skal vurderes hver for seg.

Vurderingen er videre relevant i forhold til om bygningene skal anses som enebolig, to-mannsbolig eller flermannsbolig. Dersom bygningene samlet sett anses som flermannsbolig, medfører det at alle leieinntektene blir skattepliktige etter sktl. § 7-2 tredje ledd. Det samme gjelder for de bygninger som skriver seg fra hovedbygningen. Dersom hovedbygningen alene anses som skattyters «egen bolig», vil det kunne medføre at leieinntektene fra hovedbygningen blir skattefrie, mens leieinntekter fra tilleggsbygget blir skattepliktige.⁶¹

Spørsmålet i vurderingen blir om bygningene samlet sett fremstår som en del av hovedbygningen, og således inngår som en del av skattyters «egen bolig». Dersom en eller flere av bygningene på eiendommen faller utenfor begrepet, blir leieinntektene fra disse skattepliktige.

Et avgjørende moment ved vurderingen vil være om tilleggsbygget har en «tjenende funksjon» for hovedbygningen som hovedbygningen alene ikke kan tilby i tilstrekkelig omfang. Tilleggsbygget må videre ha en såpass naturlig tilknytning til hovedbygget at det ved et eventuelt salg vil følge resten av eiendommen.⁶² Dersom tilleggsbygget har en «tjenende funksjon» for hovedbygningen anses leieinntektene fra tilleggsbygget som skattefrie etter sktl. § 7-2 første ledd.

I BFU-2013-18 konkluderte Skattedirektoratet med at et bryggerhus i et borettslag ikke hadde en tjenende funksjon til skattyters egen bolig. Bryggerhuset var innredet som en leilighet og ble benyttet som tilleggsareal for skattyter. Skattyter eide i tillegg en leilighet i samme borettslag som bryggerhuset var tilknyttet. Skattedirektoratet la avgjørende vekt på at bryggerhuset tilsvarte en selvstendig bolig og var dermed ikke en tjenende funksjon som hovedbygningen alene ikke kunne tilby i tilstrekkelig omfang.

En frittliggende bygning som har en tjenende funksjon til hovedbygningen vil være bygninger som naturlig kan unyttes eller blir utnyttet i tilknytning til hovedbygningens bruksområde.

⁶¹ Skatte-ABC pkt. 14.1.1.

⁶² *ibid.* pkt. 14.1.3.

Typiske eksempler på bygninger som vil ha en tjenende funksjon til hovedbygningen er blant annet garasje, bod, uthus, anneks, lysthus, båthus, brygge og biloppstillingsplasser.⁶³ Begrepet «tilleggsbygg» omfatter dermed alle frittliggende bygninger på eiendommen som ikke er selve hovedbygningen.

4.4.2 Opphør av den tjenende funksjon

Forutsatt at den frittliggende bygningen har en tjenende funksjon til hovedbygningen vil det i enkelte tilfeller kunne oppstå opphør av den tjenende funksjon. Opphør av den bruksmessige tilknytningen til hovedbygningen oppstår normalt når den frittliggende bygningen tas i bruk i virksomhet.⁶⁴ Dersom den bruksmessige tilknytningen til hovedbygningen opphører medfører det at den tilliggende bygningen ikke lenger skal anses som skattyter «egen bolig» og leieinntektene fra den tilliggende bygningen blir dermed skattepliktig.

I Rt-2010-979 kom Høyesterett til at den tjenende funksjonen til tilleggsbygget hadde opphørt. Saken gjaldt spørsmål om leieinntekter fra en garasje med påbygg, innredet som kontorlokaler var skattepliktig eller ikke. Garasjen var frittliggende og stod på samme tomt som hovedbygningen og ble brukt som kontor, lager og verksted i næringsvirksomhet. Høyesterett la til grunn at tilleggsbygget måtte ha karakter av å tjene til boligformål for at den skulle anses å ha en tjenende funksjon til hovedbygningen. Tilleggsbygget måtte således rent faktisk tjene et boligformål. At en bygning etter sin art kunne ha en slik funksjon var ikke tilstrekkelig. En bygning som brukes til næringsformål vil ikke ha karakter av boligformål. Høyesterett konkluderte med at bruken av tilleggsbygget hadde endret karakter fra boligformål til næringsformål og dermed at dens tjenende funksjon til hovedbygningen hadde opphørt. Det at eieren oppbevarte noen private eiendeler i lokalene utgjorde ingen forskjell ved vurderingen av bygningens karakter og funksjon.

I BFU-2004-106 uttalte Skattedirektoratet at tilleggsbygget ville miste sin karakter av å ha en tjenende funksjon til skattyters bolig når bygget ble brukt til næringsformål. Saken gjaldt et boligsameie som hadde bygget om deler av fellesarealet til bruk som næringslokaler. Spørsmålet i saken var om inntekten fra utleie av næringslokalene ville inngå i prosentligningen av skattyters egen bolig. Skattedirektoratet uttalte at næringslokalene ikke hadde en tjenende funksjon til eiers bolig og utleieinntektene ville dermed bli skattepliktige for boligeier.

⁶³ NOU 1973: 3 s. 108-109.

⁶⁴ Skatte-ABC pkt. 14.1.3.

Videre vil også en frittliggende bygning som leies ut til boligformål kunne miste sin karakter av å være en del av skattyters egen bolig. Vurderingen avhenger av bygningens karakter og tilknytning til hovedbygningen.⁶⁵

Dersom en frittliggende garasje bygges om til hybler vil bygningen kunne miste sin karakter av å ha en tjenende funksjon til hovedbygningen hvis garasjen ikke lenger har en garasjefunksjon for boligeier eller leietaker. Bygningen går da fra å ha et garasjeformål til å ha et boligformål og bygningens karakter endres. Videre vil et annekset som innredes som utleiebygg og i sin helhet leies ut, også kunne miste sin karakter av å ha en tjenende funksjon til hovedbygningen. Dersom annekset derimot brukes som gjesterom for boligeier eller midlertidig leies ut om sommeren vil den tjenende funksjonen derimot anses opprettholdt.⁶⁶

For de tilfeller hvor en frittliggende bygning mister karakter av å ha en tjenende funksjon til hovedbygningen, enten ved fysiske endringer i form av ombygging eller ved utleie, vil utleieinntektene fra bygningen bli skattepliktige for boligeier.

4.4.3 Både tjenende- og ikke tjenende funksjon

Dersom tilleggsbygget både har en tjenende og ikke-tjenende funksjon til hovedbygningen, må det vurderes hvilket behov hovedbygningen har for den tilliggende bygningen. Videre må det vurderes om eiendommen totalt sett hadde fungert tilfredsstillende uten tilleggsbygget.⁶⁷

Sett at en boligeiendom består av en hovedbygning og en frittliggende dobbeltgarasje. I garasjens andre etasje har boligeier bygget en hybelleilighet. Selv om boligeier leier ut andre etasje til boligformål eller bruker arealet til næringsformål, vil garasjen fremdeles kunne ha en tjenende funksjon til hovedbygningen såfremt garasjen dekker boligeiers garasjebehov.⁶⁸ Siden boligeier har bygget en hybelleilighet over garasjen medfører det at garasjen både har en tjenende og en ikke-tjenende funksjon til hovedbygningen. I et slikt tilfelle må den tjenende funksjonen ha et større omfang enn den ikke-tjenende funksjonen, slik at den tilliggende bygningen totalt sett har karakter av å være en tjenende bygning til hovedbygningen. Selv om leieverdien av hybelleiligheten overstiger leieverdien av garasjedelen medfører ikke det at garasjen mister sin karakter av å ha en tjenende funksjon til hovedbygningen.⁶⁹

⁶⁵ Skatte-ABC pkt. 14.1.3.

⁶⁶ I.c.

⁶⁷ Skatte-ABC pkt. 14.1.4.

⁶⁸ I.c.

⁶⁹ I.c.

I en sak avgitt av Lagmannsretten ble en garasje med innredet kontorlokaler i garasjens andre etasje ansett for å ha en tjenende funksjon til hovedbygningen.⁷⁰ Kontorlokalene ble leid ut til næringsformål og garasjen hadde dermed en tjenende og en ikke-tjenende funksjon. Da det ikke forelå en garasje i en del av hovedbygningen eller en annen frittliggende garasje på eiendommen, var boligeiers garasjebehov ikke dekket på annen måte. Garasjen ble dermed ansett for å ha en tjenende funksjon til hovedbygningen selv om leieverdien av kontordelen var større enn leieverdien av garasjedelen. Hovedbygningen og den frittliggende garasjen med kontorlokaler ble således vurdert under ett.

Det er videre mulig for boligeier å leie ut hele garasjen uten at bygget mister sin karakter av å ha en tjenende funksjon til hovedbygningen, såfremt deler av garasjen fremdeles benyttes til garasjeformål for leietaker. En leietaker kan dermed både leie hybelleiligheten og en eller begge garasjeplassene. Forutsetningen for at garasjen ikke skal miste sin tjenende funksjon, er at garasjebehovet for boligeier ikke er dekket på annen måte. Dersom boligeiers garasjebehov for eksempel er dekket som en del av hovedbygningen eller ved en annen frittliggende garasje på eiendommen, vil garasjen ikke lenger anses å ha en tjenende funksjon til hovedbygningen.⁷¹

I Utv-2010-1277 ble det lagt til grunn at boligeiers garasje ikke hadde mistet sin karakter av å være tjenende til hovedbygningen selv om boligeier hadde mulighet til å parkere i innkjørseilen utenfor boligen da det ikke forelå noen annen garasje på eiendommen. Lagmannsretten la ikke vekt på at boligeier benyttet garasjen til private eiendeler og til daglig ikke brukte garasjen etter sitt formål. Så lenge garasjen hadde karakter av å tjene et boligformål ville garasjen ha en tjenende funksjon til hovedbygget.

Dersom en garasje karakteristisk fremstår som en tjenende funksjon til hovedbygningen vil utleieinntektene fra garasjen kunne anses å være skattefrie for boligeier, uavhengig av om boligeier leier ut hele eller deler av garasjen. Dersom boligeiers garasjebehov dekkes på andre måter må utleieinntektene anses som skattepliktige.

Ved vurderingen av om utleieinntektene er skattepliktige eller ikke, skal den frittliggende bygning som har en tjenende funksjon til hovedbygningen, vurderes under ett med hovedbyg-

⁷⁰ Utv-2012-1727.

