

12. utgave

Skatterett for eiendomsmeglere

Dag Sønsthagen og Solveig Winther Fosvold



Skatterett for eiendomsmeglere

Dag Sønsthagen

Skatterett for eiendomsmeglere

Oppdatering ved Solveig Winther Fosvold

12. utgave

CAPPELEN DAMM AKADEMISK

© CAPPELEN DAMM AS, Oslo, 2025

ISBN 978-82-02-85965-7

12. utgave, 1. opplag 2025

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Cappelen Damm AS er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Enhver bruk av hele eller deler av utgivelsen som input eller som treningskorpus i generative modeller som kan skape tekst, bilder, film, lyd eller annet innhold og uttrykk, er ikke tillatt uten særskilt avtale med rettighetshaverne.

Bruk av utgivelsens materiale i strid med lov eller avtale kan føre til inndragning, erstatningsansvar og straff i form av bøter eller fengsel.

Omslagsdesign: Cappelen Damm AS

Sats: Bøk Oslo AS

Trykk og innbinding: Merkur Grafisk AS

Les mer om Cappelen Damms miljøarbeid ved å scanne QR-koden:



www.cda.no

akademisk@cappelendamm.no

Forord til 12. utgave

Boken *Skatterett for eiendomsmeglere* ble opprinnelig utarbeidet i 2009 for bruk i undervisningen i kurset EMS 2224 Jus II for eiendomsmeglere ved bachelorstudiet på Handelshøyskolen BI.

Faget er i perioden siden flyttet til andre semestre og er også gitt andre benevnelser i EMS, men rammen for innholdet er fortsatt det samme som tidligere.

Formålet med boken er å gi eiendomsmeglerstudentene en innføring i skattereglene slik som beskrevet i fagplanen for studiet.

Fra og med 2018 er boken utgitt hos Cappelen Damm Akademisk, der redaktør Hans Andreas Tvedt og hans dyktige medarbeidere yter betydelig bistand med gode råd.

For denne utgaven er det kun blitt foretatt oppdateringer som følge av endringer i regelverket og henvisninger til oppdatert litteratur samt noen få språklige endringer.

Longyearbyen 26. mai 2025

Solveig Winther Fosvold

Innholdsfortegnelse

Forkortelser	11
---------------------------	-----------

Kapittel 1

Innledning	13
1.1 Rettskilder i skatteretten.....	13
1.2 Skattesubjektene og skattepliktens omfang.....	17
1.3 Skattested	18
1.4 Opplysningsplikt om egne forhold – skattemelding	18
1.5 Fastsetting av skattegrunnlaget.....	19
1.6 Opplysningsplikt for tredjeparter – eiendomsめglere som driver med utleie	20
1.7 Konsekvensen av ikke å levere skattemelding og informasjon til riktig kommune	20
1.8 Folkeregistrering og flyttemelding.....	21
1.9 Eierbegrepet i skatteretten	21

Kapittel 2

Formuesbeskatning av fast eiendom	23
2.1 Hovedregel.....	23
2.2 Kort om fastsettelsen av formuesverdien av fast eiendom t.o.m. inntektsåret 2009	24
2.3 Særlig om fastsettelse av formuesverdien av fast eiendom	25
2.3.1 Reglene etter den verdsettingsmodell for formues-skatteformål som trådte i kraft fra inntektsåret 2010	25
2.3.2 Primærboliger og sekundærboliger.....	27
2.3.3 Flerboligbygg – boligeiendom med fem eller flere boenheter	28
2.3.4 Fritidseiendommer	28
2.3.5 Hus og fritidsbolig på festet grunn.....	29
2.3.6 Bolig og hjemmekontor (kombinerte bygg).....	30
2.3.7 Gjeldsreduksjon – SKTL § 4-19 (1) bokstav a.....	30

