

Saksnr. 26/2668

15.05.2026

**Høringsnotat -
Endringer i reglene om
skatteplikt og fradragrett
ved salg av bolig og
fritidsbolig gitt i arv eller
gave**

Innhold

1	Innledning og sammendrag	3
2	Gjeldende rett	4
3	Vurdering og forslag	6
4	Økonomiske og administrative konsekvenser	8
5	Ikrafttredelse	9
6	Utkast til lovvedtak.....	9

1 INNLEDNING OG SAMMENDRAG

Finansdepartementet foreslår i dette høringsnotatet at det ikke skal være skatteplikt for gevinst og ikke fradragrett for tap, når bolig eller fritidsbolig gitt i arv eller gave realiseres innen ett år etter arve- og gavetidspunktet. Dette gjelder bolig eller fritidsbolig giver eller arvelater kunne ha solgt skattefritt

Etter opphevelsen av arveavgiften i 2014 er utgangspunktet at inngangsverdien for formuesobjekter ervervet ved arv eller gave, settes lik arvelaters eller givers inngangsverdi. Dette omtales som kontinuitetsprinsippet. Det er et praktisk viktig unntak fra denne regelen som gjelder når arvelater kunne solgt slik eiendom uten gevinstbeskatning på døds- eller gavetidspunktet. I disse tilfellene settes inngangsverdien i stedet til «antatt salgsverdi» på ervervstidspunktet.

Kriteriet «antatt salgsverdi» er skjønnsmessig og vanskelig å praktisere for skattemyndighetene. Det har vist seg at arvinger har solgt bolig før det har gått ett år etter at boligen ble ervervet ved arv til en betydelig lavere pris enn «antatt salgsverdi». Arvemottaker har i slike tilfeller fått fradrag for tap på boligen når den selges. Tabell 1 viser et eksempel, der «antatt salgsverdi» ble satt til 6 mill. kroner og boligen ble solgt til 5,2 mill. kroner 6 måneder senere. Arvemottaker får dermed et fradrag i inntekt på 800 000 kroner som arvelater ikke ville fått. Hvis arvelater/giver kunne ha realisert eiendommen skattefritt, ville slik tap ikke ha vært fradragberettiget for arvelater.

Tabell 1 Illustrasjon

Inngangsverdi (IV)	Antatt salgsverdi ved dødsfall/gave	1. juni	6 000 000
Utgangsverdi (UV)	Vederlag ved salg	1. des.	5 200 000
Fradragsberettiget tap	Diff. mellom IV og UV		800 000

Departementet foreslår derfor i dette høringsnotatet at det ikke skal være skatteplikt for gevinst og ikke fradragrett for tap, når bolig eller fritidsbolig gitt i arv eller gave realiseres innen ett år etter arve- og gavetidspunktet.

Provenyvirkningene er usikre, men antas å være begrenset. Endringen vil innebære en forenkling i praktiseringen av regelverket og redusere skattemyndighetenes ressursbruk knyttet til saker om inngangsverdi på arvet bolig mv.

Departementet viser til forslag til endring av skatteloven § 9-7 femte ledd.

Det foreslås at endringen trer i kraft med virkning fra og med inntektsåret 2027.

2 GJELDENDE RETT

Hovedregelen er at gevinst ved realisasjon av eiendom er skattepliktig, jf. skatteloven § 5-1. Gevinst ved salg av boligeiendom er skattefritt hvis følgende vilkår er oppfylt:

Eieren har eid eiendommen i mer enn ett år når realisasjonen finner sted og eieren har brukt hele eiendommen som egen bolig i minst ett av de to siste årene før realisasjonen, jf. skatteloven § 9-3 annet ledd. Tilsvarende er gevinst ved salg av fritidsbolig fritatt skatteplikten dersom eieren har brukt eiendommen som sin egen fritidsbolig i minst fem av de siste åtte år før realisasjonen. Tap ved realisasjon av bolig og/eller fritidsbolig er bare fradragsberettiget dersom en eventuell gevinst ville vært skattepliktig, jf. skatteloven § 9-4 første ledd.

Skattepliktig gevinst ved salg av bolig eller fritidseiendom (ved manglende oppfyllelse av eier- og botidskravene] beregnes til differansen mellom salgsvederlaget (utgangsverdi) og skattyters inngangsverdi. Inngangsverdien fastsettes som hovedregel til skattyters faktiske kostpris for eiendommen, tillagt eventuelle påkostninger.