⁷¹ Skatte-ABC pkt. 14.1.4.

ningen. Forutsetningen for skattefrie utleieinntekter er at leieverdien for den delen av boligen og garasjen som eieren selv bruker, overstiger leieverdien for den utleide delen.⁷²

4.5 Skattefritaket etter skatteloven § 7-2 første ledd bokstav a

4.5.1 Brukens intensitet

Når man skal vurdere om vilkåret «minst halvparten av boligen» i sktl. § 7-2 første ledd bokstav a er oppfylt, må det vurderes etter boligeierens bruk. Bruken skal regnes etter utleieverdien. Hvor stort areal av boligen eier selv bruker er dermed ikke avgjørende.

Lovteksten er taus i forhold til hvor intensiv bruken av boligen må være for eier. Det kan tenkes tilfeller hvor eier hele eller deler av inntektsåret ikke benytter boligen. I enkelte tilfeller kan ikke-bruk likestilles med eierens bruk av boligen. For at reglene om skattefritak skal komme til anvendelse i slike tilfeller, må eierens ikke-bruk og faktiske bruk til sammen tilsvare minst halvparten av boligen, regnet etter utleieverdien. Forutsetningen for skattefritaket er da at boligen ikke hovedsakelig er anskaffet eller brukt som utleiebolig.⁷³

Formålet med ervervelsen av boligen vil være det avgjørende for om boligen skal fritaksbehandles eller regnskapsbehandles.⁷⁴ Dersom bruken har vært avskåret hele inntektsåret eller eier av andre grunner ikke har benyttet boligen, bør det ikke medføre overgang fra fritaksligning til regnskapsligning.⁷⁵ Hvis eier for eksempel utfører vedlikeholds- eller ombyggingarbeid, utelukker ikke det skattefrie leieinntekter. Det er tilstrekkelig at boligen har stått til skattyters disposisjon. Det er således ikke et vilkår at skattyter faktisk har bebodd boligen.⁷⁶

I Utv-2010-286 konkluderte tingretten med at oppussingsarbeid på egen bolig skulle likestilles med kravet om egen bruk. Tingretten la til grunn at boligen hadde vært tilgjengelig for skattyter under hele eierperioden. Selv om skattyter hadde valgt å pusse opp og leie ut boligen fremfor å bo der selv, ble ikke leieinntektene ansett som skattepliktige. I realiteten oppfylte skattyter bruksvilkåret da han disponerte den øvrige delen av boligen, selv om han leide ut en mindre del. Retten mente det var uten betydning at skattyter kjøpte boligen med sikte på å leie ut boligen før han senere skulle flytte inn. Formålet med ervervelsen av boligen var å bruke

⁷² Skatte-ABC pkt. 14.1.4.

⁷³ *ibid.* pkt. 14.8.

⁷⁴ NOU 1973: 3 s. 109.

⁷⁵ Ot.prp. nr. 42 (1974-1975) s. 23.

⁷⁶ Skattelovkommentaren (2003/04) s. 558.

den som egen bolig etter oppusningsarbeidet. Retten la dermed betydelig vekt på formålet med ervervelsen.

Det må foretas en avgrensning i de tilfeller hvor formålet med ervervelsen er å bruke boligen til fritidsbruk. Dersom skattyter kjøper en bolig for å bruke den i fritidssammenheng, må skattefritaket vurderes etter bestemmelsen i sktl. § 7-2 annet ledd. Leieinntektene blir da ikke skattefrie etter sktl. § 7-2 første ledd. At skattyter senere ønsker å bruke boligen som «egen bolig» er uten betydning for fritaksligning i inntektsåret skattyter bruker boligen som fritidsbolig.

4.5.2 Brukens omfang

Ved vurderingen av om utleieinntektene er skattefrie når eier har brukt minst halvparten av boligen til eget bruk, skal bruken regnes etter utleieverdien, jfr. sktl. § 7-2 første ledd bokstav a. Det avgjørende er hvilken utleieverdi som kan knyttes til eiers bruk av arealene. Boder i kjeller og på loft vil ikke påvirke utleieverdien i vesentlig grad.⁷⁷ For at utleieinntektene skal unntas fra skatteplikten må utleieverdien av den del eier selv bruker være minst like høy som utleieverdien av den utleide del.

Hva som inngår i begrepet «utleieverdi» fremkommer ikke av lovteksten. Skatte-ABC beskriver utleieverdi som «..normal utleieverdi for vedkommende leilighet/boligdel på det frie marked til det formålet arealene skal brukes til».⁷⁸ Utleieverdien er således hva boligeier normalt ville ha fått i leieinntekt på det frie marked. Det er markedsverdien av utleien som skal legges til grunn ved beregningen av utleieverdien. Faktiske leieinntekter vil være veiledende, men ikke avgjørende. Ligningsmyndighetenes avgjørelse vil dermed ikke være bundet av eiers faktiske opptjente utleieinntekt fra boligen.

Det må vurderes om de faktiske leieinntektene avviker fra markedsverdien for utleie.⁷⁹ Markedsverdien og de faktiske leieinntektene kan i noen tilfeller fremstå som ulik. Dersom slektninger av eieren leier en del av boligen eller leieferholdet er av eldre dato og det ikke er foretatt regulering av leien i løpet av leieperioden, vil de faktiske leieinntektene kunne fremstå som lavere enn markedsleien.

⁷⁷ Skatte-ABC pkt. 14.9.1.

⁷⁸ l.c.

⁷⁹ l.c.

Ved vurderingen av markedsverdien for leieinntekter for den utleide delen, må eierens faktiske bruk av boligen legges til grunn.⁸⁰ Hvilket formål arealene brukes til har også betydning for vurderingen av markedsverdien. Ved beregningen må det må skilles mellom utleieverdien for det areal som leies ut og det areal eier selv benytter. Det skal ikke tas hensyn til om en del av boligen er brukt til familiebolig, men kunne ha vært leid ut som hybler til en annen pris.⁸¹

Følgende eksempel kan illustrere tilfellet:

En bolig kan bestå av to arealmessig like store leiligheter med like mange soverom. En av leilighetene blir leid ut som hybler til studenter, mens den andre leiligheten brukes av eierens familie. Leieinntektene per måned for den utleide boligdelen tilsvarer 24.000 kroner, mens utleieverdien for eierens bruk anslås å være 20.000 kroner per måned. I dette tilfellet vil utleieverdien av den utleide delen være større enn utleieverdien av den delen eieren selv benytter. Hele utleieverdien blir da skattepliktig selv om leilighetene arealmessig er like store.

Utleieverdien av den del eier selv benytter må dermed være større enn utleieverdien av den utleide del for at skattyters leieinntekter skal bli skattefrie. Leieinntektene blir dermed skattepliktige selv om eier benytter den øvrige del av boligen i de tilfeller hvor utleieverdien for den utleide del er høyere enn utleieverdien for eiers bruk av boligen.

Følgende eksempel kan illustrere dette:

Eier benytter den øvrige del av boligen til eget bruk. Eier leier ut en mindre del av boligen, men siden eier har pusset opp denne delen og den dermed er av høyere standard, har utleieverdien for utleiedelen blitt større en utleieverdien for den del eier selv benytter. Utleieinntektene blir dermed skattepliktige selv om eier benytter den øvrige del av boligen. Hvilken standard den utleide delen har i forhold til eiers del vil dermed være relevant ved vurderingen.

4.5.3 Brukens omfang ved kortidsutleie

Ved kortidsutleie av en del av boligen vil utleieverdien for den utleide delen kunne være høyere enn ved langtidsutleie.⁸² I de tilfeller hvor boligeier leier ut en del av boligen for en kortere periode skal utleieverdien for den del skattyter selv bruker og den del skattyter leier ut tas med ved beregningen av sammenligningsgrunnlaget for utleieverdien.⁸³ For areal som eieren

⁸⁰ Skatte-ABC pkt. 14.9.1.

⁸¹ l.c.

⁸² Skatteetaten (2016).

⁸³ Skatte-ABC pkt. 14.9.2.

selv bruker når han ikke leier ut, skal de faktiske leieinntektene legges til grunn.⁸⁴ Følgende eksempler kan illustrer sammenligningen:

Eksempel 1:

Peder Ås leier ut et lite rom i egen bolig til 500 kroner per natt. Rommet leies ut 4 netter i måneden. Til vanlig brukes rommet som gjesterom for familien. Utleieverdien for den øvrige delen av boligen som Ås selv benytter er på 12.000 kroner per måned.

Sammenligningen av utleieverdien per måned vil i dette tilfellet bli foretatt slik:

500 kroner x 4 netter = 2000 kroner.

Utleieverdien for den del Ås selv benytter er dermed høyere enn den del han leier ut. Det vil si at Ås anses å bruke minst halvparten av boligen til eget bruk. Utleieinntektene blir i dette tilfellet skattefrie.

Eksempel 2:

Peder Ås leier ut et stort rom i egen bolig til 1400 kroner per natt. Rommet leies ut 10 netter i måneden. Til vanlig brukes rommet som arbeidskontor. Utleieverdien for den delen av boligen Ås selv benytter er på 12.000 kroner per måned.

Sammenligningen av utleieverdien per måned vil i dette tilfellet foretas slik:

1400 kroner x 10 netter = 14.000 kroner.

Utleieverdien for den del Ås selv benytter er i dette tilfellet lavere enn utleieverdien av det utleide rommet. Ås kan dermed ikke anses for å benytte minst halvparten av boligen til eget bruk. Utleieinntektene blir derfor skattepliktige.

I utgangspunktet legges de faktiske utleieinntekter for den utleide boenhet til grunn ved sammenligningen. Dersom boenheten utelukkende skal brukes til kortidsutleie, kan det være aktuelt å fastsette en beregnet leieverdi basert på faktiske utleieinntekter. Ved fastsettelsen av leieverdien skal det tas hensyn til hvor høyt belegg som forventes å oppnås for kortidsutleien.⁸⁵ Blant annet vil det kunne være aktuelt å ta hensyn til utleieinntekter for de ulike sesongene.

Følgende eksempel kan illustrer sammenligningen:

Peder Ås leier ut et rom i egen bolig til 900 kroner per natt i 15 netter hver måned. Rommet som leies ut er innredet for utleieformål og brukes ikke av Ås eller hans familie. Rommet er

⁸⁴ Skatte-ABC pkt. 14.9.2.

