

## Seminarer Stocholm 1999 juridisk nasjonalrapport - norsk

### **BOLIGBESKATNING – RETTSLIGE ASPEKTER**

Norsk nasjonalrapport

Lovrådgiver Tom Venstad, Finansdepartementet

#### **ILØPENDE BESKATNING**

##### **1.1 Forskjellige boligformer**

###### 1.1.1 Selveide boliger

I Norge bor en stor del av befolkningen i selveiet bolig. I 1990 bodde 59 prosent av husholdningene enten i selveiet småhus eller i en såkalt "eierseksjon". Med "eierseksjon" menes en sameieandel i en bebygget eiendom med enerett til bruk av en eller flere av bruksenhetene i eiendommen. Eierseksjoner er nærmere regulert i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

###### 1.1.2 Boligselskaper

I Norge er det to hovedformer for boligselskaper – borettslag og boligaksjeselskaper. Begge boformene er mye brukt, men borettslagsformen er mest utbredt.

Borettslagene er regulert i lov om borettslag av 4. februar 1960 nr. 2. I lovens § 1 defineres borettslag på følgende måte:

*"Med borettslag forstås i denne lov et hvert andelslag (selskap) som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve, forestå oppføringen av eller oppføre boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne, og hvor ikke noen av andelseierne har personlig ansvar for lagets forpliktelser udelt eller for deler slik at disse deler til sammen dekker lagets samlede forpliktelser."*

Boligaksjeselskaper er selskap med samme formål som et borettslag, men som i stiftelsesgrunnlaget er betegnet som "aksjeselskap". Denne definisjonen kan utledes av borettslagsloven § 1. Borettslagsloven gjelder i utgangspunktet ikke for boligaksjeselskaper, men lovens kapittel 6 om andelseieres leie av bolig gjelder likevel tilsvarende for forholdet mellom et boligaksjeselskap og dets aksjeeiere (borettslagsloven § 1).

###### 1.1.3 Leieforhold

Sammenliknet med mange andre land bor en forholdsvis liten del av norske husholdninger i leiet bolig. Leie av bolig er nærmere regulert i lov om husleie av 16. juni 1939 nr. 6.

En mindre del av leietakerne bor i såkalte obligasjonsleiligheter. Det vil si at det er inngått en leieavtale som er betinget av at leieren gir et lån til utleier. Særregler om bortleie av boliger mot lån er gitt i husleieloven kapittel 9.

###### 1.1.4 Oversiktstabell

Følgende tabell viser andelen av norske husholdninger i forskjellige boligformer:

I.1 Løpende beskatning

I.1.1 Inntektsskatt

Beboere i selveide boliger:

De fleste boligeiendommer i Norge blir prosentlignet. Skatteloven av 18. august 1911 nr. 8 §§ 42 niende ledd og § 42 b oppstiller nærmere regler om netto prosentligning av eiendom som eieren for en vesentlig del benytter som egen bolig, samt fritidsbolig.

For eiendommer som prosentlignes beregnes etter skatteloven § 42 b en nettoinntekt med 2,5 prosent av eiendommens ligningsverdi 1. januar i ligningsåret. For den delen av ligningsverdien som før bunnfradrag overstiger kr 451 000 skal nettoinntekten likevel beregnes med fem prosent. I beregningsgrunnlaget for prosentinntekten gis det et bunnfradrag på kr 51 250 for egen bolig. Ligningsverdien for fritidseiendom skal ikke reduseres med bunnfradrag. I beregningsgrunnlaget medtas ligningsverdien for bolighuset, øvrige hus som nyttes i tilknytning til dette, samt tomten. Tomtens verdi medtas likevel ikke når tomten er festet. Festeavgiften kommer da ikke til fradrag ved inntektstiligningen.

Nettoinntekten inngår i grunnlaget for beregning av skatt på alminnelig inntekt, og blir skattlagt med 28 prosent.

Etter skatteloven § 42 b og forskrift av 24. juni 1976 om prosentligning mv. av bolig- og fritidseiendommer, gjennomføres prosentligning selv om en del av eiendommen leies ut. Utleieverdien av den utleide delen må ikke være høyere enn utleieverdien den delen som eieren benytter som egen bolig.

Etter § 42 niende ledd gjelder en gunstig særregel for tomannsboliger hvor eieren bor i den ene leiligheten. I slike tilfeller blir hele boligen prosentlignet, selv om den største eller mest verdifulle leiligheten blir leiet ut til andre. I tillegg vil eieren kunne leie ut deler av den leiligheten som benyttes som egen bolig, etter reglene foran.

Skatteloven § 42 b gir videre anvisning på at prosentligning skal gjennomføres også ved utleie av en større del av boligen i mindre enn halve inntektsåret. Er utleieperioden lenger, anvendes ikke prosentligning for noen del av året.

Prosentligning gjennomføres selv om en del av boligen blir benyttet i eierens egen ervervsvirksomhet, når utleieverdien av ervevsdelen ikke er høyere enn utleieverdien av den delen som eieren benytter til egen bolig. Nærmere regler om dette er gitt i skatteloven § 42 b og forskrift av 24. juni 1976.

I seksjonert bygg anses hver seksjon som egen eiendom ved vurderingen av om seksjonen kan prosentlignes.

Når vilkårene for prosentligning ikke er oppfylt, gjennomføres beskatningen på grunnlag av faktiske nettoinntekter med fradrag for vedlikeholdskostnader og andre faktiske kostnader knyttet til boligen. I slike tilfeller fastsettes en bruttoinntekt svarende til hva det koster å leie tilsvarende bolig.

Andelshavere i boligselskaper:

Det følger av skatteloven §§ 42 tiende ledd, 42 b nr. 8 og 51 sjette og syvende ledd at det skal gjennomføres prosentligning hos andelshavere i boligselskaper når tilsvarende vilkår er oppfylt.

Beregningsgrunnlaget for prosentinntekten blir da andelshaverens andel av ligningsverdien av selskapets

eiendommer, fordelt etter forholdet mellom påløpt husleie for andelshaver i året og total påløpt husleie i selskapet i året.

Er vilkårene for prosentligning ikke oppfylt, vil andelshaver bli direkte lignet etter samme prinsipper som gjelder for selveiere.

Leietakere:

Leietakere har ikke rett til fradrag for noen del av husleiekostnaden. Leieforholdet vil heller ikke ha andre skattemessige konsekvenser for leietakeren.

