

Gode råd om hus - Skatt på utleieinntekt, Del 1

Artikkelen for to uker side gikk dessverre ut. Dette skyldtes delvis at mai er en velsignet måned med mange fridager, men mere at jeg i denne tiden har planlagt en serie med artikler vedrørende skatteberegning på utleieinntekt. Skatteloven tillater ikke skatteunndragelse. Skatteplanlegging, har den likevel ikke noe problem med. I denne artikkelserien vil jeg derfor ikke bare ta for meg lovens regler og forklare hva disse betyr for deg, men også se hen til hvordan du kan innrede din bolig slik at du er trygg på at du holder deg på rett side av loven.

For at ikke jeg skal få skylden for å brakt deg ut i ulykken, har jeg derfor, i forsiktighetens navn, forelagt disse artiklene for ligningskontoret. Og jeg vil allerede i innledningen takke for samarbeidet om disse artiklene. I denne forbindelse høver det seg også å opplyse at ligningsvesenet i dag kan gi bindende forhåndsuttalelser. Det vil si at du som skattyter kan reise de spørsmål du måtte ha i et skriftlig brev til ditt lokale ligningskontor. Mot et mindre gebyr vil ligningsvesenet besvare dine spørsmål skriftlig. De svar du da må ha fått kan du trygt innrette deg etter ettersom ligningskontoret er bundet til sitt svar. Forutsetningen er dog at du har gitt korrekte opplysninger.

Du som har leid ut deler av egen bolig tidligere kjenner kanskje allerede til begrepene prosentligning og regnskapsligning. Da håper jeg at du allerede har fått med deg at disse ikke lengre eksisterer. Fra og med skatteåret 2005 er nemlig reglene om prosentligning av boliger opphevet. I stedet har vi fått regler om fritakslignede boliger og direkte lignende boliger. Endringen av begrepene henger sammen med at man har avvirket beskatning av fordel av huseiers egen bruk av eiendommen. Du betaler altså ikke lengre skatt til staten for det å eie egen bolig. Eiendomsskatten til kommunene er der fremdeles, men det er noe annet og vil ikke bli omtalt i denne artikkelserien.

Beslutningen om å gå bort fra prosentligning av egen bolig får også betydning for dine muligheter til kreve fradrag for omkostninger. Fradrag kan nemlig kun kreves dersom det påhviler deg en skatteplikt. De av dere som har vært regnskapslignet tidligere og som bor i boligen selv, vil altså ikke lengre beregne en husleieinntekt på den delen av boligen som dere selv bor i. På den annen side innebærer dette altså at dere heller ikke kan kreve fradrag for omkostninger og vedlikehold tilknyttet for deres andel av boligen. De nye reglene får også som konsekvens at det ikke lengre er mulig å kreve fradrag for ekstraordinær skade. Dette vil et blir redegjort nærmere for i de senere artiklene.

Skatteloven regler om skatt på bolig slår forskjellig ut alt avhengig av hva slags bygning det er snakk om og om det er en eller flere eiere. Det denne artikkelserien skal omhandle er dog utleie av del av enebolig og uteleie i tomannsbolig. Som jeg skal komme tilbake til i senere artikler, er tomannsboliger spesielt gunstig sett ut i fra et utleieperspektiv da man her kan leie ut større deler av den totale bygingsmassen og likevel være fritakslignet.

Om du har fulgt med i mine tidligere artikler om avhendings- og håndverkertjenesteloven, vil sikkert allerede ha merket seg at jeg til stadighet oppfordrer til å tenke gjennom ting på forhånd. Dette gjelder også når du skal innrede uteleieenheter

i egen bolig. Man kan tjene og spare mye på å planlegge dette nøye. Jeg vil imidlertid allerede nå reise en advarende finger. Opp gjennom årene har jeg både sett, hørt og lest om fantastisk kreative løsninger som alene er skapt i et lønlig håp om å unngå beskatning. De aller fleste synes å være oppmerksom på at man kan leie ut inntil 50 % av en enebolig uten at dette utløser beskatning. Dette er likevel ikke nødvendigvis riktig. Dersom du kan oppnå en leieinntekt som er høyere enn 50 % av boligens totale leieverdi eller du leier ut flere enn en selvstendig boenhet, vil inntekten være skattbar selv om du ikke leier ut mere enn 40 % av boligens totale areal. Dette vil være tema i min neste artikkel.