Etter opphevelsen av arveavgiften fra 2014 er hovedregelen at inngangsverdien for formuesobjekter ervervet ved arv eller gave, settes lik arvelaters eller givers inngangsverdi (kostpris). Det følger av skatteloven § 9-7 første ledd. Regelen er et

utslag av kontinuitetsprinsippet, som også innebærer at arving og gavemottaker generelt trer inn i arvelaters/givers øvrige skatteposisjoner.

Det er unntak fra kontinuitetsprinsippet for bolig, fritidsbolig og alminnelig gårdsbruk eller skogbruk, når arvelater kunne solgt slik eiendom uten gevinstbeskatning på døds- eller gavetidspunktet, jf. skatteloven § 9-7 femte ledd. Inngangsverdi for slike eiendommer settes da i stedet til «antatt salgsverdi» på ervervstidspunktet.

Forutsetningen er at avdøde det tidspunktet ville ha oppfylt vilkårene for eier- og brukstid i skatteloven. I disse tilfellene kunne arvelater eller giver solgt eiendommen skattefritt til arving eller tredjemann som kan legge salgsvederlaget til grunn som sin inngangsverdi dersom dette er korrekt markedsverdi. Vederlaget som selger får, kan gå i arv eller gis bort til arving uten arveavgift. Da kan man oppnå den samme verdioverføringen uten skattebelastning, med oppskrivning av skattemessig inngangsverdi.

En annen del av begrunnelsen for unntaket fra kontinuitetsprinsippet, er at det kan være vanskelig å finne den historiske inngangsverdien på bolig, fritidsbolig og gårdsbruk/skogbruk. Det kan blant annet skyldes at arvelater eller giver ikke har hatt noen oppfordring til å ta vare på opplysninger om inngangsverdier som følge av gevinstfritaket for bolig mv.

Inngangsverdi basert på «antatt salgsverdi» åpner for en skjønnsmessig fastsettelse av verdien. Det er i utgangspunktet den skattepliktige som må dokumentere eller sannsynliggjøre inngangsverdi basert på «antatt salgsverdi». Den skattepliktige legger selv inn inngangsverdien av boligen i skattemeldingen. Hvis det kan påvises at skattepliktiges egenfastsetting av inngangsverdien er uriktig, kan skattemyndighetene fastsette verdien ved skjønn.

For bolig og fritidsbolig vil det variere når den nye inngangsverdien blir aktuell.

Inngangsverdi av bolig eller fritidsbolig ervervet ved arv eller gave, vil ofte bli aktuell

tidlig på grunn av at mottaker foretar en rask realisasjon. Men hvis mottakeren selv tar i bruk eiendommen og kommer inn under gevinstfritaksreglene, får inngangsverdien liten betydning.

Ved innføring av disse reglene vurderte en det derfor slik at det ikke var behov for en særskilt ordning med obligatorisk fastsettelse og kontroll av inngangsverdier for bolig og fritidsbolig. Derimot ble det gitt hjemmel for departementet til å gi forskrift om at mottaker må gi opplysninger om erverv av bolig og fritidsbolig ved arv og gave, herunder opplysninger om eiendommens markedsverdi på ervervstidspunktet. Slik forskrift er ikke gitt.

3 VURDERING OG FORSLAG

Bakgrunnen for de særlige reglene om inngangsverdi for arvet bolig mv., er at arvinger og gavemottakere skal få nyttiggjøre seg av at arvelater/giver kunne ha realisert eiendommen skattefritt. Mottakerne kan derfor sette inngangsverdien til omsetningsverdien på ervervstidspunktet.

Hvis arving/gavemottaker skulle overta arvelaters/givers skatteposisjon fullt ut etter gevinstskattereglene for bolig, ville det ikke være rett til fradrag for tap ved salg før arving mv. har eid boligen i minst ett år uten å bo i den. For fritidsbolig ville arve- eller gavemottaker ha rett til fradrag for tap ved salg hvis arve- eller gavemottaker har brukt eiendommen i mindre enn fem år.

Når det går kort tid mellom erverv og salg, er det normalt ikke store endringer i eiendommens verdi. I de fleste tilfeller bør det derfor ikke være store forskjeller på inngangsverdi og salgsvederlag når eiendommen selges videre innen ett år etter at arven er falt eller gaven er mottatt. Dette ble også lagt til grunn ved innføringen av regelen, jf. Prop. 1 LS Tillegg 1 (2013–2014).

Slik regelen for arvet bolig er utformet, blir det en skjønnsmessig vurdering av hva som er den nye inngangsverdien på boligen mv. Vurderingen skal baseres på «antatt salgsverdi» ved arvefallet. Den skattepliktige kan dokumentere eller sannsynliggjøre en inngangsverdi basert på prisantydning fra eiendomsmegler eller takst fra takstmann.