Hvor leieretten er betinget av lån til utleier (obligasjonsleiligheter), vil rentefrie lån/obligasjoner gi billigere husleie enn den leien som ellers måtte betales. Prinsipielt sett er husleibesparelsen en skattepliktig kapitalinntekt på leietakerens hånd. I praksis har visstnok en slik fordel ikke være beskattet når obligasjonene har vært av vanlig størrelse.

### 1.1.2 Formuesskatt

Boligens ligningsverdi inngår i grunnlaget for beregning av skattepliktig formue. I Norge svares formuesskatt når netto skattepliktig formue overstiger 120 000 kroner, med progressive satser. Maksimal marginal formuesskattesats er 1,1 prosent (for den delen av skattepliktig formue som overstiger 540 000 kroner i skatteklasser 1).

### 1.2.3 Eiendomsskatt

Kommunene kan velge å skrive ut kommunal eiendomsskatt. Kommunal eiendomsskatt er regulert i eiendomsskatteloven av 6. juni 1975 nr 29.

Det tilligger kommunestyret å avgjøre om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen, jf. eiendomsskatteloven § 2. I 1997 ble det skrevet ut eiendomsskatt i omtrent halvparten av kommunene (211 av 439).

Kommunal eiendomsskatt kan skrives ut både på grunn og bygninger. Skatten skal som utgangspunkt svares av den som er eier av eiendommen pr. 1. januar i skatteåret, jf. eiendomsskatteloven § 4.

Eiendomsskatt kan ikke skrives ut over alt. Etter eiendomsskatteloven § 3 kan eiendomsskatt bare skrives ut for eiendommer som ligger i klart avgrensede områder som helt eller delvis er utbygget på byvis, eller der slik utbygging er igangsatt. Etter rettspraksis vil også tettsteder med villabebyggelse og et visst innslag av forretninger mv kunne anses som (delvis) utbygget på byvis. Utenfor områder som helt eller delvis er utbygget på byvis er det bare adgang til å skrive ut eiendomsskatt på "verk og bruk", det vil i hovedsak si anlegg med industriell karakter. Denne geografiske avgrensningen av adgangen til å skrive ut eiendomsskatt må ses i sammenheng med et tradisjonelt synspunkt om at eiendomsskatt bare bør skrives ut i områder med en viss grad av offentlige eller private investeringer.

I henhold til eiendomsskatteloven § 11 skal skatten være minst 2 og maksimum 7 promille av eiendommens takstverdi. Satsene fastsettes av kommunestyret. Første året det blir skrevet ut eiendomsskatt i kommunen kan satsen ikke være høyere enn 2 promille, og satsen kan ikke øke med mer enn 2 promille pr. år. Etter samme paragraf kan kommunene benytte bunnfradrag i

eiendomsskattetakstene for alle selvstendige boenheter som ikke blir benyttet i næringsvirksomhet.

Eiendomsskattetaksten fastsettes etter særskilte bestemmelser og er ikke den samme som ligningstaksten i inntekts- og formuesbeskatningen av bolig, se punkt 2 nedenfor.

Som foran nevnt er utgangspunktet at den som eier eiendommen pr. 1. januar i året er debitor for skatten. For eierseksjoner vil det avhenge av kommunens praksis om skatten blir krevet inn fra selve sameiet eller fra hver enkelt sameier. Tilsvarende gjelder for boligselskaper. For leietakere forutsetter eiendomsskatteloven § 19 tredje ledd at det kan være leieren av eiendommen som skal svare skatten, men loven sier intet om når dette skal skje. Det synes forutsatt at en slik ordning kan etableres ved avtale mellom eier og leier.

### **1.3 Argumenter for løpende beskatning av boliger**

#### **1.3.1 Inntektsskatt**

I St.meld. nr. 45 (1995-96) Boligtaksering og prinsipper for boligbeskatning, er følgende argumenter (direkte eller indirekte) trukket frem for å begrunne inntektsbeskatning av egen bolig:

\* Egen bruk av bolig gir en reell kapitalinntekt

Inntekt vunnet ved kapital er skattepliktig. Boliger produserer tjenester som i økonomisk forstand må regnes som avkastning på linje med andre former for kapitalavkastning. Denne avkastningen er reell og uavhengig av om den gir kontantinntekter eller ikke.

I prinsippet gir alle former for forbrukskapital eieren ytelse tilsvarende den leieverdien som ellers måtte betales. At beskatningen ikke omfatter vanlig forbrukskapital skyldes i hovedsak praktiske og administrative hensyn, og ikke prinsipielle vurderinger. Skatteloven har siden 1911 inneholdt en bestemmelse om inntektsskattefritak for bruk av vanlige forbruksgjenstander (innbo, biler, fritidsbåter mv.).

\* Skatteplikt for inntekt av egen bolig må ses i sammenheng med den ubegrensede adgangen til fradrag for private gjeldsrenter (jf. punkt 4.2 nedenfor)

I land der en ikke har inntektsskatt på egen bolig (men kommunal eiendomsskatt eller en annen skatteart) er gjennomgående fradragsretten for private gjeldsrenter enten avskaffet eller betydelig begrenset. Beregninger viser at et bortfall av inntektsbeskatningen av egen bolig kombinert med bortfall av fradrag for gjeldsrenter knyttet til boligen gjennomgående ville innebære en markert skatteskjerpelse. For 1996 ble provenyet av personlige skattyteres samlede rentefradrag beregnet til 12 milliarder kroner, mens inntektene fra fordelsbeskatning av bolig utgjorde ca. 1,4 milliarder kroner.

Et bortfall av skatt på inntekt av egen bolig vil også ha konsekvenser for fradragsretten for enkelte andre gjeldsrenter enn boliglånsrenter. I Norge er alle former for private gjeldsrenter fradragsberettiget, også på lån til finansiering av forbruk. Bakgrunnen for at private gjeldsrenter er fradragsberettiget, er at den vesentligste delen av private gjeldsrenter er innteksrelaterte renter i form av renter på boliglån eller utdanningslån. Administrativt sett er det ikke hensiktsmessig å bruke ressurser på å skille ut den

forholdsvis lille andelen av private lån som er rene forbrukslån mv., og som ikke er inntektsrelatert. Dersom fordelsbeskatningen av bolig opphører, og boliglån dermed ikke lenger kan anses som inntektsrelaterte lån, vil det heller ikke være grunnlag for å videreføre fradragsretten for rene forbrukslån mv.

