

## **Gode råd om hus - Skatt på utleieinntekt, Del 5**

Som jeg har redegjort for i tidligere artikler, skal det med virkning fra og med skatteåret 2005 ikke lengre beregnes skatt av fordelten av å bo i egen bolig eller leilighet. Av denne grunn kan huseier heller ikke kreve fradrag for omkostninger tilknyttet bruk og vedlikehold av egen bolig eller leilighet. Utbedrer man badet i egen leilighet vil omkostningene ikke kunne føres til fradrag i husleieinntekter. Dersom arbeidet utelukkende er utført i en utleid leilighet, skal alle omkostningene gå til fradrag. Og dersom omkostningene kan henføres til både eget og utleid areal, skal omkostningene fordeles i henhold til utleieverdi, slik jeg redegjorde for i forrige artikkel.

I denne artikkelen skal jeg se noe nærmere på hvilke omkostninger det kan kreves fradrag for. Min redegjørelse vil ikke være uttømmende da jeg heller velger å ta for meg de problemstillinger som er mest vanlig.

### *Driftsomkostninger*

Ordinære driftsomkostninger, som forsikringspremie, kommunale avgifter, strøm og oppvarming av fellesareal mv, er alle omkostninger som huseier kan kreve fradrag for. Etersom deler av disse omkostningene kan henføres til areal han selv benytter, er det bare den forholdsmessige delen som knyttes til det utleide arealet som er fradragsberettiget.

### *Vedlikehold*

Vedlikehold, herunder reparasjon, er arbeider som utføres for å bringe boligen tilbake i den stand den tidligere har vært i som ny. Følgelig vil en ikke kunne kreve fradrag for kostnader som medfører at eiendommen får en bedre eller annen stand enn tidligere. Slike kostnader betegnes som påkostninger som skal legges til eiendommens inngangsverdi. Hvor skillet går mellom vedlikehold og påkostning skaper en del forvirring i praksis og vil bli redegjort nærmere for i det følgende.

Arbeider som utelukkende består i en endring av eiendommen er ikke vedlikehold. Om huseier river en vegg for å gjøre et rom større, er kostnadene forbundet med dette arbeidet ikke fradragsberettiget. Det samme gjelder om man for eksempel flytter et bad fra et rom til et annet. Av samme grunn vil kostnader til påbygg heller ikke være fradragsberettiget.

Arbeider som fører til forbedring av boligen utover den stand den en gang har vært i, er ikke vedlikehold. Om boligen tidligere har vært uisolert kan kostnader forbundet med innblåsing av mineralull ikke tas til fradrag. Og har eiendommen tidligere ikke vært drenert, vil anleggelse av drenering anses som en påkostning og ikke vedlikehold. Ved avgjørelse om arbeidene har ledet til en forbedring eller ikke, må man likevel også ta hensyn til den utvikling som har funnet sted i materialbruk mv siden boligen ble oppført. Foretas utskifting av eldre deler med nye som etter dagens nivå tilsvarer samme standard som boligen tidligere har vært i, skal hele kostnaden regnes som vedlikehold. Opprinnelig standardnivå vurderes til lav, middels eller høy. Så sant opprinnelig lav standard utskiftes med ny lav standard, kan altså hele kostnaden tas til fradrag. Et eksempel her vil være utskifting av gamle koblede vinduer (middels standard tidligere) til vinduer med to lags isolerglass (middels standard i dag). Skiftes det derimot ut med vinduer med tre lags glass (høy standard), må fradraget begrenses til hva det ville ha kostet å skifte ut vinduene med to lags glass.

### *Innbo*

Leies leiligheten/hybelen ut møblert, kan kostnader til reparasjon eller utskifting av dette

føres til fradrag. Det samme gjelder innbo, for eksempel vaskemaskiner, tørketrommel, støvsuger osv, som står i fellesarealer til felles bruk. Om eier er en av brukerne, er hans forholdsmessige bruk likevel ikke fradragsberettiget.

### *Hage*

Kostnader til vedlikehold av plen, blomsterbed, trær mv, er ikke fradragsberettiget selv om leietakerne har rett til å benytte seg av dette arealet. Om eieren selv ikke benytter seg av utearealet, er derimot disse kostnadene fradragsberettiget fullt ut.

Dette var siste artikkel i serien om skatt på utleieinntekt. I neste artikkel vil jeg begynne en ny serie hvor jeg vil se nærmere på reglene om Bustadoppføringslova. Grunnet ferieavvikling vil første artikkel først komme om 4 uker.