Kapittel 3

Inntektsbeskatning av fast eiendom i eiertid	33
3.1 Innledning	33
3.2 Inntekt ved utleie av fast eiendom som eier selv ikke bebor – kapitalinntekt.....	35
3.2.1 Regnskapsbehandlede boliger – leieinntekter	35
3.2.2 Fradrag for kostnader	36
3.2.3 Avskrivning – SKTL § 6-10	36
3.2.4 Vedlikehold SKTL § 6-11.....	41
3.2.5 Fradrag for tidligere forsømt vedlikehold hos tidligere eier	44
3.2.6 «Både-og-kostnader» og «tenkt vedlikehold».....	45
3.2.7 Forsikringer	45
3.2.8 Fradrag for skatter og avgifter som påhviler eiendommen	46
3.2.9 Misligholdte leieforpliktelser.....	46
3.2.10 Særlig om gjeldsrenter.....	46
3.3 Inntekt ved utleie av fast eiendom – virksomhetsinntekt.....	47
3.4 Inntektsbeskatning ved bruk av egen bolig og fritidseiendom – fritaksbehandling	50
3.4.1 Innledning.....	50
3.4.2 Utleieinntekt fra fritaksbehandlede boliger og fritidsboliger	51
3.4.3 Både langtids- og korttidskontrakt	52
3.4.4 Tomannsbolig, flermannsbolig og flerboligbygg.....	53
3.4.5 Beskatning av andelshavere i boligselskaper SKTL § 7-3..	55
3.4.6 Fritaksbehandling av fritidsboliger	56
3.4.7 Noen særtilfeller som fanges inn til beskatning av andre bestemmelser enn «kapitalalternativet» i SKTL § 5-1 og § 5-20.....	61

Kapittel 4

Skattespørsmål i tilknytning til realisasjon av fast eiendom	62
4.1 Innledning	62
4.1.1 Symmetriprinsippet.....	63
4.1.2 Et differanseprinsipp.....	63
4.1.3 Kontinuitetsprinsippet	63
4.2 Skattefritak for gevinster oppnådd ved realisasjon av boligeiendommer, SKTL § 9-3 (2) og (3)	64

4.3	Realisasjon av felles bolig etter separasjon, skilsmisse eller samlivsbrudd.....	70
4.4	Realisasjon av fritidsbolig.....	70
4.5	Gevinst- og tapsberegning ved skattepliktig gevinst/fradragsberettiget tap.....	72
4.6	Oppregulering av inngangsverdi – SKTL § 9-8	74
4.7	Alminnelig gårdsbruk og skogbruk, SKTL §§ 9-3 (6) og 9-13	78
4.8	Realisasjon av tomt – SKTL § 9-3 (9), bokstav a.....	78
4.9	Realisasjon av næringseiendommer/ avskrivbare eiendommer	82
4.10	Justeringsreglene i MVAL §§ 9-1 og 9-2. Prestige-dommen, UTV 2018 s. 960	84
	Dom avsagt av Borgarting lagmannsrett 22. mars 2018.....	84

Kapittel 5

Eiendomsskatt.....	91
5.1 Innledning	91
5.2 Verdsetting for eiendomsskatteformål.....	92
5.3 Særlig om verdsetting av boligeiendommer og fritidseiendommer.....	93
5.4 Begrepsbruk	94
5.5 Bruk av formuesgrunnlaget ved utskriving av eiendomsskatt	95
5.6 Nærmere om metoden.....	96
5.7 Bruk av formuesgrunnlag på bolig ved eiendomsskattetakseringen	97
5.8 Kommunenes tilgang til formuesgrunnlagene	99
5.9 Høyesterettsdom av 25. juni 2019, HR-2019-1198-A.....	100
Eigedomsskattelovas bestemmelser om utskrivningsfrist og bunnfradrag	100

Kapittel 6

Litt om skatt og skatteberegning	103
6.1 Rettslig grunnlag	103
6.2 Begreper.....	104
6.2.1 Formuesskatt: Stortingets skattevedtak kapittel 2	104
6.2.2 Inntektsskatt til staten, kommunene og fylkeskommunene – stortingsvedtak om skatt av inntekt og formue mv. kapittel 3	104