\* Inntektsskatt på fordel ved bruk av egen bolig er viktig for å bidra til likebehandling av inntekt fra ulike formuesobjekter

Manglende inntektsbeskatning av fordelen av egen bolig ville bidra til skattemessig vridding i favør av å eie bolig, og dermed høyere boliginvesteringer enn ved nøytral skattlegging. For høye boliginvesteringer som følge av skattemessig forskjellsbehandling begrenser kapitaltilgangen til annen produktiv virksomhet med større samfunnsmessig avkastning.

\* Skattemessig likebehandling av eiere og leietakere

Leietakere betaler husleie som for en stor del er vederlag for den boligkapitalen som blir leiet ut. Leiekostnaden er ikke fradragsberettiget for leietakerne. Det ville bli en betydelig og prinsipiell skjevhet mellom boligeiere og leietakere dersom boligeierne fikk en systematisk skattelettelse som ikke var tilgjengelig for leietakerne.

\* En opphevelse av fordelsbeskatningen ville gi uheldige fordelingsvirkninger

En opphevelse av fordelsbeskatningen ville gi en skattelette som var proporsjonal med boligformuen. Opphevelsen ville bety en moderat reduksjon i beskatningen for eiere av vanlige boligeiendommer, mens eierne av de dyreste eiendommene ville få størst skattelette. Leietakere ville ikke fått noen skattelette i det hele tatt. En slik fordelingsprofil er ikke rimelig.

\* Utleieinntekter må skattlegges mer konsekvent dersom egen boligbruk ikke blir skattlagt

Innenfor dagens system skal kontante inntekter ved hybelleie og kortidsutleie ikke oppgis til beskatning, fordi slike inntekter anses konsumert av prosentinntekten, se omtale foran i punkt 1.2.1. Uten en prosentligning bortfaller grunnlaget for disse fritakene. En direkte beskatning av inntekter fra hybelleie og lignende vil kunne føre til at utleiemarkedet blir mindre.

\* Skattlegging av bruk av egen bolig har lange tradisjoner i Norge

Skattelovene av 1911 inneholdt fra starten alminnelige bestemmelser om at egen bolig skulle skattlegges ut fra synspunktet husleiebesparelse. Det er med andre ord snart 90 års tradisjon for fordelsbeskatning av eiers boligbruk.

### 1.3.2 Formuesskatt

Boligen har en formuesverdi som det ikke er noe prinsipielt grunnlag for å unnta fra formuesbeskatning.

Ved verdsettelsen av boliger gjelder imidlertid spesielle regler, se punkt 2 nedenfor.

### 1.3.3 Eiendomsskatt

Tradisjonelt har den norske kommunale eiendomsskatten vært begrunnet med følgende argumenter:

#### \* Skatt på urealisert verdiøkning

I forarbeidene til eiendomsskatteloven av 1975 (Ot.prp.nr. 44 (1974-75)) er det pekt på at en eiendomsskatt et stykke på vei kan virke som en skatt på urealisert verdiøkning på fast eiendom. En direkte beskatning av urealisert verdiøkning på fast eiendom er vanskelig å gjennomføre, men eiendomsskatt kan på en svært sjablonmessig måte virke som en skatt på verdiøkningen. Eiendomsskatten er imidlertid lite treffsikker i denne sammenheng, ved at skatten eksempelvis ikke tar hensyn til at eiendommer kan synke i verdi.

#### \* Fremme bedre ressursutnyttelse av jordgrunnen

Det er brukt som argument for eiendomsskatt at den kan bidra til bedre ressursutnyttelse, ved at arealdisponeringen til en viss grad kan styres gjennom beskatningen. Departementet viste i Ot.prp.nr. 44 (1974-75) til at det i store deler av landet er mangel på tomtegrunn, og at man ved å skattlegge også ubebygget grunn bidrar til at utnyttelsen av slik grunn til forskjellige formål blir grundigere vurdert. En eiendomsskatt vil i mindre grad enn en skatt på kapitalavkastning svekke eierens motiv til å bruke kapitalen på en måte som gir høyest mulig avkastning for skatt, og kan derfor i noen grad bidra til en mer effektiv utnyttelse av areal.

#### \* Kompensere offentlige utgifter knyttet til fast eiendom

I forarbeidene til skattelovene av 1911 fremhevet man særlig den nytte grunneiendommene har av forskjellige samfunnsmessige tiltak som pådrar det offentlige utgifter til vei, vann, kloakk, elektrisitet osv. En rekke av disse utgiftene kommer de faste eiendommene til gode og fører til en verdistigning på eiendommen. Det ble derfor ansett riktig at det offentlige kompenseres utgiftene i form av eiendomsskatt.

I 1974 kom imidlertid en ny lov om vann- og kloakkavgifter som medførte at kommunene kan kreve tilbake utgiftene de har på dette området (både kapital- og driftsutgiftene). Senere kom det tilsvarende bestemmelser om offentlig renovasjon, lovbestemt pipefeiling mv. Etter reglene i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr.77 kan også kommunale utgifter til etablering eller omlegging av vei, vannledning eller avløpsanlegg i stor utstrekning kreves refundert av grunneierne.

I forarbeidene til eiendomsskatteloven fra 1975 ble det påpekt at kommunene har utgifter til tiltak som er til nytte for faste eiendommer ut over de som kan dekkes inn gjennom særskilte avgifter, slik at eiendomsskatten fremdeles kunne begrunnes i betraktninger om utgiftskompensasjon. Departementet fremholdt imidlertid at når vann- og kloakkavgifter ble pålagt i en kommune, var det naturlig at kommunen vurderte størrelsen på eiendomsskatten, bl.a. slik at avgiftene og skatten til sammen ikke skulle virke urimelig tyngende.

Kompensasjonssynspunktet ble med andre ord ansett for fortsatt å ha relevans for tjenester hvor full avgiftsfinansiering ikke er aktuell.

\* Eiendomsskatten gir kommunen en viss økonomisk frihet og sikre inntekter

Det ble i Ot.prp.nr. 44 (1974-75) lagt vekt på at staten ikke burde ta bort inntektskilder for kommunene i utrengsmål, og at kommunene burde stå relativt fritt når det gjelder å benytte de ulike skattegrunnlagene. Eiendomsskatten gir kommunen en fiskal frihet fordi det er opp til kommunestyret å avgjøre om det skal skrives ut eiendomsskatt. Dette gir eiendomsskatten en spesiell betydning for kommunene i forhold til andre skattearter som i stor utstrekning ligger utenfor kommunenes kontroll.