⁸⁵ l.c.

utelukkende beregnet til kortidsutleie. Utleieverdien på den delen av boligen Ås selv benytter er på 18.000 kroner.

Rommet Ås leier ut må anses som en ren utleiedel. Det må derfor beregnes en utleieverdi for utleiedelen som kan sammenlignes med utleieverdien av den delen av boligen Ås selv benytter.

Sammenligningen av utleieverdien per måned vil i dette tilfellet bli foretatt slik:

900 kroner x 30 netter = 27.000 kroner.

Utleieverdien av utleiedelen er dermed høyere enn utleieverdien for den delen av boligen Ås selv benytter. Siden utleieinntekten er mer enn 20.000 kroner i inntektsåret, vil inntekten anses som skattepliktig etter sktl. § 7-2 første ledd bokstav b.

4.6 Skattefritaket etter skatteloven § 7-2 første ledd bokstav b

Utleieinntekt fra egen bolig vil etter sktl. § 7-2 første ledd bokstav b, være skattefrie når «hele eller en større del av boligen leies ut for inntil 20.000 kroner i inntektsåret». Leieinntektene vil således være skattefrie selv om eier leier ut mer enn halvparten av boligen, regnet etter utleieverdien, så lenge leieinntektene ikke overstiger 20.000 kroner i inntektsåret. Skattefritaket vil altså gjelde for mer omfattende utleie av skattyters bolig, ved at eier selv benytter mindre enn halvparten av boligen som egen bolig.

Beløpsgrensen på 20.000 kroner omfatter kun leieinntekter fra den perioden hvor hele eller en større del av boligen leies ut i inntektsåret. Også her må man vurdere utleieverdien av den utleide del i forhold til utleieverdien av den del eier selv benytter for å beregne om en større del av boligen er leid ut. Det må således foretas en grense i forhold til de perioder hvor halvparten eller en mindre del av boligen er leid ut. Dersom skattyter leier ut halvparten eller en mindre del av boligen, vil utleieinntektene være skattefrie så lenge utleieverdien av skattyters egen bolig er større enn utleieverdien av den utleide del etter sktl. § 7-2 første ledd bokstav a.

Bestemmelsen kan kombineres ved at eier i en periode leier ut hele eller en større del av boligen for inntil 20.000 kroner og resten av året leier ut mindre enn halvparten av boligen samtidig som eier selv bor i den øvrige delen av boligen. Den samlede leieinntekten vil i dette tilfellet være skattefri.

Hvor stor del av boligen som leies ut er uten betydning for skattefritaket etter bokstav b, så lenge boligen ikke leies ut for mer enn 20.000 kroner i inntektsåret. Dersom beløpsgrensen overskrides skal boligen regnskapsbehandles for hele året. Dette gjelder selv om leieinntekte-

ne innvinnnes fra en periode hvor hele eller en større del av boligen har vært utleid i mindre omfang.⁸⁶

For eksempel: skattyter leier ut hele boligen via Airbnb i juni og juli 2017. Boligen leies ut for 10.000 kroner per måned. Utleieinntektene for de to månedene blir til sammen 20.000 kroner og utleieinntektene vil da være skattefrie for skattyter etter sktl. § 7-2 første ledd bokstav b. Dersom skattyter i tillegg hadde leid ut hele boligen i august til samme utleiepris, ville beløpsgrensen vært overskredet og hele utleieinntekten ville blitt skattepliktig.

Beløpsgrensen på 20.000 kroner, gjellder tilsvarende for tomannsboliger. Utleieinntekter fra tomannsbolig vil dermed være skattefrie i de tilfeller eier selv benytter minst halvparten av hele tomannsboligen, regnet etter utleieverdien, til eget bruk. Utgjør eierens leilighet i en tomannsbolig minst halvparten av utleieverdien vil eieren således kunne oppnå skattefrie utleieinntekter. Forutsetningen er at de totale leieinntektene for det tidsrommet hvor mer enn halvparten av hele tomannsboligen leies ut, inklusiv leieinntektene fra den andre leiligheten, ikke overskrider 20.000 kroner i inntektsåret. Hvis de totale leieinntektene for den perioden hvor mer enn halvparten av hele tomannsboligen leies ut, overskrider beløpsgrensen, vil samtlige leieinntekter for hele inntektsåret være skattepliktig.⁸⁷

Et eksempel kan illustrere tilfellet. Den ene leiligheten i tomannsboligen leies ut for 10.000 kroner i måneden. Boligeier leier i tillegg ut en del av egen leilighet for 3000 kroner per måned, i to måneder. De totale leieinntektene for perioden på to måneder, vil da være $(10.000 \times 2) + (3000 \times 2) = 26.000$. Boligen skal i dette tilfellet regnskapsbehandles, og samtlige leieinntekter for boligen blir skattepliktig for hele inntektsåret.

4.7 Unntaket for flermannsbolig

Ifølge sktl. § 7-2 tredje ledd fremkommer det uttrykkelig at flermannsbolig ikke omfattes av skattefritaket. Skattyters utleieinntekter fra boenheter i flermannsbolig vil dermed være skattepliktig og skal regnskapsbehandles.

Hva som omfattes av begrepet «flermannsbolig» er ikke uttrykkelig definert i lovteksten. Det fremkommer i forarbeidene at utleie av en del av egen boenhet i en tomannsbolig samt utleie

⁸⁶ Skatte-ABC pkt. 4.2.

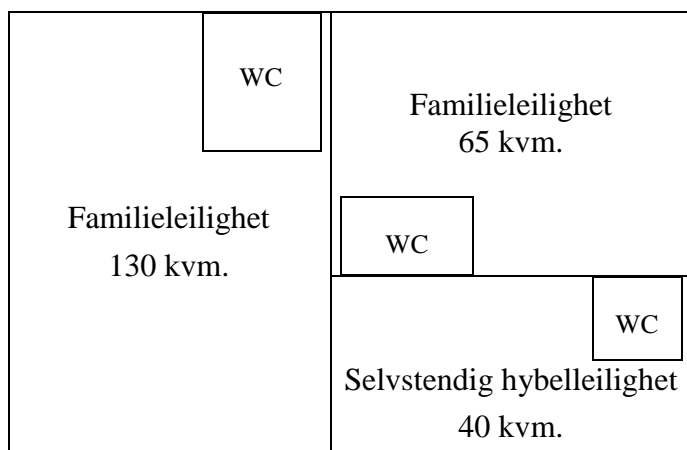
⁸⁷ l.c.

av en selvstendig hybelleilighet med egen inngang og WC, bør anses som flermannsbolig.⁸⁸ Ligningspraksis definerer flermannsbolig som «boligeiendom med tre eller flere familieleiligheter samt boligeiendom med to familieleiligheter og en selvstendig hybelleilighet».⁸⁹ Det vil si at boligen må bestå av flere boenheter av en viss størrelse samt være egnet til bruk for en familie.

Utleiens omfang er imidlertid uten betydning for skatteplikten. Selv om leieinntekten i utgangspunktet faller inn under bestemmelsene i sktl. § 7-2 første ledd bokstav a eller b, vil leieinntekter fra flermannsbolig likevel anses å være skattepliktig. Den del eier selv benytter i en flermannsbolig vil derimot være unntatt fra skatteplikten, jfr. sktl. § 7-1. Anses en eiendom for å være flermannsbolig vil dermed leieinntektene for de deler av boligen som skattyter ikke selv benytter til eget bruk, være skattepliktig.

Grensen mellom skattefri utleieinntekt etter sktl. § 7-2 første ledd og skattepliktig utleieinntekt etter sktl. § 7-2 tredje ledd kan forklares slik:

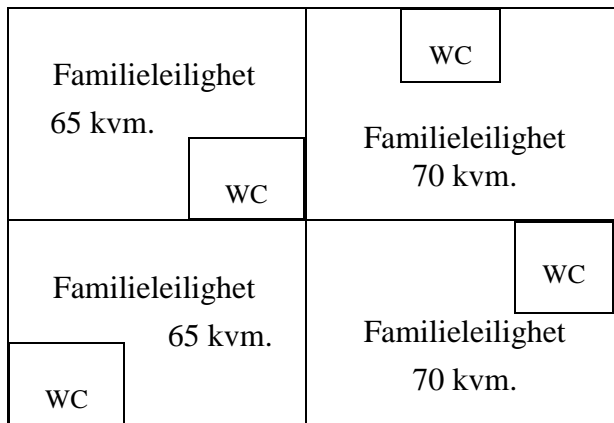
Boligeiendom A:



⁸⁸ Ot.prp.nr. 42 (1974-1975) s. 24.

⁸⁹ Skatte-ABC pkt. 14.4.

Boligeiendom B:



I utgangspunktet vil utleieinntekter fra boligenhetene både i boligeiendom A og B være skattefrie for boligeier dersom boligeier leier ut mindre enn halvparten av boligeiendom A, regnet etter utleieverdien, jfr. sktl. § 7-2 første ledd bokstav a, eller hele eller en større del av boligeiendom B, og leieinntektene ikke overskrider beløpsgrensen på 20.000 kroner i inntektsåret, jfr. sktl. § 7-2 første ledd bokstav b. Unntaket for flermannsbolig i sktl. § 7-2 tredje ledd innskrenker derimot anvendelsesområdet for utleie etter sktl. § 7-2 første ledd. Når boligen er lagt opp til boenheter med to familieleiligheter og en selvstendig hybelleilighet eller boenheter med tre eller flere familieleiligheter anses boligen for å være en flermannsbolig.

For den del eier selv benytter skal eierens faktiske bruk legges til grunn. Dersom eieren benytter flere av boenhetene som egen bolig skal enhetene anses som én boenhet. En boligeiendom med tre familieleiligheter hvor eieren selv benytter to av familieleilighetene som egen bolig og samtidig leier ut den tredje familieleiligheten, vil anses som tomannsbolig.⁹⁰ Leieinntektene vil da være skattefrie etter sktl. § 7-2 første ledd dersom de øvrige vilkårene for skattefritak er oppfylt.

Det må dermed avgjøres hvor mange familieleiligheter boligeiendommen består av for å avgjøre om boligen skal karakteriseres som flermannsbolig. Ved avgjørelsen må det skilles mellom den del av boligen som eier selv benytter og den delen av boligen som leies ut.

⁹⁰ Skatte-ABC pkt. 14.5.1.

