

# Dokumentavgift

Publisert: 01.03.2017 kl 15:32

Oppdatert: 18.04.2023 kl 15:32

Det betales avgift til statskassen ved tinglysing av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom, herunder bygning på fremmed grunn og tilhørende festerett til tomten. Det er ingen endringer i satsen fra 1. januar 2023, og dokumentavgift skal betales med 2,5 pst av avgiftsgrunnlaget, med minst kr 250.

Tinglysingen administreres av Statens Kartverk, Hønefoss. Detaljert informasjon om selve tinglysingsprosessen, priser og kontaktinformasjon etc. er inntatt på Statens Kartverks hjemmeside – <http://www.statkart.no/>. Skattedirektoratet er klageinstans for vedtak i dokumentavgiftssaker. Skattedirektoratets årlige dokumentavgiftsrundskriv har informasjon om Stortingets avgiftsvedtak for dokumentavgift, lov og forskrift om dokumentavgift samt enkelte kommentarer, se: <https://www.skatteetaten.no/bedrift-og-organisasjon/avgifter/saravgifter/om/dokumentavgift/>

Erververen av grunnbokshjemmel og meglerforetak som bistår med oppgaver som nevnt i *lov av 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling § 3-9 første ledd nr. 1, 2 eller 4*, er ansvarlig overfor avgiftsmyndigheten for at riktig avgift, tilleggsavgift og renter blir betalt.

Ved tinglysing av første gangs overføring av hjemmel til eierseksjon eller til fysisk del av eiendom i forbindelse med oppløsning av borettslag og boligaksjeselskaper, betales avgift med kr 1 000 per hjemmelsoverføring.

## **Fritak for beregning av avgift ved tinglysing av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom**

Alle former for eierovergang utløser i utgangspunktet dokumentavgift dersom eierskiftet skal registreres i Grunnboken. Det er samtidig gitt en rekke fritak for beregning av dokumentavgift. Nedenfor nevnes noen av de sentrale fritakene:

- overføring av hjemmel til fast eiendom mellom ektefeller,
- dokument som overfører hjemmel som eier eller bruker av fast eiendom til ektefelle ved den annen ektefelles død, eller ved skifte av felleseie i forbindelse med separasjon eller skilsmisse. Tilsvarende fritak gjelder ved overføring av felles bolig mellom samboere ved samlivsbrudd. Omdannelse fra personlig eid virksomhet til aksjeselskap eller fra ansvarlig selskap til aksjeselskap vil utløse krav om dokumentavgift og tinglysningsgebyr.
- overføring av hjemmel til fast eiendom til forrige hjemmelshaver eller dennes ektefelle, i forbindelse med salg etter reglene om tvangssalg,
- ideell arveandel etter loven i den enkelte eiendom ved overtakelse av fast eiendom på skifte eller fra uskiftet bo. Forskudd på arv regnes ikke som arveandel og heller ikke testamentarv i den utstrekning den overstiger lovens arveandel,
- dokument som overfører hjemmel som eier til fast eiendom fra en ektefelles konkursbo til den annen ektefelle,
- gaveandel i dokument som inneholder gave og lignende til det offentlige eller til stiftelser og legater med allmennyttige formål, eller til foreninger med allmennyttige formål som har styresete her i landet,
- egen sameieandel i den enkelte eiendom ved overtakelse av fast eiendom ved oppløsning av sameie

Fritaket for overføring av hjemmel til fast eiendom fra kommunal stiftelse til kommune iverksettes når de EØS-rettslige spørsmål (statsstøtte) er avklart.

## **Fusjoner, fisjoner og omdannelser**

Etter Justisdepartementets rundskriv av 21. juni 2005 (G 06/2005) skal det ikke betales dokumentavgift eller tinglysningsgebyr i de tilfeller der hjemmelen til fast eiendom blir overført i forbindelse med fusjon, fisjon og omdanning fra AS til ASA og omvendt. Det avgjørende er at det foreligger selskapsrettslig kontinuitet, dvs. at man fortsetter i samme selskapsform som tidligere. Ved fisjon er det en forutsetning at foretaket viderefører samme drift som i det opprinnelige foretaket.

Overføring av hjemmel til fast eiendom ved omorganiseringer som finner sted etter 1. januar 2016 som kan gjennomføres med skattemessig kontinuitet etter skatteloven § 11-2 til § 11-5- § 11-11 og § 11-20 med tilhørende forskrifter utløser ikke dokumentavgift. Ved påberopelse av nevnte fritak skal det oppgis etter hvilken bestemmelse omorganiseringen er eller kunne ha vært gjennomført med skattemessig kontinuitet, hvilke virksomheter som har tatt del i omorganiseringen, samt når omorganiseringen har funnet sted. Det skal dokumenteres (f.eks. i form av revisorerklæring og dokumentasjon fra foretaksregisteret) at opplysningene som nevnt i første punktum er korrekte.

Utgangspunktet for beregning av dokumentavgiften er salgsværdien av den faste eiendommen, herunder bygninger og faste anlegg som det erverves eiendomsrett til. Eiendommens salgsværdi på tidspunktet for den formelle overdragelsen, dvs. tinglysningstidspunktet, skal dermed legges til grunn for avgiftsberegningen.

Med salgsværdien menes det samlede vederlaget selger vil kunne få for eiendommen når partene ikke har felles interesser som kan påvirke prisfastsettingen. Ved beregningen må det tas hensyn til alminnelige ytre rammevilkår som følge av offentlig prisregulering og rådgighetsinnskrenkninger som følger av eller er fastsatt med hjemmel i lov. Det skal etter hovedregelen ikke tas hensyn til privatrettslige heftelser, som f.eks. bo- og bruksretter, forkjøpsrett m.v.

Ved gave og gavelignende transaksjoner og salg til nærstående kan det bli snakk om å konstruere en salgsværdi hvis avgiftsgrunnlaget ellers kan anses som åpenbart for lavt. En beskrivelse av avgiftsgrunnlaget relatert utelukkende til skattetakster, avtalte åsetesretter eller til bokførte verdier, vil vanligvis ikke angi korrekt salgsværdi. Bestemmelsen av avgiftsgrunnlaget må først og fremst skje ut fra avtalt salgsvederlag. Dette plikter tinglysningsrekvirenten å opplyse om ved å påføre værdien/avgiftsgrunnlaget i skjøtet.

Ved førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, og overføring av bygg under arbeid betales avgift bare av salgsværdien av tomte dersom det blir tinglyst hjemmelsoverføring til denne.

---

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.

---