Det ble også lagt vekt på at eiendomsskatten er en sikker inntektskilde for kommunene som ikke kan reduseres ved for eksempel låneopptak fra skattyterens side.

\* Skattesystem bygget på flere forskjellige grunnlag

I Ot.prp.nr. 44 (1974-75) påpekes det at det kan være en fordel om skattesystemet bygger på flere grunnlag som er forskjellige fra hverandre. Et sammensatt skattesystem kan svekke omfanget av skattemotiverte disposisjoner. For et gitt skatteproveny vil hver enkelt skatt få mindre betydning jo flere skattearter man har. Når betydningen av en skatt på denne måten blir lavere, vil verdien av å tilpasse seg skattereglene også bli lavere.

Eiendomsskatteutvalgets synspunkter:

I januar 1995 nedsatte Finansdepartementet et utvalg som skulle foreta en bred gjennomgang av eiendomsskatten, herunder drøfte det prinsipielle grunnlaget for eiendomsskatten. Utvalget ble ledet av professor Frederik Zimmer, og avga innstilling i september 1996 (NOU 1996:20). Utvalget drøftet den tradisjonelle begrunnelsen for eiendomsskatten som det er redegjort for foran. Utvalget kom til at en del av de tradisjonelle argumentene for eiendomsskatten fortsatt er relevante, og påpekte i tillegg følgende begrunnelser for eiendomsskatt:

\* Mer nøytral kapitalbeskatning

Inntektsbeskatningen bygger på et nominelt inntektsbegrep der også rene inflasjonsinntekter inngår. Ved beskatningen av bankinnskudd skattlegges den nominelle avkastningen årlig. For fast eiendom mv. vil derimot deler av avkastningen, som for eksempel verdistigning på kapitalen, komme til beskatning senere, og i noen grad først ved realisasjon av kapitalen. Dette kan derfor medføre en diskriminering av investeringer i sammenliknet med investeringer i fast eiendom, som ikke avhendes og gevinstbeskattes årlig. Investeringer i fast eiendom kan derfor, alt annet like, ilegges en viss eiendomsskatt uten at den effektive beskatningen av slike investeringer blir hardere enn investeringer i bankinnskudd.

I Norge er ligningstakstene på faste eiendommer lave. Eiendomsskatten kan også til en viss grad redusere den vridningen mellom fast eiendom og bankinnskudd mv. som følger av lave formuestakster på fast eiendom.

## \* Internasjonale forhold

Et viktig argument for å ha en eiendomsskatt er knyttet til internasjonal mobilitet av arbeidskraft og kapital. Dette var et mindre relevant argument ved innføringen av gjeldende eiendomsskattelov fra 1975, og er heller ikke nevnt i forarbeidene til denne.

Det er klare begrensninger på hvor hardt de mest mobile faktorene, som finanskapital, kan beskattes i forhold til beskatningen i utlandet. Denne situasjonen kan gjøre det ønskelig å redusere skattebelastningen på finanskapital i Norge, og heller øke skatten på fast eiendom. Eiendomsskatten kan da ha sin berettigelse, siden denne inneærer beskatning av lite mobil kapital. Tomtegunn er ikke mobil, og bygninger vil på kort sikt være lite mobile på grunn av kostnadene knyttet til flytting.

## \* Brukeravgiftssynet

I den tradisjonelle begrunnelsen for eiendomsskatten ses skatten som en avgift på linje med andre skatter og avgifter. Et alternativt syn på eiendomsskatten er brukeravgiftssynet, hvor eiendomsskatt betraktes som en brukeravgift. Brukeravgiftssynet må ikke forveksles med det foran nevnte argumentet for eiendomsskatt om kompensasjon av offentlige utgifter knyttet til fast eiendom.

Innenfor brukeravgiftssynet ser en på eiendomsskatt som en pris eller avgift knyttet til kommunal tjenesteyting eller verdiskapning. Dette synet daterer seg tilbake til midten av 1950-årene og den amerikanske økonomen Tiebout. Det antas at personer uten kostnad kan velge bosted utfra preferanser for kommunalt tjenestetilbud og det en er villig til å betale for tilbudet, blant annet i form av kommunale skatter. På denne måten er eiendomsskatt en pris som frivillig betales for kommunal tjenesteyting på linje med andre varer og tjenester i økonomien. Det er ikke knyttet noe effektivitetstap til eiendomsskatten, nettopp fordi den er en ren markedspris og ikke en skatt i vanlig forstand. En betingelse for brukeravgiftssynet er at det må være en forholdsvis nær sammenheng mellom eiendomsskattens størrelse og nivået på de kommunale tjenestene.

## **2VERDSETTELSE AV BOLIGER FOR SKATTEFORMÅL**

### **2.1 Verdsettelse for ligningsformål**

Som hovedregel skal alle formuesobjekter ved ligningen verdsettes til markedssverdien pr. 1. januar i det året ligningen foretas. For boliger gjelder det imidlertid et viktig unntak fra dette utgangspunktet:

Etter den norske skatteloven kan boliger, herunder fritidsboliger, verdsettes lavere enn markedsverdi. Bestemmelsen kom til ved en lovendring av 6. juni 1975. Det er ikke nærmere presisert i lovteksten hvor mye lavere enn markedsverdi boliger kan verdsettes.

Forskjellige undersøkelser tyder på at takstene i gjennomsnitt ligger på 20 til 30 prosent av markedsverdi. Takstnivået varierer imidlertid sterkt mellom ulike kommuner og også innenfor de enkelte kommunene. Variasjonene i takstnivået skyldes at takstene er fastsatt på en uensartet måte.