4.7.1 Familieleilighet

Verken lovteksten eller forarbeider gir veiledning for hva som omfattes av begrepet «familieleilighet». I ligningspraksis er det imidlertid lagt til grunn at boenhet egnet som permanent bolig for familie med to voksne og ett barn skal anses som familieleilighet. Hvilken boligstandard som egnes for familie endres i takt med samfunnsforholdene og velstandsveksten.

Ved vurderingen av om det foreligger en familieleilighet må det foretas en konkret helhetsvurdering hvor ulike momenter vektlegges. I vurderingen skal det blant annet legges vekt på om boenheten har de fasilitetene som en familieleilighet vanligvis har, slik som innlagt bad og toalett, eget kjøkken og minst ett soverom.⁹¹

For at enheten skal kunne anses som familieleilighet vil et moment i vurderingen være om det er mulig å låse dører mot eventuelle øvrige arealer og boenheter. Det skal være mulig å gjøre den utleide boenheten utilgjengelig for andre.⁹² Leietaker skal kunne ha et avskjermet liv fra de øvrige beboerne. Videre vil størrelsen på boenhetens areal være et viktig moment i helhetsvurderingen. Dersom primærrommets areal i utleieleiligheten er mindre enn 40 kvm anses boenheten normalt ikke som familieleilighet.⁹³ En utleieleilighet på under 40 kvm vil kunne anses som en hybelleilighet uegnet for familie. Alle momentene skal sees i sammenheng ved helhetsvurderingen. Selv om ett av flere forhold ikke er oppfylt, vil ikke det i seg selv utelukke at en boenhet skal anses som en familieleilighet.

I Utv-1997-1151 kom Lagmannsretten til at en eiendom bestående av tre selvstendige familieleiligheter skulle anses som flermannsbolig. Boligen besto av en stor leilighet og to mindre utleieleiligheter. Leilighetene fremsto som adskilte boenheter da ingen rom eller funksjoner var felles for etasjene. Utleieleilighetene skulle ikke anses som hybelleiligheter da hver utleieleilighet bestod av eget kjøkken, bad, to soverom, samt en stue på over 20 kvm. Samlet bruksareal på hver av leilighetene var på 60 kvm og 70 kvm. Lagmannsretten uttalte at definisjonen av hybel og hybelleilighet ville endres i takt med velstandsøkningen. Hvorvidt et leieobjekt skulle anses som hybel eller hybelleilighet måtte til en viss grad vurderes ut ifra husets størrelse, og de økende krav som stilles til standard.

Et tilfelle hvor en bygård over fire plan ikke ble ansett som flermannsbolig ble lagt til grunn av Lagmannsretten.⁹⁴ Boligeier benyttet selv tredje og fjerde etasje til eget bruk. Boligeier

⁹¹ Skatte-ABC pkt. 14.2.

⁹² l.c.

⁹³ l.c.

⁹⁴ Utv-2015-962.

leide ut både første og andre etasje, hvorav første etasje utgjorde en selvstendig boenhet. Andre etasje bestod derimot av fire hybler. Hovedspørsmålet i saken var om andre etasje også utgjorde en selvstendig boenhet slik at bygget skulle anses som flermannsbolig.

Lagmannsretten uttalte at det avgjørende for vurderingen av om en bolig skal klassifiseres som tomannsbolig eller flermannsbolig, vil være boligens faktiske situasjon. Lagmannsretten la ikke vekt på at boligeier lett kunne gjøre om andre etasje til en selvstendig boenhet. Eier måtte selv kunne velge hvordan han ønsket å inndele boligen.

Arealet for hyblene i andre etasje var på mellom 9,9 til 12 kvm. Leietakerne delte både bad og kjøkken. For å få tilgang til badet måtte leietakerne benytte felles entré som var en del av adkomsten til boligeier. Kun én av hyblene hadde tilgang til bad uten å måtte gå via felles entré. Boligeier måtte selv gå gjennom fellesarealene i andre etasje for å få tilgang til egen leilighet. Boligeier hadde videre rett til å disponere badet i andre etasje. Lagmannsretten konkluderte med at det ikke forelå en selvstendig boenhet for andre etasje. Lagmannsretten la vekt på at leietakerne ikke hadde et avskjermet liv fra de øvrige beboerne og la til grunn at en slik type leilighet ikke var egnet som familieleilighet.

Det avgjørende for om utleiedelen skal anses som familieleilighet er dermed hvordan den enkelte boenhet etter en objektiv vurdering framtrer. En boenhet vil fremstå som en familieleilighet selv om flere leietakere har vært sitt rom i en delt leilighet eller hvis leietakerne deler kjøkken og stue. Tilsvarende vil en boenhet fortsette å være en familieleilighet i de tilfeller hvor én familie samtidig leier to familieleiligheter. Består en boligeiendom av tre familieleiligheter og eier benytter en av leilighetene selv og leier ut de to øvrige leilighetene til én familie, fremstår boligen fremdeles som en flermannsbolig hvor utleieinntektene er skattepliktige.⁹⁵

I BFU-2004-27 var spørsmålet om en boligeiendom bestående av to familieleiligheter og en kjeller innredet for utleie av to hybler, skulle anses som flermannsbolig bestående av tre familieleiligheter eller to familieleiligheter og to selvstendige hybelleiligheter. Eier brukte selv den ene familieleiligheten til eget bruk, mens den andre familieleiligheten ble leid ut. Skattedirektoratet konkluderte med at hyblene på til sammen 41 kvm hvor leietakerne måtte dele gang, bad og kjøkken skulle anses som familieleilighet. Hyblene fremstod fysisk sett som en boenhet egnet for familie. Boligen ble dermed ansett for å være flermannsbolig bestående av tre familieleiligheter.

⁹⁵ Skatte-ABC pkt. 14.5.2.

Videre regnes en boligeiendom bestående av to familieleiligheter og en selvstendig hybelleilighet som flermannsbolig, selv om samme familie leier både den selvstendige hybelleiligheten og en av familieleilighetene.

Skattedirektoratet har i bindende forhåndsuttalelse for to ulike tilfeller fra 2004 tatt stilling til om en boligeiendom bestående av tre boenheter skulle anses som enebolig med to selvstendige hybelleiligheter eller flermannsbolig med to familieleiligheter og en selvstendig hybelleilighet. I begge sakene ble boligeiendommen ansett for å være flermannsbolig.

En av sakene gjaldt i forbindelse med planlagt utbygging av en garasje.⁹⁶ Det var omstridt om utbygging av sokkelleilighet under garasjen skulle anses som familieleilighet eller en selvstendig hybelleilighet. Sokkelleiligheten skulle være på 40 kvm med sovealkove, egen stue, bad og kjøkken. Skattedirektoratet la vekt på at sokkelleiligheten hadde alle funksjoner og fasiliteter som var vanlig for en familieleilighet. Etter en helhetsvurdering kom Skattedirektoratet til at sokkelleiligheten måtte anses som familieleilighet.

I den andre saken besto boligen av en familieleilighet og en selvstendig hybelleilighet. Spørsmålet var om den tredje boenheten skulle anses som en selvstendig hybelleilighet eller familieleilighet.⁹⁷ Etter en helhetsvurdering kom Skattedirektoratet til at den tredje boenheten måtte karakteriseres som familieleilighet. Skattedirektoratet la vekt på at leiligheten var relativt romslig og etter ombyggingen ville arealet på leiligheten være ca. 60 kvm. Leiligheten hadde videre alle fasiliteter som en familieleilighet anses å ha.

4.7.2 Grensen mot hybel

Etter en naturlig språklig forståelse av ordet «hybel» menes en mindre boenhet egnet for én person og som leies ut som en separat enhet. I praksis anses en boenhet som ikke egnes som familieleilighet som hybel. Begrepet er således negativt avgrenset i skatterettslig sammenheng. Hvorvidt man står ovenfor en hybel eller familieleilighet må vurderes etter en skjønnsmessig helhetsvurdering hvor blant annet boenhetens størrelse og standard vektlegges.

⁹⁶ BFU-2004-34.

⁹⁷ BFU-2004-21.

I praksis har boenhetens størrelse vært å anse som et sentralt moment i helhetsvurderingen. I ligningspraksis fremkommer det som nevnt at boenheter med primærrom mindre enn 40 kvm normalt ikke kan anses som familieleilighet.⁹⁸

Som nevnt tidligere uttalte Lagmannsretten at den økende velstanden i samfunnet ville kunne påvirket innholdet i definisjonen av hybel og hybelleilighet. Hvorvidt et leieobjekt skal anses som hybel eller hybelleilighet må dermed, til en viss grad vurderes ut ifra de økende krav som stilles til boenhetens standard og størrelse.⁹⁹

I BFU-2003-27 konkluderte Skattedirektoratet med at to boenheter i boligens sokkeletasje ikke kunne anses som familieleilighet til tross for at boenhetene hadde egen inngang og besto av eget bad, kombinert stue og kjøkken og soverom. Boenhetene var henholdsvis på 36 kvm og 35,5 kvm. Det avgjørende momentet for Skattedirektoratet var at hver av boenhetene kun inneholdt ett soverom på 7,3 kvm. Etter en konkret helhetsvurdering ble soverommene ansett for å være for små til at boenhetene kunne anses som en permanent bolig for en familie. Utleieenhetene i sokkelleetasjen kunne dermed ikke karakteriseres som familieleiligheter. Skatteters bolig ble dermed ansett som en enebolig med to selvstendige hybelleiligheter.

Ved vurderingen av om en bolig med to familieleiligheter og en hybel er å anse som flermannsbolig må det vurderes hvilken type hybel man står ovenfor. Et viktig vilkår for at boligen skal anses som flermannsbolig er at hybelen er selvstendig.¹⁰⁰ Ved vurderingen må det derfor skilles mellom selvstendig hybelleilighet og uselvstendig hybel.

En bolig med to familieleiligheter og en eller flere selvstendige hybelleiligheter anses som flermannsbolig. Leieinntektene fra de selvstendige hybelleilighetene blir dermed skattepliktige, jfr. sktl. § 7-2 tredje ledd. En bolig bestående av to familieleilighet og en eller flere uselvstendige hybler anses ikke som flermannsbolig. Dersom boligeier oppfyller vilkårene for skattefritak blir utleieinntektene fra de uselvstendige hyblene skattefrie, jfr. sktl. § 7-2 første ledd.

⁹⁸ Skatte-ABC pkt. 14.2.

⁹⁹ Utv-1997-1151.

¹⁰⁰ Ot.prp.nr. 42 (1974-1975) s. 24.

