



DET KONGELIGE
FINANSDEPARTEMENT

Faktaark

Endring av botidsreglene i gevinstbeskatning av bolig fra 2014

Regjeringens intensjon er at gevinst ved salg av egen bolig skal være skattefri. Nå foreslås nye regler om botid i gevinstbeskatningen som tar hensyn til egen bruk av boligen i løpet av eiertiden (botidsmodellen). Etter dagens regler er gevinst ved salg av bolig skattefri dersom eieren har eid boligen i ett år og bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Tap er fradragsberettiget i den utstrekning en gevinst ville vært skattepliktig. Skattefritakets formål er å skjerme skattyters egen bolig fra gevinstbeskatning. Dagens regler fungerer imidlertid ikke tilfredsstillende. Reglene er enkle å tilpasse seg for eiere av flere boliger som ønsker å selge disse skattefritt. Dette bidrar til å øke favoriseringen av boliginvesteringer i skattesystemet på bekostning av andre investeringer.

Regjeringen foreslår at endringen trer i kraft straks med virkning fra og med inntektsåret 2014. I tillegg foreslår departementet å innføre en overgangsordning. Alle som oppfyller vilkårene for gevinstfritak etter gjeldende regler innen 13. oktober 2014, vil bli skattlagt etter gamle regler forutsatt at realisasjon av boligen skjer innen 31. desember 2014.

Med forslaget vil det tas hensyn til botiden i en lengre periode enn tidligere. Skattefri gevinst (og ikke-fradragsberettiget tap) fastsettes tilsvarende botidens andel av eiertid de siste 20 årene. Dersom eiertiden er kortere enn 20 år, blir botiden i hele eiertiden avgjørende. Gevinst ved salg av bolig som skattyter har bodd i hele eiertiden, eller de siste 20 årene, vil dermed fortsatt skjermes fullt ut fra beskatning. Dersom skattyter har eid boligen i seks år og brukt boligen som egen bolig i tre år, blir halve gevinsten skattefri. Med disse endringene vil botidsreglene fungere langt mer i tråd med intensjonen, og en vil begrense mulighetene til å unngå eller unndra skatt ved salg av ekstra boliger.

Dagens regler om godkjente brukshindringer videreføres. Dette innebærer at dersom eieren på grunn av sitt arbeid eller av helsemessige årsaker er forhindret fra å bruke boligen, skal tiden den godkjente brukshindringen foreligger, regnes som botid dersom eieren på ervervstidspunktet ikke kjente til eller burde ha kjent til brukshindringen.

For å unngå uforholdsmessig mange beregninger av gevinster der kun en liten andel av gevinsten er skattepliktig, foreslår regjeringen at det ses bort fra ikke-bruk av boligen

dersom det dreier seg om mindre enn 15 pst. av eiertiden og mindre enn ett år. Denne regelen gir ikke et bunnfradrag. Dersom ikke-bruken overstiger ett år eller 15 pst., blir all ikke-bruk tatt med i beregningen av skattepliktig gevinst eller fradragberettiget tap.

Kravet til minst ett års eiertid for å oppnå skattefritak foreslås videreført.

Dagens metode for å beregne gevinst og tap endres ikke. Gevinsten eller tapet skal fremdeles være utgangsverdien (normalt salgssummen) fratrukket inngangsverdien (kjøpesummen/kostprisen).

Det anslås at forslaget vil øke provenyet med 5 mill. kroner påløpt i 2014 og 45 mill. kroner påløpt i 2015. Provenyet antas bokført i sin helhet i 2015. Provenyøkningen kan bli større på lengre sikt. Eventuelle forventninger om reduserte boligpriser på et framtidig tidspunkt kan slå ut i økt omsetning av boliger og dermed flere realiserte, skattepliktige gevinster. Det vil øke provenyet.