Fastsettelsen av ligningstakst på boliger skjer på følgende måte:



- \* -Takstene blir fastsatt lokalt ved det enkelte ligningskontor.
- \* -Takstene blir fastsatt skjønnsmessig på grunnlag av boligens anslåtte produksjonskostnad (inkludert tomtkostnader).
- \* -Til grunn for skjønnnet ligger opplysninger i byggesakspapirer og opplysninger fra teknisk etat i kommunen.
- \* -Takst ved befaring kan ikke kreves av skattyter.
- \* -Takstene har stått nominelt uendret gjennom mange år med til dels sterk prisstigning.
- \* -På 1970-tallet ble det gjennomført enkelte forsøk på samordning av takstnivået; men disse ble bare delvis gjennomført.
- \* -Takstene er ajourført gjennom generelle sjablonmessige tillegg i takstverdien i enkelte perioder. I perioden 1983 til 1991 ble ligningsverdiene årlig oppjustert med 10 prosent. Også for inntektsåret 1995 ble ligningsverdiene oppjustert med 10 prosent, samt med 5 prosent for inntektsåret 1998. Disse årlige generelle tilleggene har bidratt til å forsterke eksisterende skjevheter.
- \* -Det er få retningslinjer for hvordan taksten skal fastsettes.

Retningslinjer for takstfastsettelsen er gitt i Skattedirektorates Lignings-ABC (for nybygg) og i Skattedirektoratets takseringsregler (justering av allerede fastsatte takster):

I Lignings-ABCen er det i en årrekke gitt anvisning på at det i mange tilfeller kan passe å sette ligningsverdien for nybygde eiendommer og tilbygg til 20 til 30 prosent av kostprisen for bygning og grunn. Denne verdsettelsesnormen er fulgt opp i ligningspraksis. Bakgrunnen for disse retningslinjene er den realitet at det generelle takstnivået er lavt, og at likhetshensyn tilsier samme lave nivå på nye boliger.

I Skattedirektoratets takseringsregler er det gitt retningslinjer for at ligningsverdien på eiendommer som ligger vesentlig over takstnivået for sammenlignbare eiendommer ellers i kommunen, kan justeres. Reglene om justering av takstgrunnlaget må ses i sammenheng med det manglende presisjonsnivået i gjeldende takseringssystem. Individuelle forskjeller i takstnivået i de enkelte kommuner og mellom kommunene lar seg i praksis ikke utjevne uten å foreta en fullstendig gjennomgang av eiendomsmassen etter ensartede takseringsprinsipper.

Hoveddelen av de resultatene som fremkommer etter dagens system må derfor aksepteres av skattyterne i påvente av et nytt og bedre takseringssystem, se punkt 2.3 nedenfor. Etter dagens system er det bare de mest markante avvikene som blir rettet ved ligningsbehandlingen.

## **2.2 Verdsettelse for kommunal eiendomsskatt**

Etter eiendomsskatteloven § 8 skal ligningsverdiene også være grunnlag for beregning av eiendomsskatt. Denne bestemmelsen om felles takster for ligningen og eiendomsskatten er imidlertid ikke satt i kraft. Bestemmelsen vil ikke bli satt i verk før et nytt takseringssystem for boliger er innført. I lovforarbeidene til eiendomsskatteloven er det vist til det varierende nivået på ligningstakstene, og at de gamle bestemmelsene om egen taksering for eiendomsskatt fortsatt bør gjelde til et nytt og bedre takseringssystem er innført til bruk ved ligningen, jf. Ot.prp. nr. 45 (1974-75) side 16. Det følger av eiendomsskatteloven § 33 at de gamle reglene om taksering for eiendomsskatt i byskatteloven av 1911 skal gjelde frem til et nytt takseringssystem er innført.

Etter byskatteloven § 4 skal eiendommene som utgangspunkt takseres hvert tiende år. Loven synes å forutsette at eiendommen blir fysisk besikket. Taksten skal fastsettes til markedsverdien på takseringstidspunktet (byskatteloven § 5). Det har imidlertid utviklet seg en praksis hvor kommunene kan velge å sette taksten til en viss andel av markedsverdi, gjennom bruk av en egen reduksjonsfaktor eller lignende. Som utgangspunkt er det ikke anledning til å justere takstene opp eller ned i perioden mellom de alminnelige takseringene hvert tiende år. Takstene skal med andre ord stå nominelt uendret i 10-årsperioden. Reduksjonsfaktoren må ses som en del av takstfastsettelsen og kan ikke reguleres i perioden. Lov av 17. desember 1982 nr. 82 gir adgang til å forhøye takstgrunnlaget med inntil 10 prosent pr. år, uten å måtte foreta omtaksering etter byskattelovens regler, dersom det er gått mer enn ti år siden siste alminnelig eiendomsskattetaksering i kommunen. Bakgrunnen for bestemmelsene i 1982-loven er at kommunene som skriver ut eiendomsskatt ikke skal behøve å bære kostnadene ved en fullstendig omtaksering i overgangsperioden frem til eiendomsskatteloven § 8 blir satt i kraft.

I 1995/96 ble det gjennomført en spørreundersøkelse for å kartlegge forskjellige sider ved kommunenes bruk av eiendomsskatt, herunder takstnivået i forskjellige kommuner. Resultatene fra undersøkelsen indikerer et eiendomsskattetakstene for boliger i hovedtyngden av kommunene utgjør 40 prosent eller mindre av markedsverdi.

### **2.3 Arbeidet med et nytt takseringssystem**

Arbeidet med et nytt takseringssystem har pågått i lang tid, med komiteutredninger som går helt tilbake til 1970-tallet. Det er fremmet to forslag for Stortinget i saken (i 1987 og i 1996) uten at noe endelig system er vedtatt. Siste dokument som ble fremmet for Stortinget i saken var St.meld. nr 45 (1995-96) Boligtaksering og prinsipper for boligbeskatning, som blant annet inneholdt forslag til takseringsløsning. Takseringsløsningen var basert på at taksten skulle utgjøre summen av bygningens produksjonsverdi (hovedsakelig beregnet på grunnlag av areal og byggeår) og tomtens omsetningsverdi (fastsatt etter et prissonesystem). Finanskomiteen i Stortinget sluttet seg ikke til forslagene i meldingen, men flertallet i komiteen skisserte i stedet en rent produksjonsverdibasert takseringsløsning, det vil si en modell hvor boligene får samme takst uavhengig av beliggenhet. Regjeringen ble pålagt å vurdere virkningene av den modellen som finanskomiteens flertall skisserte, og komme tilbake med en proposisjon.

