

## Gode råd om hus - Skatt på utleieinntekt, Del 2

Som jeg nevnte i min forrige artikkel er huseierens egen bruk av boligen ikke lengre skattbar. Reglene om prosentligning er avskaffet og erstattet med regler om skattefrihet. Det er derimot ikke gjort endringer med hensyn til skatteberegning av utleieinntekt. All husleieinntekt er som et utgangspunkt skattepliktig med mindre unntakene som jeg nå skal gjennomgå er oppfylt.

I denne artikkel skal vi altså se nærmere på fritakslignende eiendommer og hvor grensen mot direkte ligning (regnskapsligning) går. Som jeg nevnte i min forrige artikkel er det her forskjell mellom eneboliger og tomannsboliger. Som enebolig regnes en bolig med kun en familieleilighet. I tillegg kan det i bygningen være en eller flere hybler, hybelleiligheter eller rom til bruk i ervervsvirksomhet. Har boligen to familieleiligheter er den en tomannsbolig og har den flere enn to er den en flermannsbolig. Reglene om tomannsboliger vil jeg redegjøre for senere og vil ikke bli behandlet i denne artikkelen.

For at en bolig skal kunne karakteriseres som en familieleilighet, må den vanligvis være egnet som bolig for en familie bestående av to voksne og ett barn. Vurderingen om boenheten er en familieleilighet eller ikke beror på skjønn hvor man bl.a. vektlegger forhold som: Har den eget bad/dusj? Har den eget toalett? Har den soverom/sovealkove? Har leiligheten kjøkkenløsning? Er leiligheten stor nok til formålet? Med hensyn til størrelse vil en boenhet med et areal mindre enn 40 kvm som regel ikke anses som en familieleilighet.

Et eksempel: Om du har kjøpt en enebolig og senere innreder en leilighet på 60 kvm i sokkeletasjen bestående av stue, kjøkken, to soverom og bad, er denne boligen en tomannsbolig i skattelovens forstand. Dersom det samme arealet benyttes til å innrede tre hybler med felles bad og kjøkkenkrok, er boligen fortsatt en enebolig.

For at inntekt generert ved utleie av del av enebolig skal være unntatt fra beskatning, må følgende to vilkår være oppfylt:

- eieren må selv bo i boligen eller ha bodd i den i 6 måneder eller mer av et kalenderår. Eksempel: Eieren bor i selv i huset og leier ut sokkeletasjen. I midten av mai reiser han utenlands og kommer ikke tilbake før august neste år. I dette tilfellet vil all husleieinntekt i begge årene være skattbar inntekt. Dersom han derimot reiste i august og kom tilbake mai året etter, ville inntekten for begge årene være skattefri. Hvorvidt eierens del av boligen er i bruk mens han er borte eller ikke, er således uten betydning for spørsmålet om skatteberegningen. I siste eksempel kunne huseieren således også leie ut sin egen leilighet mens han var borte uten at dette innebar at han måtte svare skatt av husleieinntekten og selv om han da faktisk leide ut hele boligen.
- Videre må eieren bruke minst halvparten av eneboligen til egen bolig regnet etter husleieverdien. I motsetning til hva mange tror, er det således ikke arealet som er avgjørende ved vurderingen, men om den utleide delens utleieverdi er større enn 50 % av eneboligens samlede utleieverdi. Eksempel: Eneboligen har innredet 4 hybler i sokkeletasjen. Hyblene innehar god standard og vil kunne oppnå en leie på inntil kr. 2700,- i måneden. Samlet husleieinntekt vil dermed være kr. 10 800,-. For at denne inntekten skal være fritatt for beskatning må altså eierens leilighet ha en utleieverdi som overstiger kr. 10.700,-. Gjør den ikke det må eieren svare skatt av utleieinntekten selv om han bruker et areal som er større enn totalt utleid areal.

Dersom begge vilkårene ovenfor er oppfylt, er eneboligen fritakslignet. Du har sikkert blitt fortalt at dersom du leier ut to hybelleiligheter med egen inngang, så må du skatte av inntekten. Dette er altså ikke riktig. Så lenge utleieenheterne ikke kan karakteriseres som familieeiligheter, og vilkårene ovenfor er oppfylt, kan du leie ut så mange hybler og hybelleiligheter med egen inngang som du måtte ønske. At utleieenheterne har egen inngang kan dog være et av flere momenter ved vurderingen om disse er familieeiligheter.

Dersom utleieenheterne kan karakteriseres som familieeiligheter, vil boligen derimot være en flermannsbolig. Du må da skatte av inntekten selv om husleieinntekten er lavere enn utleieverdien av egen leilighet og uavhengig av om de har egen inngang eller ikke.