

# Sekundærbolig – formuesfastsettelse og gjeldsfradrag

Oppdatert: 23.01.2019

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 lånetilfeller. 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 - 2019
Primærbolig	25 prosent
Sekundærbolig	90 prosent

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

## Reduksjon av fradrag for gjeld

For inntektsåret 2017 ble fradrag for gjeld redusert forholdsmessig med 10% dersom man eide sekundærbolig, og den samme prosentatsen er også videreført for inntektsårene 2018 og 2019.

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.

	<b>Primærbolig</b>	<b>Sekundærbolig</b>	<b>Annen formue</b>	<b>SUM</b>
Reell verdi	Kr. 7 000 000	Kr. 5 000 000	Kr. 12 000 000	<b>Kr. 24 000 000</b>
Forholdsmessig prosentandel av totalverdi	(29,17 %)	(20,83%)	(50 %)	<b>(100 %)</b>
Reduksjon av skattepliktig formue på grunn av "verdsetningsrabatt"	Kr . 2 100 000 ( <i>redusert til 25 %</i> )	Kr . 4 500 000 ( <i>redusert til 90%</i> )	Kr. 12 000 000 ( <i>Ingen reduksjon</i> )	<b>Kr. 18 600 000</b>
Fordeling av samlet fradragberettiget gjeld	Kr. 3 500 000 (29,17 %)	Kr . 2 500 000 (20,83 %)	Kr. 6 000 000 (50 %)	<b>Kr. 12 000 000</b>
Reduksjon av fradragberettiget gjeld	<i>Ingen reduksjon</i>	Kr. 2 250 000 ( <i>redusert til 90%</i> )	<i>Ingen reduksjon</i>	<b>Kr. 2 250 000</b>

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 10 % av den forholdsmessige gjelden (20,83 %) som faller på sekundærboligen på kr. 2,5 millioner. Resultatet blir etter dette en reduksjon på kr. 250 tusen i fradragberettiget gjeld.

For mer informasjon kontakt:



**Tonje Christin Norrvall**  
Advokat/Partner

+47 4063 9223



**Helge Monsen**  
Advokatfullmektig/Manager

+47 4063 9748

Om KPMG



Hold deg oppdatert



Redaktør for Verdt å vite