At det har tatt så lang tid å få gjennomført høyst påkrevde endringer i boligbeskatningen, må ses i sammenheng med at skattlegging av boliger politisk sett er et følsomt tema, og at det har vært mye debatt om slik beskatning. Den dårlige kvaliteten på de gjeldende ligningstakstene innebærer i praksis en sterk begrensning av mulighetene for å utnytte boliger som skattegrunnlag, noe som antakelig kan forklare hvorfor det dårlige takstgrunnlaget har kunnet eksistere så lenge som det har uten et sterkere press fra skattyterne om et nytt system.

I debatten omkring det nye takseringssystemet er det særlig to forhold som har vært fremtredende. Det ene er ønsket om at systemet skal være enkelt, uten registrering av data om materialvalg og byggtekniske detaljer.

Det andre forholdet går på vurderingsnormen. Det har vært bred enighet om at verdsettelsen ikke skal ta direkte utgangspunkt i boligens markedsverdi. Mens de fleste andre land tar utgangspunkt i eiendommens markedsverdi ved takseringen, har det lenge vært forutsatt at et nytt system i Norge skal ha større innslag av produksjonsverdi. Mange forskjellige argumenter har vært inne i debatten for å

begrunne hvorfor man ikke skal benytte markedsverdi, men et sentralt hensyn som kan anføres er det spredte bosettingsmønsteret i Norge. Valget mellom produksjonsverdi og markedsverdi som takstgrunnlag er særlig inngående drøftet i St.meld. nr. 45 (1995-96). I meldingen heter det at markedsverdien er lite egnet – fordi et system kun basert på markedsverdier forutsetter at takstene for ikke omsatte eiendommer fastsettes på grunnlag av prisene på omsatte eiendommer. Et slikt system kan fungere godt i bystrøk hvor omsetningshyppigheten er høy og markedet stort. I spredtbygde strøk er omsetningshyppigheten generelt lav, og det er vanskelig å påvise hva som er sammenliknbare, omsatte eiendommer. Ved verdsettelsen av ikke omsatte eiendommer i strøk med lav omsetningshyppighet er det viktig å kunne falle tilbake på enkle, objektive kjennetegn ved den enkelte boligen. I meldingen blir det også vist til at produksjonsverdi er et mer stabilt takstgrunnlag enn markedsverdi. Løpende endringer i markedsverdi kan være vanskelige å fange inn fra en takseringsperiode til en annen. Særlig med tanke på klagebehandlingen er det viktig at takstene ikke fremstår som helt nye, men i stedet som korreksjoner av et akseptert utgangspunkt (side 37 i meldingen).

Som nevnt innledningsvis gikk flertallet i finanskomiteen ennå lenger i retning av et produksjonsverdibasert system. Flertallet i komiteen opp til et system hvor taksten som utgangspunkt ikke skal ta hensyn til verdien av tomt som er naturlig tilordnet boligen. Den delen av tomta som overstiger 1200 kvadratmeter skal likevel verdsettes for seg. Finanskomiteens flertall uttalte:

*"Flertallet mener at en andel av husets produksjonskostnad skal legges til grunn ved takseringen. Den enkelte huseier møter markedsverdiene bare ved kjøp og salg. Flertallet mener at skattesystemet ikke bør ha regler som øker huseiers skatt fordi andre mennesker med bedre råd kan kjøpe huset til høy pris og derved øke markedsverdien for huset. Bo- eller produksjonsverdien har nær sammenheng med produksjonskostnaden som derfor egner seg som nøkkel for den løpende beskatningen av en bolig. Takseringssystemet må derfor baseres på en andel av produksjonskostnadene."*

*Finansdepartementet arbeider nå med analyser virkningene de endringene i boligbeskatningen som ble skissert i av flertallet i finanskomiteen, herunder vurdering av fordelings- og inntektsvirkningene, administrative virkninger mv. I løpet av våren 2000 vil det bli fremmet en proposisjon eller melding for Stortinget hvor det vil bli redegjort for slike virkninger, og foreslått en endelig takseringsløsning.*

Et felles takstgrunnlag for ligningen og eiendomsskatten reiser et prinsipielt spørsmål. Formuesskatten er en subjektsskatt som skal avpasses skattesubjektets nærmere forhold, mens eiendomsskatten er en objektskatt hvor det er eiendommens objektive verdi man skal frem til, og ikke den aktuelle eierens økonomiske interesse i eiendommen. Dersom det foreligger langsiktige, tyngende avtaler som også vil være bindende for eventuelle kjøpere av eiendommen, skal det i prinsippet tas hensyn til den verdireduksjonen disse medfører ved formuesbeskatningen, men ikke ved utskriving av eiendomsskatt. Denne problemstillingen er ikke nærmere drøftet i forarbeidene til eiendomsskatteoven eller i stortingsmeldingen om boligbeskatning.

## **3SKATT VED EIENDOMSOVERDRAGELSER M.V.**

### **3.1 Dokumentavgift**

Etter lov om dokumentavgift av 12. desember 1975 nr. 59 (dokumentavgiftsloven), skal det betales avgift til staten ved tinglysing av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom. Slik avgift svares med 2,5 prosent av eiendommens salgsverdi, jf. dokumentavgiftsloven § 7 og Stortingets vedtak om særavgifter

for 1999.

Etter dokumentavgiftsloven § 8 og Stortingets årlige vedtak § 2 er visse overdragelser fritatt for avgiftsplikt. De mest praktiske unntakene er overføring av hjemmel til fast eiendom mellom ektefeller, arveandel etter loven ved overtakelse av fast eiendom på skifte og avgift vedrørende egen sameieandel ved overtakelse av fast eiendom ved oppløsning av sameie.

### **3.2Gevinstbeskatning**

Gevinst ved realisasjon av fast eiendom er skattepliktig med mindre det foreligger en positiv hjemmel som unntar gevinsten fra beskatning.

For eiendommer som er brukt som egen bolig, er det oppstilt viktige unntak fra utgangspunktet om gevinstbeskatning, som leder til at den praktiske hovedregelen blir skattefritak for gevinst. Etter skatteloven § 43 annet ledd bokstav d er gevinsten skattefri når eieren har brukt eiendommen som egen bolig i minst ett av de siste to årene før realisasjonen, forutsatt at realisasjonen finner sted eller avtales mer enn ett år etter ervervet, og mer enn ett år etter at huset ble tatt i bruk eller ifølge ferdigattest var oppført. Denne skattefritaksbestemmelsen gjelder også for

- tomannsbolig når eieren har brukt den ene leiligheten som egen bolig.
- annen boligeiendom når eieren har brukt minst halvparten av bygningen som egen bolig (regnet etter utleieverdien), og den øvrige delen har vært utleiet til boligformål.
- annen bygning hvor en del har vært brukt av eieren som bolig, og den resterende del til et annet formål enn bolig, for den forholdsmessige delen av gevinsten som faller på eierens boligdel.