Selvstendig hybelleilighet

En boenhet bestående av egen inngang og eget WC anses for å være en selvstendig hybelleilighet.¹⁰¹ En bolig med to familieleiligheter og en boenhet med egen inngang og eget toalett vil dermed anses som flermannsbolig. En bolig med to familieleiligheter og en boenhet uten eget toalett vil derimot anses som en tomannsbolig.

For at en hybelleilighet skal kunne anses som selvstendig er det i praksis tillagt stor vekt på om hybelleilighet har eget WC. I praksis har dette momentet vært avgjørende for om boenheten skal karakteriseres som tomannsbolig eller flermannsbolig. Det foreligger videre langvarig og konsistent ligningspraksis på området.¹⁰²

I en bindende forhåndsuttalelse fra Skattedirektoratet ble to boenheter ansett som uselvstendige hybelleiligheter.¹⁰³ Hver boenhet var på 35 kvm. Begge boenhetene hadde egen inngang og eget bad. Boenhetene måtte derimot dele på et felles toalett. Det avgjørende for Skattedirektoratets helhetsvurdering var at boenhetene ikke hadde eget toalett. Hyblene måtte dermed karakteriseres som uselvstendige og leieinntektene var således skattefrie etter sktl. § 7-2 første ledd.

Det er imidlertid ikke krav om at hybelen har egen inngang for at hybelen skal anses som selvstendig. Selv om boligen har felles trappeoppgang eller lignende vil hybelen likevel fremstå som selvstendig, så lenge hybelen har egen låsbar dør. Videre kreves det ikke at den selvstendige hybelen har eget kjøkken, soverom eller dusjmuligheter.¹⁰⁴ For eksempel vil en hybelleilighet fremdeles karakteriseres som selvstendig så lenge boenheten består av eget toalett og ett rom som benyttes til både stue, kjøkken og soverom. Det skal dermed lite til for at en hybel anses for å være selvstendig. Det avgjørende er hvordan den enkelte boenhet etter en konkret objektiv vurdering fremstår.

¹⁰¹ Ot.prp.nr. 42 (1974-1975) s. 24.

¹⁰² BFU-2010-33.

¹⁰³ I.c.

¹⁰⁴ Skatte-ABC pkt. 14.3.

Uselvstendig hybel

En hybel vil karakteriseres som uselvstendig når kravene til familieleilighet eller selvstendig hybelleilighet ikke oppfylles.

Et avgjørende moment i den objektive vurderingen er om boenheten har eget eller felles toalett. I de tilfellene hvor boenheten har felles toalett har det i praksis blitt ansett som en uselvstendig hybel.

Dersom det foreligger en uselvstendig hybel skal denne boenheten ikke tas med i vurderingen av om det foreligger en flermannsbolig. Det er uten betydning hvor mange uselvstendige hybler boligen består av. Dersom boligen består av én familieleilighet og fire uselvstendige hybler vil boligen likevel fremstå som en enebolig.

4.8 Enebolig og tomannsbolig

Utleieinntekter fra flermannsbolig omfattes som nevnt ikke av skattefritaket. Utleieinntekter fra enebolig og tomannsbolig er imidlertid omfattet av skattefritaket. Ved vurderingen av om boligen skal anses som flermannsbolig er det dermed viktig å avgrense mot enebolig og tomannsbolig. Det avgjørende ved vurderingen vil være den faktiske bruken av boligen og hvordan boligen er inndelt.

Boligeiendom bestående av én familieleilighet vil være en enebolig. Eneboligen kan videre bestå av en eller flere selvstendige eller uselvstendige hybler og fremdeles være omfattet av skattefritaket i sktl. § 7-2 første ledd bokstav a, så lenge skattyter bruker minst halvparten av boligen til eget bruk.

Boligeiendom bestående av to familieleiligheter vil være en tomannsbolig. Forutsetningen er at boligeiendommen ikke er seksjonert.¹⁰⁵ Boligeiendom bestående av flere enn to familieleiligheter vil fremdeles karakteriseres som tomannsbolig, såfremt boligeier bruker de øvrige familieleilighetene til eget bruk og kun leier ut én familieleilighet.

Dersom tomannsboligen består av to familieleiligheter og én hybel, vil det avgjørende for vurderingen av om boligen skal anses som tomannsbolig eller flermannsbolig, være om hybelen skal karakteriseres som selvstendig eller uselvstendig.

¹⁰⁵ Skatte-ABC pkt. 2.2.

Før lovendringen i 2012 inneholdt skatteloven en særregel for utleie av tomannsbolig. Den tidligere særregelen gikk ut på at skattyter skattefritt kunne leie ut opptil 50 % av egen bolig i tillegg til den utleide delen i tomannsboligen.¹⁰⁶ Vilkåret om at boligeier ikke kan leie ut mer en halvparten av boligen refererte seg til den delen av tomannsboligen som skattyter selv brukte. Før lovendringen var utleie av tomannsbolig spesielt gunstig for skattyter. Skattyter kunne leie ut inntil tre fjerdedeler av tomannsboligen skattefritt. Lovendringen medførte at vilkåret om eget bruk av minst halvparten av boligen, i dag skal gjelde for hele tomannsboligen. Slik regelen er utformet i dag må skattyter oppfylle vilkårene i sktl. § 7-2 første ledd bokstav a, for å kunne oppnå skattefrie utleieinntekter fra en tomannsbolig.

4.9 Overgangen fra skattefri fordel til skattepliktig fordel

Når vilkårene for skattefrie utleieinntekter ikke er oppfylt etter sktl. § 7-2 første ledd, skal hele eiendommen regnskapslignes for skattyters eiertid i inntektsåret. Leieinntekten blir da skattlagt som kapitalinntekt, jfr. sktl. § 5-1 første ledd, jfr. sktl. § 5-20 første ledd bokstav a. Kapitalinntekten skattlegges med 28 %.

Når boligen regnskapslignes skal skattepliktig nettoinntekt av boligeiendommen beregnes til differansen mellom faktiske leieinntekter og fradragberettigede driftskostnader som er oppstått i løpet av inntektsåret.¹⁰⁷

Ved overgangen fra fritaksligning til regnskapsligning for leieinntekter etter sktl. § 7-2, gjelder særlige regler om fradrag for vedlikeholdskostnader, jfr. sktl. § 7-10. Det gis fullt fradrag for vedlikeholdskostnader inntil 10.000 kroner. Fradrag for overskytende beløp reduseres med 10 % for hvert år det ikke har vært skattepliktig utleieinntekt de siste fem årene.

¹⁰⁶ Fallan (2014) s. 180.

¹⁰⁷ Ot.prp. nr. 1 (2007-2008) pkt. 5.2.

5 Utleie av egen bolig via nettbaserte markedsplasser

5.1 Gjeldende rett

Skatteloven inneholder ingen egne regler for utleie av bolig som formidles via nettbaserte markedsplasser. Utleie av hele eller deler av egen bolig for kortere perioder gjennom digitale markedsplasser reguleres i dag på samme måte som all annen form for utleie.¹⁰⁸ Utleieinntektene må dermed skattlegges etter bestemmelsen i sktl. § 7-2. Såfremt boligeier oppfyller vilkårene for utleie av egen bolig etter sktl. § 7-2 første ledd bokstav a eller b vil utleieinntektene anses å være skattefrie.

Dersom utleieinntekten ikke omfattes av skattefritaket vil det kunne stilles spørsmål om utleieaktiviteten er så omfattende at utleieaktiviteten kan karakteriseres som virksomhet. Hvis utleieaktiviteten anses å være en virksomhet skal utleieinntekten skattlegges som virksomhetsinntekt etter sktl. § 5-30, jfr. § 5-1.

5.2 Egen bolig og annen bolig

Det må skilles mellom utleie av skattyters egen bolig og utleie av annen bolig som ikke anses som skattyters primærbolig.

Dersom de lovbestemte vilkårene for skattefri utleie er oppfylt, er skattefriheten absolutt og det vil ikke foreligge virksomhet.¹⁰⁹ For de tilfeller hvor utleieinntekten ikke skal anses som et resultat av passiv kapitalforvaltning, vil utleieinntekten kunne anses som virksomhetsinntekt. Sagt på en annen måte vil utleieinntekten av egen bolig være skattefri så lenge skattyter oppfyller vilkårene i sktl. § 7-2 første ledd. Dette gjelder uavhengig av om utleieaktiviteten skal anses som utleie i virksomhet og uavhengig av om det foreligger langtidsutleie eller korttidsutleie.

Leieinntekter vunnet ved omfattende korttidsutleie av en boenhet som er mindre enn halvparten av egen bolig, regnet etter utleieverdien, vil være skattefritt for skattyter. Skattyter kan for eksempel leie ut et rom i egen bolig gjennom hele året og fremdeles motta skattefrie leieinntekter, forutsatt at utleieverdien for den del skattyter selv bruker er høyere enn utleieverdien for det utleide rommet.

¹⁰⁸ Skatte-ABC (Virksomhet – allment) pkt. 3.3.13.

¹⁰⁹ Skatteetaten (2016).

Dersom skattyter leier ut hele eller deler av boligen til rent utleieformål vil utleieinntekten være skattefri så lenge inntekten ikke overstiger fribeløpet på 20.000 kroner. Skattyter kan dermed leie ut hele boligen i sommerferien og fremdeles motta skattefrie utleieinntekter såfremt inntekten er under 20.000 kroner i inntektsåret. Videre kan skattyter skattefritt leie ut en boenhet som har en tjenende funksjon til skattyters egen bolig. For eksempel kan skattyter leie ut en hybelleilighet i garasjens andre etasje eller han kan leie ut annekset på boligeiendommen. Forutsetningen er at boenheten har en tjenende funksjon til skattyters egen bolig og at utleieinntekten ikke overstiger 20.000 kroner i inntektsåret.

Det vil stille seg annerledes i de tilfeller hvor skattyter leier ut en sekundærbolig. Utleieinntekter fra sekundærbolig vil alltid være skattepliktig for skattyter. Skattyter skal ikke ha mulighet til å oppnå dobbel fordel ved både å leie ut egen bolig og sekundærbolig skattefritt.

Ved utleie av fritidsbolig anses utleieinntekten som skattefri dersom skattyter selv bruker fritidseiendommen. Det forutsettes at skattyter selv bruker fritidseiendommen i rimelig omfang og at eiendommen ikke har karakter av å være utleieeiendom.