For skatteformål kan det derfor lønne seg å få en høy prisantydning på boligen ved ervervet. Hvis man senere selger eiendommen til et beløp under prisantydning, kan man oppnå et fradragsberettiget tap. Flere slike saker har havnet i Skatteklagenemnda fordi Skatteetaten i utgangpunktet ikke har godtatt at de aktuelle eiendommene har falt betydelig i verdi på kort tid. Vurderingene som er gjort knyttet til verdifastsettelsen på ervervstidspunktet, er imidlertid vanskelig å overprøve. Dette er også skjønnsmessige og arbeidskrevende saker å håndtere for skattemyndighetene.

Med dagens regler kan arvinger ha rett på fradrag for et tap ved salg som ikke ville vært fradragsberettiget for arvelater dersom denne fortsatt hadde eid eiendommen. Reglene går derfor lenger enn å sikre at arving og arvelater får skattefritak for gevinst som ville vært skattefri for arvelater/giver på ervervstidspunktet.

Denne konsekvensen av reglene fremstår som lite rimelig. Departementet foreslår derfor en regelendring for å motvirke dette. Det foreslås en regel om et skattefritak i en tidsbegrenset periode. Forslaget innebærer at det ikke blir skatteplikt for gevinst og heller ikke fradragsrett for tap, når eiendommen realiseres innen ett år etter arve- eller gavetidspunktet. Arvetidspunktet er her dødsfallstidspunktet, og gavetidspunktet er tidspunkt for erverv av gaver, dvs. når eierbeføyelsene går over på gavemottaker.

Forslaget gjelder bare i de tilfeller hvor arvelater og giver kunne solgt boligen skattefritt. Dersom arvelater eller giver ikke oppfyller vilkårene til eier- og brukstid etter skatteloven § 9-3, vil arve- eller gavemottaker være skattepliktig for gevinst og ha fradragsrett beregnet ut fra arvelaters/givers inngangsverdi etter kontinuitetsprinsippet.

Den foreslåtte ettårsregelen vil imidlertid ikke løse alle utfordringer knyttet til inngangsverdi på arvet bolig (eller bolig gitt i gave). Når 12-måneders perioden er passert og uten at det er gjennomført et salg, vil det fortsatt være behov for å fastsette en inngangsverdi på arve- eller gavetidspunktet. Det er likevel grunn til å anta at det ikke vil være mange tilfeller der bolig, som ikke skal beholdes av arving/gavemottaker, ikke er solgt innen ett år. Jo lenger tid som går fra arvefallet eller gaven, jo mer vil også boligens salgsverdi ha utviklet seg i forhold til verdien på ervervstidspunktet.

Den særlige regelen om inngangsverdi på arvet eiendom gjelder også for *fritidsbolig* og *alminnelig gårdsbruk/skogbruk*. De samme hensynene kan gjøre seg gjeldende for fritidsbolig som selges av arvingene kort tid etter ervervelsen. Derimot er det ikke samme behov for en endring av regelen for inngangsverdi på alminnelig gårdsbruk/skogbruk. For disse eiendommene må det uansett etableres nye avskrivningsgrunnlag mv. på mottakers hånd ved ervervet på samme måte som ved annet erverv av gårdsbruk.

Det er ikke fradrag for salgskostnader når et salg ikke er skattepliktig. Endringen innebærer derfor også at det ikke gis fradrag for salgskostnader ved salg av bolig og fritidsbolig ervervet ved arv og gave innenfor den 12-månedersperioden hvor realisasjon vil være skattefri og ikke gi fradrag for tap.

Departementet foreslår at forslaget gjennomføres ved en endring av skatteloven § 9-7 femte ledd.

4 ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSER

Provenyvirkningene av forslaget er usikre, men antas å være begrenset. Forslaget vil medføre mindre ressursbruk i Skatteetaten knyttet til saker om å fastsette inngangsverdi på arvet bolig.

5 IKRAFTTREDELSE

Departementet legger opp til å foreslå endringer i reglene om inngangsverdi på bolig og fritidsbolig gitt i arv eller gave med virkning fra og med inntektsåret 2027.

6 UTKAST TIL LOVVEDTAK

I lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt gjøres følgende endring:

§ 9-7 femte ledd skal lyde:

§ 9-7 femte ledd nytt femte punktum:

Når bolig eller fritidsbolig som nevnt i første ledd realiseres innen ett år etter arve- eller gavetidspunktet, er det ikke skatteplikt for gevinst eller fradragsrett for tap.