Det følger videre av § 43 annet ledd bokstav d at når skattyter på grunn av sitt arbeid eller av helsemessige eller lignende grunner som vedkommende ikke kjente eller burde kjenne på ervervstidspunktet, er forhindret fra å bruke boligen, regnes den tiden slike brukshindringer foreligger som botid. Når tidligere felles bolig realiseres etter separasjon og skilsmisse, skal den ektefellen som er flyttet ut av boligen godskrives den andre ektefellens botid i forhold til reglene ovenfor.

Etter skatteloven § 43 annet ledd e gjelder bestemmelsene om skattefritak ved realisasjon av egen bolig tilsvarende ved realisasjon av andel i boligselskap og ved realisasjon av obligasjon med tilhørende boret.

For fritidseiendommer gjelder etter skatteloven § 43 annet ledd f skattefritak for gevinsten når eieren har brukt eiendommen som egen fritidseiendom i minst fem av de siste åtte årene før realisasjonen, forutsatt at realisasjonen finner sted eller avtales mer enn fem år etter ervervet og mer enn fem år etter at fritidseiendommen ble tatt i bruk eller ifølge ferdigattest var oppført.

Når vilkårene for skattefri realisasjon ikke er oppfylt, inngår gevinsten i grunnlaget for beregning av skatt på alminnelig inntekt, og blir skattlagt med 28 prosent.

Det følger av skatteloven § 45 første ledd at et tap ved realisasjon er fradragsberettiget i samme utstrekning som en gevinst ville være skattepliktig.



Kreditkassen 7,75 / 8,15    8,05 / 8,47  
 Sparebanken NOR 7,50 / 7,93    8,00 / 8,47

Bindingstid 5 år

Den norske Bank 7,45 / 7,85    8,05 / 8,49  
 Kreditkassen 7,95 / 8,37    8,25 / 8,69  
 Sparebanken NOR 7,75 / 8,20    8,25 / 8,73

Bindingstid 10 år

Den norske Bank 7,60 / 8,01    8,20 / 8,65  
 Kreditkassen 8,10 / 8,53    8,40 / 8,85  
 Sparebanken NOR 7,90 / 8,36    8,40 / 8,90

#### 4.2 Rentefradrag

I Norge er det to inntektsgrunnlag, personinntekt og alminnelig inntekt. Personinntekt omfatter i hovedsak bruttoverdier av inntekt av arbeid og pensjoner, og er grunnlag for å svare toppskatt (med inntil 13,5 prosent) og trygdeavgift (3,0 til 10,7 prosent avhengig av inntektstypen). Alminnelig inntekt omfatter alle typer skattepliktige inntekter, herunder både inntekter fra arbeid, kapital og næringsvirksomhet. Alminnelig inntekt er et nettoinntektsbegrep. I Norge er det fullt fradrag for gjeldsrenter ved beregning av alminnelig inntekt, uten noen beløpsbegrensning. Renteutgifter knyttet til investering i bolig blir behandlet på samme måte som renteutgifter knyttet til investering i annen kapital, for eksempel vanlig forbrukskapital.

I norsk debatt blir det ofte hevdet at fradraget ikke er "fullt" fordi det ikke også gis ved fastsettelsen av personinntekt. At kapitalinntekter og kapitalkostnader (herunder gjeldsrenter) ikke tas i betraktning ved fastsettelsen av personinntekt, kan imidlertid ikke ses som en fradragsbegrensning for gjeldsrentenes del. Det motsatte synspunktet – at renteinntekter ikke er fullt skattepliktige fordi de ikke inngår ved fastsettelsen av personinntekt - blir ikke brukt av de samme debattantene.

#### 4.3 Offentlige subsidier til bolig

a) Gunstig finansiering gjennom Den Norske Stats Husbank:

Den Norske Stats Husbank har finansiert en meget stor del av norsk boligbygging etter den annen verdenskrig. Hovedformålet med Husbanken er å gi støtte til finansiering av nye boliger. Det kan imidlertid også gis støtte til

- annen bebyggelse i tilknytning til bomiljøet som for eksempel barnehager
- kjøp av bolig i allerede oppførte bygninger. Det er da tale om spesielle behov som seksjonering av boligblokker eller flyktningemottak o.a.
- utbedring av eiendom i spesielle tilfeller, eksempelvis når bygningen er svært nedslitt og eieren har høy alder.

Rentesatsen på boliglån i Husbanken er som oftest vesenlig lavere enn ved privat finansiering. For tiden tilbyr Husbanken boliglån med flytende rente på 6,6 prosent nominelt, og fem års fast rente på 5,6 prosent nominelt. Nærmere bestemmelser om Husbankens organisasjon og virksomhet er gitt i lov om Den Norske Stats Husbank av 1. mars 1946 nr. 3 og flere forskrifter gitt med hjemmel i denne loven.

Husbanklån gis vanligvis til med inntil 30 års avdragstid og første prioritets pant innenfor 80 prosent av lånetakst. Etter husbankloven kan det imidlertid også gis lån til egenkapital ved boligbygg, såkalt etableringslån. Det kan også gis rene tilskudd til egenkapitalen. I disse tilfellene blir rent sosiale kriterier lagt til grunn.

Det har gjennom tidene vært satt stramme vilkår for hva Husbanken finansierer, dels gjennom arealbegrensninger på den enkelte boenhet, og dels gjennom bestemte krav til pris/standard. Målsettingen er at Husbanken bare skal gi støtte til boligprosjekter med forholdsvis nøktern standard.

## b Bostøtte

Bostøtte er en statlig støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Nærmere regler om bostøtteordningen er gitt i husbankloven kapittel fem, og i forskrifter gitt med hjemmel i husbankloven. Gjennom bostøtteordningen gis det løpende støtte til dekning av boutgifter til personer som boutgiftene virker særlig tyngende for. Ordningen skal bidra til at eldre, uføre og barnefamilier skal kunne anskaffe eller bli boende i en rimelig god bolig. For å motta bostøtte stilles det krav om at boligen har en forholdsvis nøktern standard (for pensjonister stilles ikke krav til standarden på boligen). Forholdet mellom husstandens inntekter og boutgifter avgjør om det blir innvilget bostøtte.