Vedlegg	109
Kommentarer og løsningsforslag til oppgaver i formuesbeskatning .	111
Kommentarer og løsningsforslag til oppgaver i realisasjon	115
Kommentarer og løsningsforslag til oppgaver i eiendomsskatt	119
Litteratur	121
Stikkord	123

Forkortelser

Arveloven	lov 2019-06-14-21 om arv og dødsboskifte
Arveavgiftsloven (opphevet)	lov 19. juni 1964 nr. 14 om avgift på arv og visse gaver
BFU	Bindende forhåndsuttalelser avgitt av Skattedirektoratet
Dobbeltbeskatningsloven	lov 28. juli 1949 nr. 15 om adgang for Kongen til å inngå overenskomster med fremmede stater til forebyggelse av dobbeltbeskatning mv.
Eigedomsskattelova	lov 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane
Eiendomsmeglerloven av 1938 (opphevet)	lov 24. juni 1938 nr. 13
Eiendomsmeglingsloven	lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling
Ekteskapsloven	lov 4. juli 1991 nr. 47 om ekteskap
Folketrygdloven	lov 28. februar 1997 nr. 19 om folketrygd
Folkeregisterloven	lov 9. desember 2016 nr. 88 om folkeregistrering
FSFIN	Finansdepartementets forskrift av 19. november 1999 nr. 1158 til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14
FSSD	Skattedirektoratets forskrift av 22. november 1999 nr. 1160 fastsatt av Skattedirektoratet til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14
Grunnloven	lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov
Ligningsloven (opphevet)	lov 13. juni 1980 nr. 24 om ligningsforvaltning
Plan- og bygningsloven	lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling
Regnskapsloven	lov 17. juli 1998 nr. 14 om årsregnskap mv.
Skatteloven (SKTL)	lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt
Skatteforvaltningsloven (sktftvl.)	lov 27. mai 2016 nr. 14 om skatteforvaltning
Skattebetalingsloven	lov 17. juni 2005 nr. 67 om betaling og innkreving av skatte- og avgiftskrav
Rt.	Norsk Retstidende
SK	Skatterett – Tidsskrift for skatt og avgift
Tomtefestelova	lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste
UTV	Ligningsutvalget – Dommer, uttalelser mv. i skattesaker

KAPITTEL 1

Innledning

1.1 Rettskilder i skatteretten

I motsetning til kontraktsretten, der avtalefrihetsprinsippet er hovedregelen, befinner skatteretten seg i det som kan kalles «det offentligrettslige rom». Det enkelte rettssubjekt («skattesubjektet»), som kan være den enkelte samfunnsborger eller upersonlige rettssubjekt, typisk et aksjeselskap, må forholde seg til de reglene som gjelder. Skattesubjektet kan ikke forhandle seg frem til andre løsninger enn skattelovgivningen åpner for. En omfattende rettspraksis på skatterettens område viser imidlertid at skattelovgivningen har bydd på og fortsatt byr på, mange fortolkningsspørsmål.

Med hjemmel i Grunnlovens § 75 bokstav a vedtar Stortinget hvilke lover som skal gjelde og hvilke skatter og avgifter som skal pålegges skattesubjektene.

Grunnloven § 75

«Det tilkommer Stortinget

- a) å gi og oppheve lover; å pålegge skatter, avgifter, toll og andre offentlige byrder, som dog ikke gjelder ut over 31. desember i det nærmest påfølgende år, med mindre de uttrykkelig fornyes av et nytt storting;»

Som det fremgår av ordlyden, gjelder Stortingets skattevedtak bare for et år av gangen. Dette i motsetning til de fleste lover, som etter ikrafttreddelsen gjelder til de blir opphevet eller endret.

Det årlige skattevedtak vedtas av Stortinget i forbindelse med budsjettbehandlingen som finner sted fra medio oktober og ut desember det enkelte år.

Et annet eksempel på stortingsvedtak, som er sentralt for eiendomsmeglere, også vedtatt med hjemmel i Grunnloven § 75, og som også gjelder for ett år av gangen, er dokumentavgiftsvedtaket. Dette vedtaket sammen

med lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven) danner grunnlaget for dokumentavgiften.

Lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven), forkortet SKTL, og Stortingets årlige skattevedtak utgjør de viktigste rettskildene for grunnlaget for formues- og inntektsskatten og nivået på skattene. Et sentralt dokument for skattevedtakene er Prop. 1 LS som fremlegges av Regjeringen for Stortinget det enkelte budsjettår.

Skattesatsene for skattene til staten og maksimumssatser for kommunal- og fylkeskommunal skatt er også en del av det årlige skattevedtak. Se nærmere SKTL kapittel 15 som gjelder skattesatser.

Andre sentrale lover som har betydning for skatteplikten, er:

- Lov 27. mai 2016 nr. 14 om skatteforvaltning (skatteforvaltningsloven), forkortet (sktfvl.) med bestemmelser om de formelle sidene for fastsettelse av skatten til det enkelte skattesubjekt, herunder skattyters egen opplysningsplikt og opplysningsplikt for tredjeparter. For eksempel arbeidsgivere og banker.
- Lov 28. februar 1997 nr. 19 om folketrygd (folketrygdloven), forkortet (ftrl.) med bestemmelser som har betydning for avgiftene til folketrygden, se FTRL §23-3.
- Lov 6. juni 1975 nr. 29 om eidegdomsskatt til kommunane (eidegdomsskattelova).
- Lov 17. juni 2005 nr. 67 om betaling og innkreving av skatte- og avgiftskrav (skattebetalingsloven).

Til de nevnte lovene er det vedtatt forskrifter. I de fleste tilfelle er forskriftene vedtatt av Finansdepartementet, som i hovedsak er det organ som har fullmakt i SKTL, sktfvl. og de øvrige nevnte lover til å fastsette forskrifter. Skattedirektoratet har i noen utstrekning fått delegert fullmakt fra Finansdepartementet til å gi forskrifter innen enkelte områder. Blant annet er det i Skattedirektoratets forskrift vedtatt bestemmelser som har betydning for eiendomsmeglere.

Enkelte forskrifter i tilknytning til SKTL er også fastsatt av andre underordnede organer som er gitt forskriftsfullmakt.

Sentrale forskrifter er:

- Finansdepartementets forskrift av 19. november 1999 nr. 1158 til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14 (FSFIN – Finansdepartementets forskrift til skatteloven).

- Skattedirektoratets forskrift av 22. november 1999 nr. 1160 fastsatt av Skattedirektoratet til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14 (FSSD – Skattedirektoratets skatteforskrift).
- Skattedirektoratets (årlige) forskrift om takseringsregler.

Takseringsreglene for 2024 ble fastsatt av Skattedirektoratet 28. november 2024.

Skattedirektoratets rettslige grunnlag for å fastsette denne forskriften er sktflv. § 9-8 og forskrift 16.09.2016 nr. 1067 om delegering av myndighet til Skattedirektoratet til å fastsette forskrift til skatteforvaltningsloven og utforme meldinger.

De forskriftene, eller utdrag av disse og som antas å være av betydning for faget skatterett i eiendomsmeglerstudiet, er inntatt i den forskriftssamlingen som er utarbeidet for studiet av dosent Paul Henning Fjeldheim og dosent Thorunn Falkanger ved Instituttet for rettsvitenskap og styring ved Handelshøyskolen BI.

Finansdepartementet vil i boken bli omtalt som FIN og Skattedirektoratet vil bli omtalt som SKD.

De rettskildene som er nevnt ovenfor, er de såkalte formelt bindende rettskilder i skatteretten. Dette betyr, som for bindende rettskilder generelt, at domstolene må ta disse rettskildene i betraktning når det skal tas standpunkt til skattespørsmål i tilknytning til rettssaker.

Dessuten er det også visse såkalte formelt veiledende rettskilder i skatteretten.

Formelt veiledende rettskilder er først og fremst høyesterettsdommer. Men også rettskraftige dommer avsagt av lagmannsrett eller tingrett (underrettsdommer) vil kunne være sentrale ved fortolkning av skattespørsmål.