Hvilke momenter som er avgjørende for om eiendommen skal anses som virksomhet og hva som skal anses som utleie av fritidseiendom er lagt til grunn i forarbeidene:

«Den viktigste faktoren for å definere fritidseiendommer, og herunder avgrense mot boligformål, vil etter departementets oppfatning være den faktiske bruken av eiendommen. Dette vil avhenge av en konkret vurdering i det enkelte tilfellet. Ettersom utleie av fritidseiendommer både kan omfatte langvarige leieforhold over flere år og kortere leieforhold helt ned til uker og dager, vil ikke selve lengden på leieforholdet i seg selv kunne være avgjørende. Heller ikke standarden på eiendommen vil kunne være avgjørende, sett i lys av den senere tids økning i standarden på mange fritidseiendommer. En vil derfor måtte ta utgangspunkt i hvilken type aktivitet eiendommen er innrettet for og hvilket formål leieforholdet gir uttrykk for».¹¹⁰

Verken leieforholdets varighet eller boenhetens standard er således avgjørende for vurderingen av om utleie av bolig skal anses som virksomhet. Utgangspunktet ved vurderingen vil være utleieaktivitetens karakter og om utleieaktiviteten og leieforholdet samlet sett har karakter av å være virksomhet. Det må således foretas en helhetsvurdering av momentene.

¹¹⁰ Ot.prp. nr. 1 (2007-2008) pkt. 31.2.

5.3 Grensen mellom kapitalinntekt og virksomhetsinntekt

Skatteloven skiller mellom kapitalinntekt og virksomhetsinntekt. Grensedragningen mellom inntektsformene beror på en tolkning av skatteloven hvor en vektlegger momenter som fremkommer av forarbeider og rettspraksis, samt uttalelser fra Skattedirektoratet og juridisk teori.

Som utgangspunkt skattlegges utleieinntekter fra egen bolig som inntekt vunnet ved kapital, jfr. sktl. § 5-1, jfr. § 5-20 første ledd bokstav a. Dersom det foreligger utleievirksomhet skal utleieinntekten skattlegges som virksomhetsinntekt, jfr. sktl. § 5-30, jfr. § 5-1.

Spørsmålet om utleieaktiviteten skal anses som virksomhet beror på tolkning av virksomhetsbegrepet i sktl. § 5-30. Innholdet i virksomhetsbegrepet vil dermed være avgjørende for om utleieinntekten skal anses som kapitalinntekt eller virksomhetsinntekt.

Det finnes ingen legaldefinisjon av hva som anses som virksomhet i skatteloven, men sktl. § 5-30 angir noen eksempler på hva som omfattes av begrepet. I følge Zimmer skal begrepet «virksomhet» forstås som «aktivitet med økonomisk karakter».¹¹¹ I forarbeidene er det lagt til grunn at det må foretas en konkret skjønnsmessig vurdering av hva som skal anses som virksomhet og at begrepet «virksomhet» i skatteloven skal forstås på samme måte som «næringsvirksomhet».¹¹² Om en inntektsgivende aktivitet skal anses som virksomhet må dermed avgjøres etter en helhetsvurdering hvor en rekke momenter inngår.

Det er den alminnelige virksomhetsvurderingen som avgjør når utleie av bolig skal anses som virksomhet. Vilkårene for å anse en inntektsgivende aktivitet som virksomhet er at det foreligger en aktivitet av et visst omfang og varighet, at aktiviteten er egnet til å gi overskudd og at aktiviteten drives for skattyters egen regning og risiko.¹¹³ Vilkårene er kumulative som vil si at alle vilkårene må være oppfylt. Begrepet «virksomhet» må avgrenses mot passiv kapitalforvaltning.¹¹⁴

Ved vurderingen av om skattyter anses for å drive virksomhet ved utleie av bolig beror på et konkret skjønn. Momenter som skal vektlegges ved bedømmelsen er bygningens størrelse,

¹¹¹ Zimmer (2014) s. 138.

¹¹² Ot.prp. nr. 86 (1997-1998) s. 48.

¹¹³ I.c.

¹¹⁴ Skatte-ABC pkt. 3.3.1.

omfanget av utleieforholdet, utleieforholdets varighet og om andre tilleggstenester tilbys i tillegg til selve utleien. Det må foretas en helhetsvurdering av momentene.¹¹⁵

5.4 Når utleieaktiviteten anses som virksomhet

5.4.1 Utleieforholdets varighet

Gjennom nettbaserte markedsplasser vil boligeier kunne rette sitt utleietilbud både mot overnattingsmarkedet via korttidsutleie og mot boligmarkedet via langtidsutleie. Med langtidsutleie menes utleie av bolig til samme leietaker over en lengre tidsperiode, gjerne mellom 2 måneder og opptil flere år. Med korttidsutleie menes utleie av bolig for en kortere periode gjerne under én måned.

Korttidsutleie innebærer imidlertid en høyere grad av personlig arbeidsinnsats og skiller seg dermed fra langtidsutleie. For utleier kreves det normalt mer aktiv markedsføring og oppfølging ved korttidsutleie enn ved langtidsutleie. Ved korttidsutleie vil det dessuten ofte være flere leieforhold for samme boenhet i løpet av året.

Etter gjeldende rett er det ingen særskilte skatterettslige reguleringer for når utleie anses som skattepliktig i forhold til utleieaktivitetens varighet. Skatteloven skiller således ikke mellom langtids- og korttidsutleie av bolig.

5.4.2 Utleieforholdets omfang

Som utgangspunkt vil utleie av bolig til boligformål eller fritidsformål anses for å være næringsvirksomhet når skattyter leier ut mer enn fem boenheter. Leier skattyter ut færre enn fem boenheter anses utleieaktiviteten som passiv kapitalforvaltning.¹¹⁶ Det må imidlertid foretas en konkret helhetsvurdering hvor alle momentene vektlegges. Normal må aktivitetsnivået bedømmes over noe tid, men også aktivitet av kortere varighet vil kunne anses som virksomhet.¹¹⁷

¹¹⁵ Skatte-ABC (Virksomhet – allment) pkt. 3.3.13.

¹¹⁶ I.c.

¹¹⁷ I.c.

I BFU-2010-24 kom skattedirektoratet til at utleie av fem leiligheter i 10-11 måneder måtte anses som virksomhet. Etter en helhetsvurdering av kravet til aktivitetens omfang og varighet ble det lagt til grunn at skattyter drev utleievirksomhet av de fem leilighetene.

Utleie i mindre omfang vil som nevnt i noen tilfeller kunne anses som virksomhet. Utleie av bolig i mindre omfang i en kortere tidsperiode hvor skattyter har et høyt aktivitetsnivå, for eksempel i forbindelse med intensiv korttidsutleie, tilsyn og vask av boligen eller lignende, vil kunne anses som virksomhet. Aktivitetsnivået vil ofte være høyt ved korttidsutleie av bolig og etter omstendighetene vil det dermed kunne foreligge virksomhet selv om det kun er én boenhet som leies ut. Det vil også kunne foreligge virksomhet for utleieforhold fra én boenhet med flere separate leieforhold eller når utleiers aktivitet medfører at utleien fremstår som pensjonatdrift.¹¹⁸

Inntekt av utleie i et større omfang kan unntaksvis bli ansett som kapitalavkastning når aktivitetsnivået er særlig lavt. Dette vil kunne gjelde i de tilfeller hvor det er inngått langtidskontrakt og hvor leietaker har ansvaret for vedlikehold av boligen både inne og ute og når leietakeren dekker alle kostnader tilknyttet boligen. Arbeid som i samsvar med leiekontrakten utføres for leietakers egen regning og risiko, skal ikke tilordnes utleier som aktivitet.¹¹⁹

I BFU-2015-16 tok Skattedirektoratet stilling til om skattyters utleieinntekter av campinghytter med tilhørende grunn, sanitæranlegg og vaktbolig, samt inntekter ved utleie av et lagerlokale til sitt direkte heleide driftsselskap, skulle skattlegges som kapitalinntekt eller virksomhetsinntekt. Skattyter leide i tillegg ut en annen utleiebolig og en leilighet i Norge. Campinghyttene og lagerlokalet ble driftet for selskapets egen regning og risiko og kunne ikke tilordnes skattyter som aktivitet. Skattyters aktivitetsnivå ble ansett for å være svært beskjedent. Etter en konkret samlet vurdering kom Skattedirektoratet til at utleieinntektene skulle skattlegges som kapitalinntekt.

Konklusjonen ble den samme i en upublisert bindende forhåndsuttalelse fra Skattedirektoratet.¹²⁰ Skattedirektoratet kom til at skattyternes utleieinntekter ville bli beskattet som kapitalinntekt for den planlagte disposisjon av å leie ut syv leiligheter hver til selskapet. Selv om størrelsen på boligene tydet på at det kunne foreligge næringsvirksomhet la Skattedirektoratet avgjørende vekt på at skattyternes aktivitet knyttet til leieavtalen med driftsselskapet ville være veldig liten.

¹¹⁸ Skatte-ABC (Virksomhet – allment) pkt. 3.3.13.

¹¹⁹ I.c.

¹²⁰ Skatteetaten (2017).

5.4.3 Utleieaktiviteten

En viktig rettslig sontring vil være hvorvidt utleie av egen bolig er så omfattende at det kan karakteriseres som virksomhet. For at utleien skal anses som utleievirksomhet kreves det aktiv arbeidsinnsats. Ved skattefri utleie skal det imidlertid foreligge passiv arbeidsinnsats fra boligeier. I de tilfeller hvor utleie kombineres med arbeidsinnsats av et visst omfang, kan utleieinntekten tenkes å være skattepliktig som virksomhetsinntekt. Det kan for eksempel gjelde utleie av husrom som foregår i et større omfang, og hvor utleier også tilbyr mat og rengjøring med videre.¹²¹ Det må foretas en konkret helhetsvurdering for hvert enkelt tilfelle.