I 1999 er det bevilget 1,6 milliarder kroner til bostøtteordningen. Rundt 100 000 husstander får bostøtte i år. I gjennomsnitt får hver husstand utbetalt ca. 15 000 kroner.

## 5 NØYTRAL BESKATNING AV ULIKE BOLIGFORMER

Bruk av egen bolig blir skattlagt lavt i Norge. De lave ligningsverdiene innebærer at formuesskatten blir vesentlig lavere på boliger enn på for eksempel bankinnskudd. De lave ligningsverdiene bidrar også til at det blir beregnet lav inntekt av prosentlignede boliger (sammen med de benyttede prosentsetsatsene). I tillegg kommer at gevinst ved realisasjon av egen bolig langt på vei er fritatt for beskatning. I sum innebærer dette at boliginvesteringer blir vesentlig lavere beskattet enn mange andre investeringer.

Norge har ingen særlige skatteregler for leietakere. Ved leie av privat bolig gis det ikke fradrag ved ligningen for noen del av leiekostnaden.

Slik sett er får boligeiere systematiske skattemessige begunstigelser, som ikke tilfaller leietakere. Dette er den vesentlige forskjellsbehandlingen mellom ulike boformer i Norge.

Beskatningen av egen bolig er gjennomgående nøytral, med følgende unntak:

-Prosentligningsreglene er spesielt gunstige for eiere av tomannsboliger, se punkt 1.2.1 foran.

-For pensjonister og andre med lav alminnelig inntekt gjelder en regel om begrensning av utlignet skatt. Ved bruk av denne bestemmelsen tas det hensyn til formue, likevel ikke formue i boligselskaper. Formue i andre typer boliger medregnes. Fritaket for formue i boligselskaper er imidlertid bare ment å gjelde i en overgangsperiode etter at beskatningen av boligselskaper ble endret i 1991, og er med andre ord forutsatt avvirket.

-Det varierende nivået på ligningstakstene bidrar til tilfeldige variasjoner i skattenivået. Disse variasjonene forekommer imidlertid for alle typer boliger.

I det politiske miljøet synes det å være bred enighet om at den gunstige beskatningen av egen bolig skal videreføres. I Innst. S. nr. 143 (1996-97) uttaler flertallet i finanskomiteen blant annet at "å etablere sitt eget hjem er et fremtidsrettet, langsiktig og møysommelig arbeid som krever forutsigbare rammebetingelser. Det legges mye innsats, verdier og arbeid i oppbyggingen av eget hjem. Dette må ikke utløse skatt i et omfang som gjør at folk viker tilbake for å prioritere anskaffelse av egen bolig, eller som tar fra dem muligheten til å glede seg over resultatet av innsatsen". I samme innstilling ber komiteflertallet om at det blir vurdert tiltak for å jevne ut forskjellene mellom de som eier og de som leier bolig.

## **6SÆRSKILTE PROBLEMER FOR VISSE GRUPPER**

I den norske debatten blir ofte kombinasjonen av små løpende kontantinntekter og høy boligformue trukket frem. I forbindelse med diskusjoner om økt utnyttelse av bolig som skatteobjekt blir det gjerne vist til pensjonister og andre med lave løpende kontantinntekter som er nær følelsesmessig knyttet til boligen, og hvor boligen ligger i et område som etter hvert har fått et høyt prisnivå.

Også i Norge blir problemet med fastboende i skjærgården trukket frem i forbindelse med debatten om endringer i boligbeskatningen. I Norge avhjelpest imidlertid dette problemet i noen grad ved at det med hjemmel i konsesjonsloven av 31. mai 1974 nr. 19 § 5 tredje ledd kan knyttes vilkår om helårsbruk av boliger, noe som kan redusere eiendommens markedsverdi vesentlig i forhold til fritidseiendommer, og følgelig skattetaksten.

## **7SAMMENFATTENDE EKSEMPEL**

Enebolig, oppført i 1970, 160 kvadratmeter boligareal inkl. hybelleilighet med egen inngang. Boligen ble kjøpt av nåværende eier i 1994 for 1 200 000 kroner. Boligen ble solgt 1. august 1999 for 1 700 000 kroner. Eiendommen ligger i en kommune med eiendomsskatt.

Boligens ligningsverdi er 400 000 kroner. Eiendomsskattetaksten er 800 000 kroner.

Hele boligen ble leiet ut fra 1. september 1997 til 1. juni 1998. Hybelleiligheten har vært leiet ut hele tiden etter dette for 2 000 kroner pr. måned.

### **Skatt i 1998:**

Inntektsskatt

Vilkårene for prosentligning er oppfylt. Leieinntektene konsumeres av prosentinntekten (hele huset ble leiet ut mindre enn halve inntektsåret. Leieverdien av hybelen er mindre enn leieverdien av resten av boligen.)

Beregnet prosentinntekt =  $(400\,000 - 51\,250) \times 0,025 = 8\,718$  kr

Av dette svares skatt med 28 prosent, dvs. 2 441 kr

Eiendomsskatt

For skatteåret 1998 har kommunestyret vedtatt en eiendomsskattesats på 6 promille.

Eiendomsskatt =  $800\,000 \times 0,006 = 4\,800$  kr

Formuesskatt



Eiendommens ligningsverdi inngår i beregningsgrunnlaget for formuesskatt for eieren.

### **Skatt i 1999:**

#### Inntektsskatt

Vilkårene for prosentligning er oppfylt. Leieinntektene konsumeres av prosentinntekten.

Prosentinntekten avkortes forholdsmessig ut i fra eierperioden. Ligningsverdien forutsettes uendret fra 1998.

Beregnet prosentinntekt =  $[(400\ 000 - 51\ 250)0,025]7/12 = 5085$  kr

Av dette svares skatt med 28 prosent, dvs. 1424 kr

#### Eiendomsskatt

For skatteåret 1998 har kommunestyret vedtatt en eiendomsskattesats på 7 promille.

Eiendomsskatt =  $800\ 000 \times 0,007 = 5\ 600$  kr

#### Formuesskatt

Ved ligningen for 1999 vil den nye eieren svare formuesskatten (avgjørende er eierforholdene ved utgangen av inntektsåret).

#### Gevinstbeskatning

Vilkårene for skattefri realisasjon er oppfylt.