Et eksempel på en viktig høyesterettsdom er den såkalte Eikas-dommen, referert i Rt. 1988 s. 7. Dommen er referert i sin helhet i Bergsåker, Ericson og Viken (2007): *Rettspraksis om eiendomsmeglingsloven* s. 111 flg. Denne dommen er dessuten nevnt flere steder i pensumboken Rosén og Torsteinsen (2008): *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål*, og Tore Bråthen (3. utgave 2022): *Eiendomsmeglingsloven, Kommentartutgave*.

En annen høyesterettsdom, som vil bli nevnt i boken, er den såkalte Hald-dommen, referert i Rt. 1996 s. 932.

Som nevnt ovenfor vil også underrettsdommer kunne være viktige rettskilder. Et eksempel på dette er dom avsagt av Borgarting lagmannsrett 22. mars 2018, den såkalte Prestige-dommen. Dommen gjelder erstatnings-

plikt for eiendomsmegler for ikke å ha opplyst om justeringsreglene i merverdiavgiftsloven. Dommen er referert under avsnitt 4.10 nedenfor i boken.

Administrative uttalelser er også av betydning når skattespørsmål skal avgjøres. Med administrative uttalelser menes uttalelser om fortolknings-spørsmål avgitt av FIN og SKD.

Etter sktfvl. § 6-1 (1) kan Skattemyndighetene «på anmodning fra en skattepliktig mv. gi bindende forhåndsuttalelse om de skattemessige virkningene av en konkret planlagt disposisjon før den igangsettes. Det er et vilkår at det er av vesentlig betydning for den skattepliktige å få klarlagt virkningene før igangsetting, eller spørsmålet er av allmenn interesse».

Ordningen med bindende forhåndsuttalelser trådte i kraft fra og med inntektsåret 2001 og reglene var inntatt i den nå opphevede ligningsloven. Reglene om bindende forhåndsuttalelse er nå inntatt i kapittel 6 i skatteforvaltningsloven. Reglene er blitt benyttet i stor utstrekning og avgjørelsene har utviklet seg til å bli en ikke ubetydelig rettskilde når det gjelder veiledning ved løsning av like tilfeller.

Det vil bli vist til flere av SKDs bindende forhåndsuttalelser i denne boken. Forkortelsen SKD/BFU nummer og årstall vil da bli benyttet som henvisning.

På SKDs hjemmeside, www.skatteetaten.no, under fanen rettskilder finnes de fleste av de BFUer som er avsagt og som fortsatt er aktuelle.

Lovforarbeider tillegges ofte også betydning når skattespørsmål skal løses. Et godt eksempel på dette er den såkalte Eikas-dommen, referert i Rt. 1988 s. 7, også nevnt ovenfor. I dommen er vist til forarbeidene til eiendomsmeglingsloven av 1989, NOU 1987: 14, side 65, spalte 1. Det var her gitt uttrykk for eiendomsmegleres kunnskapskrav når det gjelder skatterett. Også i den nettopp ovennevnte «Prestige-dommen» er det vist til nevnte NOU 1987: 14.

Endelig må nevnes skatterettslitteratur som rettskilde. Skatterettslitteraturen er omfangsrik, men én kilde skiller seg ut, nemlig Skattedirektoratets Skatte-ABC.

Skatte-ABCen benyttes som håndbok/arbeidsverktøy for medarbeidere i skatteetaten, advokater, revisorer og regnskapsførere. De retningslinjer som er gitt i Skatte-ABCen legges i stor utstrekning til grunn for spørsmål som fremmes for skatteetaten. Domstolene har også de senere år vist til Skatte-ABCen i sine premisser ved avgjørelser i skattesaker. I denne boken vil det i stor utstrekning bli vist til Skatte-ABCen når det gjelder de løsningene som anvises. Mens Skatte-ABCen tidligere ble utgitt i papirformat, foreligger den fra og med 2019 kun i digitalt format. Skatte-ABCen finnes på Skattedirektoratets hjemmeside, <https://www.skatteetaten.no/rettskilder/>.