

Gode råd om hus - Skatt på utleieinntekt, Del 3

I forrige artikkel redegjorde jeg for reglene som gjelder ved utleie av del av enebolig. I denne artikkelen vil jeg redegjøre for skatteplikt av utleieinntekt fra tomannsbolig.

Som jeg har redegjort for tidligere, er en tomannsbolig en boligeiendom som har to familieleiligheter som ikke er seksjonert. For at boenheten skal anses som en leilighet må den i alminnelighet være større enn 40 kvm og ha eget bad, soverom og kjøkkenløsning. Det sies gjerne at en familieleilighet må være egnet som bolig for en familie med to voksne og ett barn. Finnes det altså to slike boenheter i huset, er den en tomannsbolig i skattelovens forstand. Dersom det finnes tre eller flere familieleiligheter er boligeiendommen å anse som en flermannsbolig.

Som jeg forklarte i forrige artikkel, er det ikke arealet som utgjør begrensningen om når leieinntekt fra enebolig skal beskattes, men utleieverdien. Det vil si at dersom utleieverdien av den utleide delen av eneboligen er høyere enn utleieverdien av den delen som huseier selv benytter, skal det svares skatt av leieinntekten. Om du kan leie ut din boenhet for kr. 6.000,- pr. måned, må husleieinntekten altså ikke overstige dette beløpet uansett hvor stort areal som leies ut.

Sett i forhold til skatteloven er utleie av del av tomannsbolig særdeles gunstig. Huseier kan her for det første leie ut den ene av familieleilighetene. I tillegg kan han leie ut inntil halvparten av egen del beregnet etter utleieverdi. Det vil si at huseiers totale husleieinntekt her kan utgjøre mye mer enn utleieverdien av egen boenhet. Hvordan dette fungerer i praksis lar seg best beskrive med eksempler:

Du er eier av en horisontaldelt enebolig som ikke er seksjonert. Du og din familie benytter selv andre etasje og kvist. Utleieverdien av egen boenhet er som i eksemplet ovenfor kr. 6.000,-. Husets første etasje leies ut for kr. 5 000,- pr. måned. Denne inntekten skal det ikke svares skatt av. Huset har imidlertid også en kjeller på 60 kvm som vil kunne la seg innrede til boligformål.

Om kjelleren innredes som en leilighet, vil den bli å anse som en egen familieleilighet. Huset vil da ha totalt tre familieleiligheter og vil bli ansett som en flermannsbolig. All utleieinntekt vil da være skattepliktig.

Om det i kjelleren innredes to hybler med felles bad/wc og kjøkken/oppholdsrom, vil ingen av dem anses som en familieleilighet. Hver av hyblene har en utleieverdi på kr.2.800,- pr. måned, hvilket gir en total inntekt på kr. 5.600,- pr. måned på kjelleren. Ettersom utleieverdien av egen bolig er høyere (kr. 6.000), vil altså også husleieinntekten fra hyblene være unntatt fra beskatning. Legger man sammen husleieinntekten fra kjeller og første etasje, blir samlet husleieinntekt i dette tilfellet på kr. 10.600,-, hvilket gir en netto årsinntekt på kr. 127.200,-.

I forhold til reglene som er beskrevet ovenfor, er det også et krav at begge familieleilighetene brukes til boligformål. Du må selv bo i egen boenhet. Det vil si at reglene ikke kommer til anvendelse dersom du bruker boligen i forbindelse med pendling eller som fritidsbolig. Derimot kan leietaker benytte sin leilighet til slike formål.

Det er videre grunn til å påpeke at det er boenhetenes objektive utleieverdi som danner

skranken for om det skal svares skatt av husleieinntekten eller ikke. Det er således ikke mulig å unngå beskatning ved å avtale en lavere husleieinntekt enn markedsverdi.

I forhold til utleie er spesialreglene i forhold til tomannsbolig således svært gunstige. Og det kan derfor være smart å tenke igjennom hvordan du skal innrede boenheter ment for utleie på forhånd. Jeg anbefaler likevel at du gjennomgår dette med ligningskontoret før arbeidene igangsettes. En god løsning vil være å fremlegge tegninger og beskrivelser og be om en forhåndsuttalelse fra ligningskontoret. Det svaret du da får vil du trygt kunne innrette deg etter så lenge tegningene ikke endres senere.