Ved vurderingen av om det foreligger virksomhet vil det normalt anses som én inntektsgivende aktivitet når skattyter leier ut flere bygninger samtidig. Det samme gjelder dersom bygningene ligger forskjellige steder i Norge eller befinner seg i utlandet.¹²² Det er kun skattyters øvrige utleieforhold som skal anses som virksomhet i vurderingen. Utleieforhold som omfattes av den særskilte fritaksregelen i sktl. § 7-2 skal holdes utenfor ved vurderingen av om skattyter driver utleievirksomhet.¹²³

I BFU-2016-6 ble planlagt omfattende kortidsutleie av to leiligheter klart ansett som virksomhet. Leilighetene var planlagt innkjøpt til bruk i kontinuerlig kortidsutleie via Airbnb. Skattedirektoratet la vekt på at utleien ville ha en viss varighet, være egnet til å gå med overskudd og foregå for utleiers egen regning og risiko. I forhold til utleiers aktivitet tilknyttet utleien, la Skattedirektoratet til grunn at utleier eller underentreprenør, mellom leieforholdene ville vaske og rydde leilighetene, fjerne søppel og skifte og vaske sengetøy. Dette ville skje flere ganger i måneden og det ville dermed foreligge en aktivitet av betydelig høyt omfang. Videre la Skattedirektoratet til grunn at aktiviteten tilknyttet de to leilighetene fremstod som en naturlig enhet og at begge utleieobjektene måtte vurderes samlet ved virksomhetsvurderingen.

5.4.4 Tilleggstjenester

Uttalelsen til skattedirektoratet viser at det skal relativt lite til før intensiv kortidsutleie blir vurdert som virksomhet.¹²⁴ Det kan dermed stilles spørsmål om hvilke tjenester som absorberes av skattefritaket.

¹²¹ NOU 2017: 4 s. 137.

¹²² Skatte-ABC (Virksomhet – allment) pkt. 3.3.13.

¹²³ BFU-2007-25.

¹²⁴ BFU-2016-6.

Siden skattyter vil ha et betydelig høyere aktivitetsnivå ved omfattende korttidsutleie, vil denne form for utleie kunne ha likhetstrekk med hotellvirksomhet. Flere av utleierne som leier ut via nettbaserte markedsplasser tilbyr kostnadsfrie tilleggstenester som blant annet rene håndklær, frokost, parkeringsplass og internett. Dette vil være typiske goder som kan assosieres med tilbud hotellvirksomheter tilbyr sine gjester. Ikke alle utleiere tilbyr slike tjenester, men flere gjør det for å få gode tilbakemeldinger av gjestene. Videre er det vanlig at utleier tar et tilleggsgebyr for rengjøring etter utleietidens opphør. Utleier vil dermed innvinne inntekt både via kapital og arbeid.

Så lenge utleien er skattefri vil også avkastningen av arbeidsinnsatsen bli skattefri for utleier.¹²⁵ Dette innebærer at tilleggstenester vil kunne bli absorbert av skattefritaket. For selvstendige næringsdrivende beskattes derimot arbeidsinnsats som virksomhetsinntekt gjennom foretaksmodellen. Tradisjonell overnattingsvirksomhet skattlegges fra første inntjente krone, i motsetning til utleieinntekt fra egen bolig som i stor grad er skattefritt.¹²⁶ Det foreligger således en skattemessig forskjellsbehandling.

Det finnes også virksomheter som tar seg av alt som har å gjøre med utleie av bolig via nettbasert markedsplass.¹²⁷ Det kan for eksempel være i form av overlevering av nøkler, utvask av boligen og bytte av sengetøy. Slike tjenesteforhold ligner svært mye på hotellvirksomhet. Bruk av slike tjenester vil ikke i seg selv si at det foreligger virksomhet, men dersom utleieaktiviteten foregår i stort omfang kan det tale for at skattyter driver virksomhet og at inntekten bør beskattes som virksomhetsinntekt. Det må derimot foretas en konkret helhetsvurdering hvor de ulike momentene vektlegges.

5.5 Forslag om endring

Bestemmelsen om skattefritak for utleie av egen bolig etter sktl. § 7-2 er svært gunstige for skattyter. Skattyter kan enkelt leie ut egen bolig gjennom digitale plattformer og i stor grad oppnå skattefrie leieinntekter. For skattyter vil korttidsutleie kunne gi betydelige leieinntekter. Boligeiere kan finne det mer lønnsomt å leie ut for en kortere periode og derfor velge å utnytte denne form for utleie fremfor å leie ut boligen på det tradisjonelle markedet.¹²⁸

¹²⁵ Prop. 1 LS (2017/2018) pkt. 5.6.4.

¹²⁶ I.c.

¹²⁷ Havnes (2015).

¹²⁸ Prop. 1 LS (2017-2018) pkt. 5.6.1.

Omfanget av kortidsutleie er i dag relativt begrenset, men den fremvoksende delingsøkonomien taler for at omfanget trolig vil øke over tid. Departementet mener derfor at skattereglene for utleie av egen bolig bør vurderes på nytt og eventuelt endres for å forhindre utviklingen av kortidsutleie.¹²⁹

Delingsøkonomiutvalget har tidligere i 2017 foreslått endringer i skattefritaket for utleie av egen bolig.¹³⁰ Et flertall av utvalget foreslo å skattlegge kortidsutleie utenfor virksomhet som kapitalinntekt for å øke likebehandlingen av private aktører og tradisjonell hotell- og overnattingsvirksomhet. Et mindretall i utvalget var ikke enig i dette. Mindretallet mente at endringer i boligbeskatningen burde vurderes som en helhet. Konklusjonen til delingsøkonomiutvalget var at omfanget av skattefri kortidsutleie i egen bolig kunne skape konkurransevridning.

Departementet mener det er uheldig at kortidsutleie av egen bolig er skattefritt, mens tradisjonell overnattingsvirksomhet er skattepliktig fra første inntjente krone. Departementet mener at kapitalinntekter i størst mulig grad bør skattlegges likt slik at utleieinntekter av egen bolig beskattes på lik linje med andre kapitalinntekter. Slik reglene er i dag skaper det forskjellsbehandling som fører til konkurranse på markedet. Dette vil kunne føre til en mindre effektiv ressursbruk, samt gi tapte skatteinntekter.¹³¹

Departementet foreslår dermed å avvikle skattefritaket for kortidsutleie av egen bolig. Leieinntekter fra utleieforhold som varer mindre enn 30 dager og hvor omfanget ikke er så omfattende at inntekten kan anses som virksomhetsinntekt, skal beskattes som kapitalinntekt. Der som utleieforholdet varer i minst 30 dager skal utleieinntekten fortsatt være skattefri så lenge de øvrige vilkårene for skattefrihet er oppfylt. Det foreslås en nedre inntektsgrense for å skjerme lave utleieinntekter. Den nedre beløpsgrensen foreslås fastsatt til 10.000 kroner per inntektsår. Beløpsgrensen skal gjelde for boligen i hele inntektsåret, og ikke per leieforhold. Sameiere som leier ut egen bolig må således fordele bunnfradraget forholdsmessig seg imellom etter eierbrøk.¹³²

Skattyter kan kun ha én primærbolig. Skattepliktige som flytter i løpet av inntektsåret vil imidlertid kunne oppnå bunnfradrag for flere boliger. Departementet foreslår dermed at inntekten for kortidsutleie sjablongbeskattes fordi det vil være vanskelig å fordele kostnadene fra den utleide delen og den delen eieren selv bruker ved delvis utleie av egen bolig. Forslaget innebærer den samme form for sjablongbeskatning som i dag foreligger for utleie av egen

¹²⁹ Prop. 1 LS (2017-2018) pkt. 5.6.1.

¹³⁰ NOU 2017: 4.

¹³¹ Prop. 1 LS (2017-2018) pkt. 5.6.4.

¹³² I.c.

fritidsbolig. Sjablongbeskatningen skal foretas for kortidsutleie av egen bolig som ikke er virksomhet. Departementet foreslår å presisere i ordlyden at sjablongen ikke skal få anvendelse for de tilfeller hvor utleien av egen bolig er så omfattende at utleien kan regnes som virksomhet.

Sjablongfradraget for kostnader skal ligge på 15 prosent av leieinntekten. 85 prosent av inntekten som overstiger 10.000 kroner, skal regnes som skattepliktig inntekt. Beløpet på 10.000 kroner skal være et bunnfradrag, slik at leieinntekter som overstiger beløpet skal skatteleges som kapitalinntekt.¹³³

Følgende eksempel kan illustrere departementets forslag:

Peder Ås leide ut egen bolig i to måneder sommeren 2017. Ås tjente 20.000 kroner skattefritt for boligutleien. Ås ønsker å leie ut boligen i samme periode for sommeren 2018. Hvilken betydning vil forslaget om endring av skattereglene for utleie ha for Ås?

Sommeren 2018 må Ås betale 23 prosent skatt av 85 prosent av inntekten som overstiger 10.000 kroner. Dersom utleieinntekten til Ås er 20.000 kroner, blir regnestykket slik:

Skatt:

85 % av 10.000 kr = 8500 kr

23 % av 8500 kr = 1955 kr

Regjeringen har foreslått en ny skattesats for alminnelig inntekt på 23 prosent.¹³⁴

De nye skattereglene fører dermed til at Ås sitter igjen med 1955 kroner mindre i utleieinntekt enn året før.

Sktl. § 7-10 inneholder regler om begrenset fradrag for vedlikeholdskostnader ved overgang fra skattefritak til skatteplikt for leieinntekter mv., jfr. sktl. § 7-2. Det foreslås å presisere at bestemmelsen ikke skal få anvendelse på utleieinntekter som beskattes etter sjablongmetoden i sktl. § 7-2 annet ledd.¹³⁵

Det er ikke foreslått endringer i skatteplikten ved utleie av hele eller en større del av boligen når utleieforholdet varer i mer enn 30 dager.

¹³³ Prop. 1 LS (2017-2018) pkt. 5.6.4.

¹³⁴ Finansdepartementet (2017).

¹³⁵ Prop. 1 LS (2017-2018) pkt. 5.6.4.

Avviklingen av skattefritaket for kortidsutleie av egen bolig anslås på usikkert grunnlag å øke provenyet med ca. 6 mill. kroner påløpt og 5 mill. kroner bokført i 2018.¹³⁶ Departementet ønsker at endringene trer i kraft straks med virkning fra og med inntektsåret 2018.¹³⁷

6 Skatterettens grunnleggende hensyn

6.1 Rettferdig skattesystem

Norske skatteregler begrunnes av to grunnleggende hensyn: rettferdighet og effektivitet.

