

Sekundærbolig – formuesfastsettelse og gjeldsfradrag

Publisert: 01.03.2017 kl 15:06

Oppdatert: 14.01.2021 kl 12:46

Fast eiendom inngår i grunnlaget for beregning av formuesskatt for privat personer. Ved fastsettelse av formuesverdi og beregning av gjeldsfradrag skilles det mellom primærbolig og sekundærbolig.

[Fastsetting av formuesverdi](#) [Reduksjon av fradrag for gjeld](#)

En person kan bare ha én primærbolig, og dette er, som hovedregel, den boligen der man har sitt hjem ved årets utgang.

Enkelte unntak gjelder ved rådighetsbegrensninger, utstasjonering og i låne-tilfeller. For å fastslå hva som er primærbolig er det den folkeregistrerte adressen som legges til grunn, forutsatt at registreringen er korrekt.

Alle andre boliger, unntatt fritidsboliger, anses som *sekundærboliger*, og omfatter blant annet pendlerboliger og utleieboliger.

Fritidsboliger omfattes ikke av de ovennevnte reglene, og beskattes etter egne verdsettingsregler.

Fastsetting av formuesverdi

Formuesverdien beregnes med utgangspunkt i boligens areal (primærrum eller bruksareal), som multipliseres med en fastsatt sats per kvadratmeter som fastsettes årlig av Skattedirektoratet basert på beregninger fra Statistisk Sentralbyrå.

Kvadratmetersatsene differensieres basert på boligtype, areal, byggeår og geografisk beliggenhet, og utgjør en lovbestemt prosentandel av den beregnede omsetningsverdien per kvadratmeter for den enkelte bolig.

Type bolig	Prosent-andel - 2021
Primærbolig	25 prosent
Sekundærbolig	90 prosent

Primærbolig verdsettes til 25 % av beregnet markedsverdi, som beskrevet ovenfor.

Sekundærboliger verdsettes til 90 % av beregnet markedsverdi, som beskrevet ovenfor.

Reduksjon av fradrag for gjeld

Frdrag for gjeld reduseres forholdsmessig med 10 % dersom man eier sekundærbolig, og prosentatsen videreføres fra 2020 til 2021.

Reduksjon av gjeldsfradrag beregnes forholdsmessig basert på formuesverdien av sekundærboligen og verdien av samlet skattepliktig formue. Siden ektefeller lignedes samlet for formue vil gjeldsreduksjonen beregnes på grunnlag av ektefellenes samlede eiendeler og gjeld.

Ved verdsettingen av både primærbolig, sekundærbolig og annen formue skal det tas utgangspunkt i eiendelenes reelle verdi før reduksjon. Det skal ikke foretas reduksjon av gjeld for primærboliger.

	Primærbolig	Sekundærbolig	Annen formue	SUM
Reell verdi	Kr. 7 000 000	Kr. 5 000 000	Kr. 12 000 000	Kr. 24 000 000
Forholdsmessig prosentandel av totalverdi	(29,17 %)	(20,83 %)	(50 %)	(100 %)
Reduksjon av skattepliktig formue på grunn av "verdsetningsrabatt"	Kr. 1 750 000 (reduisert til 25 %)	Kr. 4 500 000 (reduisert til 90 %)	Kr. 12 000 000 (Ingen reduksjon)	Kr. 18 250 000
Fordeling av samlet fradragsberettiget gjeld	Kr. 3 500 000 (29,17 %)	Kr. 2 500 000 (20,83 %)	Kr. 6 000 000 (50 %)	Kr. 12 000 000
Reduksjon av fradragsberettiget gjeld	Ingen reduksjon	Kr. 2 250 000 (reduisert til 90%)	Ingen reduksjon	Kr. 2 250 000

I dette eksemplet er den reelle verdien på samtlige formuesskattepliktige eiendeler kr. 24 millioner, og av dette utgjør sekundærboligens verdi 20,83 % av den totale verdien. Den skattemessige formuesverdien av sekundærboligen settes til 90 %, og da foretas det en tilsvarende reduksjon på 20,83 % av den forholdsmessige andelen av gjeld på kr. 2,5 millioner. Resultatet blir etter dette en reduksjon på kr. 250 000 i fradragsberettiget gjeld.

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.