

Gode råd om hus - Skatt på utleieinntekt, Del 4

I forrige artikkel redegjorde jeg for reglene som gjelder ved utleie av del av tomannsbolig. I denne og neste artikkel vil jeg se nærmere på reglene om fradrag ved utleie. I denne artikkelen skal jeg se nærmere på retten til å kreve fradrag og hvordan fradraget beregnes der utleier selv bor i del av boligen.

Det er et gjennomgående prinsipp i skatteloven at fradragsrett forutsetter skatteplikt. Man kan således kun kreve fradrag for omkostninger tilknyttet egen bolig dersom denne er inntektsbeskattet.

Som jeg har redegjort for tidligere, er reglene om prosentligning fjernet med virkning fom. skatteåret 2005. Det vil si at det ikke lengre beregnes skatt av fordel av å bo i egen bolig. Unntaket fra beskatning gjelder uavhengig om deler av boligen er leid ut og om denne leieinntekten er skattbar eller ikke. Om du er eier av en flermannsbolig, skal du således ikke lengre beregne inntekt på den leilighet som du selv bor i.

Men når det ikke lengre beregnes skatt på egen bolig, kan du altså heller ikke kreve fradrag. Dersom utleieinntekten er unntatt beskatning, innebærer regelendringen først og fremst at muligheten for å kreve fradrag for ekstraordinær skade på boligen er bortfalt. Retten til å kreve fradrag for gjeldsrenter er dog fortsatt i behold.

Dersom utleieinntekten beskattes, innebærer regelendringen i tillegg at man ikke kan kreve fradrag for vedlikehold av egen leilighet. Det er kun omkostninger som kan henføres til det utleide areal som kan føres til fradrag i den skattbare inntekten. Utgifter som ikke kan henføres til spesielle deler av eiendommen, for eksempel reparasjon av tak og utskiftning av drenering, fordeles i forhold til leieverdi for egen bolig og leieverdi av areal som er utleid. Hva som menes med dette lar seg best illustrere med følgende eksempler hentet fra Lignings ABC:

Eksempel 1.

En eiendom består av en familieleilighet på 70 kvm med en årlig utleieverdi på kr. 70.000,- og en hybel på 30 kvm med en årlig utleieverdi på kr. 30.000,-. Familieleiligheten blir leid ut av eier i samtlige 12 måneder mens eieren bebod hybelen selv i den samme perioden. Eier pådrar seg i løpet av året kostnader med kr. 100.000,- som ikke kan henføres til en spesiell del av eiendommen (felleskostnad). Som følge av at eiendommen blir direkte lignet og eget boligkonsum ikke er skattepliktig, vil kr. 70.000 ($100.000 \times 70\%$) være fradragsberettiget ved ligningen.

Om eieren i dette eksempelet hadde brukt familieleiligheten og ikke hybelen, ville utleieinntekten ha vært unntatt beskatning og følgelig ville intet av omkostningene ha vært fradragsberettiget.

Eksempel 2.

Samme eiendom som i eksempelet ovenfor, men her bruker eieren selv familieleiligheten og hybelen som egen bolig i 3 måneder. De resterende 9 måneder blir eiendommen leid ut i sin helhet, dvs. 9/12 av året.

Eier pådrar seg i løpet av året kostnader med kr. 100.000,- som ikke kan henføres til en spesiell del av eiendommen (felleskostnad). Som følge av at eiendommen blir direkte lignet og eget boligkonsum ikke er skattepliktig, vil kr. 75.000,- ($100.000 \times 9/12$) være

fradragsberettiget ved ligningen.

Eksempel 3.

Samme eiendom som i eksemplene ovenfor, men denne gang blir eiendommen i 3 måneder i sin helhet benyttet av eieren som egen bolig. Familieleiligheten blir leid ut i 9 måneder mens eieren i samme periode benytter hybelen som egen bolig.

Eier pådrar seg i løpet av året kostnader med kr. 100.000,- som ikke kan henføres til en spesiell del av eiendommen (felleskostnad). Som følge av at eiendommen blir direkte lignet og eget boligkonsum ikke er skattepliktig, vil kr. 52.500 ($100.000 \times 70 \% \times 9/12$) være fradragsberettiget ved ligningen. Den forholdsmessige delen av utgiftene som er tilknyttet hybelen kommer ikke til fradrag for noen del da denne gjennom hele året er benyttet av eieren selv.

I neste artikkel vil jeg se nærmere på hva man kan kreve fradrag for.