Hensynet til et rettferdig skattesystem innebærer at skattytere på like inntektstrinn skal skattlegges likt, selv om inntekten innvinnes fra ulike inntektskilder. Ved utformingen av skattereglene er det vanlig å sondre mellom *horisontal* og *vertikal* rettferdighet.¹³⁸

Med *horisontal rettferdighet* menes at skattytere med reelt sett samme inntekt bør skattlegges likt, selv om inntekten stammer fra ulike inntektskilder.¹³⁹ Ulike former for kapitalavkastning bør skattlegges mest mulig likt slik at det sammenfatter med hensynet til symmetri og kravet om horisontal rettferdighet. Alle former for avkastning av kapitalobjekter bør således skattlegges mest mulig likt, uavhengig av om det foreligger avkastning av boligeiendom eller av andre kapitalobjekter.¹⁴⁰ Skattyter bør videre skattlegges likt uavhengig av om kapitalinntekten innvinnes i form av penger, frynsegoder eller naturalytelser.¹⁴¹

Med *vertikal rettferdighet* menes forholdet mellom skattytere på ulike inntektsnivå.¹⁴² Det anses som rimelig at skattytere med høyere inntekt bør betale mer skatt enn skattytere med lavere inntekt.¹⁴³

¹³⁶ Prop. 1 LS (2017-2018) pkt. 5.6.5.

¹³⁷ *ibid.* pkt. 5.6.6.

¹³⁸ Zimmer (2014) s. 31.

¹³⁹ Zimmer (1996) s. 7.

¹⁴⁰ *ibid.* s. 8.

¹⁴¹ *ibid.* s. 7.

¹⁴² *ibid.* s. 7.

¹⁴³ Zimmer (2014) s. 31.

Videre står *skatteevneprinsippet* sentralt ved skattlegging av inntektskatt. Skatteevneprinsippet innebærer at skattebelastningen bør fordeles etter skattyternes økonomiske evne til å bære den.¹⁴⁴ Skattyters evne til å bære skattebelastningen beror i første rekke på skattyters inntekt og forsørgelsesbyrde.

I noen tilfeller kan skattefritaket for bruk og utleie av egen bolig stride mot hensynet til rettferdighet. Det gjelder for eksempel for skattefritaket i forhold til boligeier og leietaker, hvor boligeier favoriseres fremfor leietaker. Videre vil boligeier med en verdifull bolig oppnå større skattefritak enn boligeier med en mindre verdifull bolig, siden både bruk og utleie av en mer verdifull bolig vil gi større fordeler for skattyter. Videre avhenger ikke skattefritaket av boligeiers inntekt. Dette kan føre til at hensynet til skattyters økonomiske bæreevne ikke ivaretas.

6.2 Effektivt skattesystem

Hensynet til et effektivt skattesystem innebærer at skattereglene bør utformes slik at effektivitetstapet i samfunnet blir så liten som mulig. Skattene bør i minst mulig grad påvirke skattyternes investeringer, slik at kapitalobjektets verdi før skatt i størst mulig grad korresponderer med kapitalobjektets verdi etter skatt. Forskjellige typer kapitalavkastninger bør videre skattlegges likt.¹⁴⁵

I forbindelse med skattereformen ble det i forarbeidene lagt til grunn at kapitalavkastningen burde skattlegges mest mulig likt. Det ble utformet et krav om størst mulig nøytralitet i skattleggingen, særlig i kapitalbeskatningen.¹⁴⁶

For skattyter vil ervervelse av bolig være et gunstig investeringsobjekt fremfor andre kapitalobjekter. De gunstige skattereglene for bruk og utleie av egen bolig kan påvirke skattyters valg av investeringer slik at skattyter finner det mer gunstig å investere i et boligobjekt fremfor andre kapitalobjekter. Dette vil kunne være i strid med hensynet til et effektivt skattesystem.

¹⁴⁴ Zimmer (2014) s. 31.

¹⁴⁵ Zimmer (1996) s. 6.

¹⁴⁶ Ot.prp. nr. 35 (1990-1991) s. 24.

6.3 Unngåelse av dobbeltbeskatning

Hensynet til å unngå dobbeltbeskatning er spesielt i skatteretten. Med «dobbeltbeskatning» menes at en og samme skattyter med samme fordel skattlegges med sammenlignbare skatter i samme tidsrom.¹⁴⁷ Det vil si at skattyter skattlegges for samme inntekt mer enn én gang.

Avkastning av bolig omfatter flere former for skatter og avgifter. Blant annet eiendomsskatt i enkelte kommuner, formuesskatt og kommunale avgifter. I tillegg påløper dokumentavgift ved kjøp og salg av bolig og eventuelt gevinstbeskatning ved realisasjon av bolig, jfr. sktl. § 5-1 annet ledd.

Før avviklingen av fordelsbeskatningen ble skattyter skattlagt for egen bolig, eiendomsskatt, formuesskatt og dokumentavgifter. Tidligere ville kombinasjonen av skattleggingen kunne skape en form for dobbeltbeskatning for boligeier. I innstilling fra finanskomiteen om lovendring legges det til grunn at «all skatt som ilegges bolig må sees i sammenheng. Dette gjelder fordelsskatt, formuesskatt og eiendomsskatt».¹⁴⁸ Etter avviklingen av fordelsbeskatningen av egen bolig vil man ikke lenger anse disse avgiftene for sammenlignbare fordi de ikke svarer til fordelene som oppnås ved løpende avkastning.

Når det gjelder eiendomsskatten fremkommer det i forarbeidene:

«Isolert sett fører eiendomsskatten til økt skatt på fast eiendom sammenlignet med annen kapital. Eiendomsskatten kan imidlertid til en viss grad kompensere for manglende løpende inntektsbeskatning av verdistigningen på fast eiendom».¹⁴⁹

Skattleggingen av bolig er i dag ikke høyere enn skattleggingen av andre investeringsobjekter. Hensynet til dobbeltbeskatning i forhold til bruk og utleie av egen bolig strider dermed ikke mot hensynet til et rettferdig og effektivt skattesystem.

¹⁴⁷ Zimmer (2017) s. 30.

¹⁴⁸ Innst. O. nr. 10 (2004-2005) pkt. 3.2.

¹⁴⁹ NOU 1996: 20 pkt. 5.3.3.

7 Litteraturliste

LOVER OG FORSKRIFTER

1814	Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven).
1911	Lov 18. august 1911 nr. 8 Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven).
1980	Lov 13. juni 1980 nr. 24 Om ligningsforvaltning (ligningsloven).
1999	Lov 26. mars 1999 nr. 14 skatt av formue og inntekt (skatteloven).
2005	Forskrift 14. juni 2005 nr. 550 om bindende forhåndsuttalelser i skatte- og avgiftssaker.

FORARBEIDER

Proposisjoner

Ot.prp. nr. 1 (2004-2005)	Skatte- og avgiftsopplegget 2005 – lovendringer.
Ot.prp. nr. 1 (2007-2008)	Skatte- og avgiftsopplegget 2008 – lovendringer.
Ot.prp. nr. 35 (1990-1991)	Skattereformen.
Ot.prp. nr. 42 (1974-1975)	Om endringer i skatteloven for landet og for byene (boligbeskatning).

Ot.prp. nr. 86 (1997-1998)

Ny skattelov.

Innst. O. nr. 10 (2004-2005)

Innstilling fra finanskomiteen om skatte- og avgiftsopplegget 2005 – lovendringer.

Prop. 1 LS (2017-2018)

Skatter, avgifter og toll 2018.

NOU

NOU 1973: 3

Skattlegging av boliger.

NOU 1996: 20

Ny lov om eiendomsskatt.

NOU 2017: 4

Delingsøkonomien – muligheter og utfordringer.

DOMSREGISTER

Rt-1990-1293

Rt-2000-1739

Rt-2010-979

«Polakk-dommen»

Utv-1997-1151

Utv-2002-1019

Utv-2006-1275

Utv-2008-1599

Utv-2010-286

Utv-2010-1277

Utv-2012-1727

Utv-2015-962

Utv-2015-1479

ANNEN PRAKSIS - Administrative uttalelser

BFU-2003-27
BFU-2004-21
BFU-2004-27
BFU-2004-34
BFU-2004-106
BFU-2007-25
BFU-2010-24
BFU-2010-33
BFU-2013-18
BFU-2015-16
BFU-2016-6

Skatteetaten: prinsipputtalelse av 05.02.2016 Skatteplikt ved utleie av overnattingssted som formidles via nettbasert markedsplass.

Skatteetaten: avgjørelse av 29.06.2017 Bindende forhåndsuttalelse – bolig.
Upublisert.

LITTERATUR

- Brudvik, Arthur J. Skattelovkommentaren 2003/04, 3. Utgave, Oslo: Kommuneforlaget, 2004.
- Fallan, Lars Innføring i skatterett, 32. Utgave, Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS, 2014.
- Wyller, Christian Fr. Boligrett, 4. Utgave, Stavanger: 2000
- Zimmer, Frederik. Boligskatt – hvorfor og litt om hvordan, 3. Utgave, Oslo: Institutt for offentlig rett, 1996.
- Zimmer, Frederik. Lærebok i skatterett, 7. Utgave, Oslo: Universitetsforlaget, 2014.
- Zimmer, Frederik. Internasjonal inntektsskatterett, 5. Utgave, Oslo: Universitetsforlaget, 2017.

- Skatte-ABC Bolig – fritaksbehandling (2017),
<http://www.skatteetaten.no/no/Radgiver/Rettskilder/Handboker/skatte-abc/kapitler/b/?mainchapter=256209#x256209>.
- Skatte-ABC Bolig – realisasjon (2017),
<http://www.skatteetaten.no/no/Radgiver/Rettskilder/Handboker/skatte-abc/kapitler/b/?mainchapter=256303#x256303>.
- Skatte-ABC Virksomhet – allment (2017),
<http://www.skatteetaten.no/no/Radgiver/Rettskilder/Handboker/skatte-abc/kapitler/v/?mainchapter=263452#x263452>.

KOMMENTARER OG MERKNADER

- Stoveland, Per Helge. (2017). «Kommentar til skatteloven» i *Norsk lov-kommentar, Gyldendal Rettsdata* [sitert 28.09.2017].

NETTSIDER

- Finansdepartementet. Skattesatser 2018 (2017),
<https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/skatte-og-avgifter/skattesatser-2018/id2575161/> [sitert 22.10.17].
- Havnes, Heljar og Markus Tobiassen *Lager minihotell med Airbnb* (2015), Dagens næringsliv,
<https://www.dn.no/grunder/2015/12/14/1743/Eiendom/lager-minihotell-med-airbnb> [sitert 11.11.2017].