

Bolig og tomt

Publisert: 01.03.2017 kl 13:53

Oppdatert: 25.01.2022 kl 09:15

Gevinst ved realisasjon av bolig og tomt er som hovedregel skattepliktig som kapitalinntekt, både i og utenfor virksomhet. Tap er fradragsberettiget i samme utstrekning som en gevinst vil være skattepliktig.

- Gevinst ved salg av boligeiendom er skattefri når selgeren på realisasjonstidspunktet har eid eiendommen i mer enn ett år og brukt den som egen bolig i minst ett av de siste to årene forut for realisasjonen. Tap, basert på samme forutsetninger, er ikke fradragsberettiget. Skattefrihet inntreffer også ved salg av fritidseiendom, men kravene til bruks- og eiertid er her betydelig lenger; det kreves at skattyter har eid eiendommen i minst 5 år, og egen bruk i minst 5 av de siste 8 år.
- Gevinst ved overdragelse av gårdsbruk eller skogbruk til livsarving eller ektefelle er unntatt fra skatteplikt dersom salgsvederlaget ikke overstiger 3/4 av antatt salgsverdi og eieren har eid eiendommen i minst ti år. Våningshus på gårdsbruk med en passende tomt kan skilles ut, og følger reglene om gevinstbeskatning av bolig- og fritidseiendom.
- Salg av tomt er skattepliktig. Begrepet tomt tar først og fremst sikte på ubebygget eiendom. Bebygget grunn anses i utgangspunktet ikke å være tomt. Grunnen som bebyggelsen står på følger som hovedregel gevinstbeskatningsreglene for bygninger, ikke tomteberegningen. Spørsmålet om tomtebeskatning ved salg av bebygget grunn kan likevel oppstå i to forskjellige varianter:
 - For det første kan det bli tale om å anse grunnen for bare delvis bebygget. Dersom eiendommen som selges er svært stor sett i forhold til tomten som naturlig må anses å tilhøre boligen, kan myndighetene skattemessig «dele opp» eiendommen. Den delen av tomten som blir ansett som en naturlig boligtomt, blir da skattefri etter reglene ovenfor, mens den øvrige delen av tomten blir vurdert som salg av tomt, og gevinstbeskattet med 22 %. Eventuelt tap ved salget av tomtedelen er fradragsberettiget.
 - For det andre kan det etter omstendighetene bli tale om å se helt bort fra bebyggelsen. Dette selv om eiendommen i utgangspunktet må anses for fullt bebygget. Er bebyggelsen saneringsmoden og tomten som følge av beliggenhet og forholdene ellers fremstår langt mer attraktiv enn selve bygningsmassen, må man kunne legge til grunn at det i realiteten er blitt foretatt et salg av tomt.

Gevinst ved overdragelse av gårdsbruk eller skogbruk som eieren har eid i 10 år, til livsarving eller ektefelle, vil etter lignende synspunkter likevel være skattepliktig som tomtsalg dersom eiendommen faktisk og juridisk er skikket til tomtebruk, og vederlaget må antas hovedsakelig å være påvirket av muligheten til å utnytte eiendommen til tomteformål.

I næringsdrivende enkeltpersonforetak skal skattepliktig gevinst ved realisasjon av tomt og bolig ikke bare inngå i grunnlaget for 22 % skatt (nettoinntektsbeskatning), men også inngå i grunnlaget for beregning av trinnskatt og trygdeavgift (bruttobeskatning); det beregnes skjerming på det innskutte beløp. Det gjelder særskilte regler og unntak for realisasjon av gårdsbruk (jordbrukseiendom) og skogbrukseiendom.

Verdien av boligen inngår i grunnlaget for formuesskatten. De nye reglene gjelder ikke for fritidseiendom og boliger i utlandet.

Ny ligningsverdi på bolig skal samsvare mest mulig med boligens faktiske markedsverdi. Skatteetaten beregner ligningsverdien ut fra boligens areal (Primærrom) basert på markedsverdien til boligtypen (markedsverdien er basert på

solgte boligeiendommer i området der boligen ligger). Klassifiseringen av boligen (boligtypen) skjer etter parameterne type bolig (hus, leilighet eller småhus), område (fylke, kommune etc.) og alder (delt inn i under 10, 10-19, 20-34 og over 34).

Ligningsverdien skal utgjøre 25 % av statistisk markedsverdi for egen primærbolig, og 90 % for andre boliger (sekundærbolig) for 2022. Skatteetatens verdsettelse kan fravikes dersom en kan dokumentere markedsverdien; boligen har nylig vært omsatt eller det foreligger en ny takst. Ligningsverdien skal ikke overstige 30 % av dokumentert markedsverdi for egen bolig, og ikke mer enn 100% for andre boliger for 2022. Slik dokumentasjon bør innsendes i forbindelse med innlevering av selvangivelse, eventuelt gjennom klage på ligningen.

Om KPMG



Hold deg oppdatert



Redaktør for Verdt å vite



© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
