

Salg av primærbolig - salg av bolig, tomt eller begge deler?

Salg av fast eiendom har lenge vært en lukrativ affære, ikke minst i en del tettbygde strøk hvor boligprisene har økt over en lang årrekke. Blant annet i Oslo har det blitt svært populært å omsette såkalte eplehager til private personer eller eiendomsinvestorer, som ser et potensiale i å videreutvikle eiendommen og oppføre flere boliger.



Linda Hjelvik Amsrud,
advokat i Nordea Private Banking

Felles for disse eplehagene er at de gjerne har et hovedhus og en større tomt som medfølger. Her i Norge har vi også etter manges målestokk svært gunstige regler for beskatning av gevinst ved salg av fast eiendom, og da spesielt når det gjelder salg av primærbolig og fritidsbolig. Slike eiendommer kan, dersom visse vilkår er oppfylt, selges skattefritt. Mange er imidlertid ikke klar over at det er visse begrensninger i reglene om skattefrihet, som kan ha stor betydning for den endelige skatteregningen.

Beskatning av primærbolig - hovedregel og unntak

Gevinst ved salg av eiendom så som primærbolig*, er som et utgangspunkt skattepliktig inntekt og skal etter dagens skattenivå beskattes med 25% (2016) som alminnelig inntekt. Gevinst ved salg av eiendom beregnes ved å ta utgangspunkt i salgssummen og trekke fra inngangsverdien/kostpris på eiendommen. Eventuelle påkostninger i form av oppgradering av boligen skal tillegges inngangsverdien/kostprisen til eiendommen, og vil slik redusere gevinsten tilsvarende. Gevinsten ved salg av eiendommen er som et utgangspunkt skattepliktig inntekt. Det er imidlertid flere unntak fra denne hovedregelen.

Blant annet er slik gevinst skattefri så fremt eieren av primærboligen har eid eiendommen i minst ett år før salg av boligen, og har brukt boligen som sin egen i minst ett av de to siste årene før salget. Ved samlivsbrudd for ektefeller eller samboere med felles barn, godskrives den andre ektefellen/samboeren den gjenværende ektefelle/samboer sin botid. Videre er det særlige regler ved brukshindring som følge av arbeids- eller helsemessige grunner. Dersom visse vilkår er oppfylt kan perioden brukshindringen foreligger godkjennes som botid. Også pendlerbolig (sekundærbolig) kan omfattes av skattefritaket etter nærmere regler.

Begrensning i skattefritak

Det mange ikke er klar over, er at skattefritaket som beskrevet ovenfor kun gjelder for boligeiendommer med det som benevnes som «naturlig arrondert tomt». Betegnelsen «naturlig arrondert tomt» viser tilbake til den delen av eiendommen som er i naturlig tilknytning til boligen. Dersom man tar eksempelet med de typiske «eplehagene» med stort tomteareal, kan dette medføre at reglene om skattefritak kun gjelder for den delen av eiendommen som anses

som boligeiendom og at resten av tomtearealet beskattes som tomt. Hvis så er tilfelle, vil gevinsten som knytter seg til det som anses som tomtearealet beskattes med 25% som alminnelig inntekt uavhengig av hvor lenge eier har bodd der. Bolighuset og arealet for øvrig vil imidlertid omfattes av skattefritaket så fremt bo- og eiertid er oppfylt. I slike tilfeller må den solgte eiendommens inngangsverdi/kostpris og salgssum fordeles mellom bolighuset med naturlig arrondert tomt, og det øvrige tomtearealet.

Merk at tilnærmet samme problemstilling vil oppstå dersom deler av tomtearealet til eiendommen skilles ut og selges separat. I slike tilfeller vil den/de utskilte delene av eiendommen anses som tomt, slik at gevinst ved salget blir fullt ut skattepliktig med 25% (2016). Her må kostpris for den opprinnelige eiendommen fordeles mellom boligeiendommen og den/de utskilte tomtearealene.

Det er også viktig å være klar over at der det kan være tvil om det er en boligeiendom eller et tomteareal som selges, kan gevinst ved salg av eiendommen være skattepliktig i sin helhet til tross for at vilkårene for skattefrihet som tidligere beskrevet er oppfylt. Bakgrunnen er gjerne at verdien eller det økonomiske potensialet til eiendommen i hovedsak ligger i tomtearealet og i mindre grad i boligmassen. Dette gjelder typisk for eiendommer hvor arealet etter sin beliggenhet og naturlige beskaffenhet er skikket for bygging av boliger eller for industriell- og/eller forretningsmessige formål. Dette kan for eksempel være tilfellet der bygningsmassen er i dårlig stand og dermed antas å utgjøre en mindre andel av den totale verdien av eiendommen som sådan. Videre er det en forutsetning at salgssummen i vesentlig grad antas å være påvirket av muligheten for å anvende arealet til den eller de nevnte formål.

Som gjennomgangen viser, er det viktig å være klar over rammene for reglene om fritak for gevinstbeskatning av eiendom for å unngå ubehagelige overraskelser og dyre skatteregninger. Og som en generell oppfordring: sørg for å legge ved alle opplysninger i selvangivelsen i salgsåret, slik at man har overholdt plikten til å avgi korrekte og fullstendige opplysninger.

Linda Hjelvik Amsrud

Advokat / Legal Counsel
Nordea Private Banking
Linda.Amsrud@nordea.no

[Klikk her for å lese mer om våre juridiske tjenester. Her finner du også de andre jus-artiklene fra Nordea Private Banking >](#)

Denne informasjonen er utarbeidet av Nordea Private Banking og er ment som generell informasjon til personlig bruk for de kundene som mottar den fra Nordea. Informasjonen må ikke sees som noen konkret anbefaling om bestemte disposisjoner, transaksjoner eller råd om konkrete investeringer. Egnetheten eller hensiktsmessigheten av en bestemt disposisjon, transaksjon eller investering vil avhenge av din egen situasjon og dine målsetninger.

Før du gjør konkrete disposisjoner, bør du tenke igjennom om dette er egnet eller hensiktsmessig for deg, og vi oppfordrer deg uansett til å konsultere din personlige rådgiver/advokat. Informasjonen er basert på kilder som Nordea Private Banking anser som pålitelige, men det innhentes ingen garantier om nøyaktigheten eller fullstendigheten av opplysningene. Nordea Private Banking og selskapene i Nordea-konsernet eller undertegnede påtar seg ikke ansvar for tap som måtte oppstå på grunn av bruk av denne informasjonen.