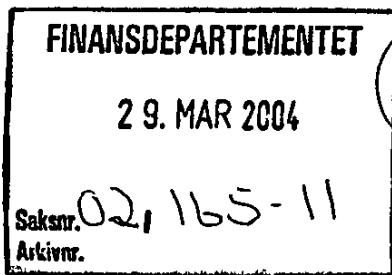


Finansdepartementet  
Skattelovavdelingen  
Postboks 8008 Dep  
0030 OSLO



**OBOS**  
Hovedkontor

Besøksadresse  
Hammersborg torg 1

Postadresse  
Postboks 6666  
St Olavs plass  
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00  
Telefaks 22 20 38 38

Foretaksregisteret  
NO 937 052 766 MVA

Også sendt som e-post til arkiv postmottak@finans.dep.no

Deres ref

Deres brev

Vår ref

Dato

Oslo, 25 mars 2004  
r\maler\obosmal.doc

### ***Høringsuttalelse om omlegging av areal i skattelovens regler om vilkårene for prosentligning av egen bolig***

Det vises til Finansdepartementets høringsforslag datert 29. januar 2004 med høringsfrist 29 mars 2004

#### **1. Generelt**

Fordel ved bruk av egen bolig fastsettes i de fleste tilfeller gjennom prosentligning. Etter dagens regel er det et hovedprinsipp at prosentligning gjennomføres når boligeier benytter minst halvparten av egen bolig til egen bruk. Ved beregning av om boligeier disponerer halvparten, legges utleieverdien til grunn. Departementet foreslår i høringsnotatet en omlegging i reglene om vilkårene for prosentligning fra utleieverdi til *areal*.

OBOS ser det som positivt at det foreslås regler som er enklere å praktisere, og dermed lettere å håndtere. Vår erfaring er at boligeiere i stadig større utstrekning finansierer boligkjøp ved hjelp av inntekter ved delvis utleie av boligen. For boligeiere er det derfor viktig å være sikker på at reglene om prosentligning kommer til anvendelse. Når vilkårene for prosentligning er oppfylt, blir leieinntektene i praksis skattefrie for boligeier. Det vil ha stor betydning dersom nettofordelen ved bruken i stedet fastsettes etter skattelovens alminnelige regler om skattepliktig bruttoinntekt og fradragberettigede kostnader.

#### **2. Arealbegrepet**

Departementet foreslår at arealbegrepet boligareal (BOA), jf NS 3940, benyttes som arealbegrep i forhold til vilkårene om prosentligning av egen bolig. OBOS har forståelse for at dette kan være et enklere arealbegrep å praktisere enn arealbegrepet BRA. På den annen side kan det ligge ikke ubetydelige verdier i arealer som ikke medregnes etter arealbegrepet BOA, slik som garasje, unnredet loft og kjeller. Boligeiere som for øvrig har innrettet seg etter dagens regler vil også kunne bli hardt rammet av denne endringen. Disse boligeierne kan imidlertid avhjelpes med overgangsregler som gir anledning til å foreta omdisponeringer.

OBOS støtter også at det gis klare regler for fordeling av fellesarealer ved beregning av hvor mye areal boligeiere disponerer, og er enig i at det er hensiktsmessig å anvende forholdstallet mellom arealet boligeier og leietaker har eksklusiv bruksrett til på fordelingen av fellesarealer

### Overgangsregler

Det foreligger ikke forslag til overgangsregler. Dagens boligeiere har innrettet seg i tillit til gjeldende skatteregel. Boligeiere som prosentlignes etter dagens regel, men som ikke vil fylle vilkårene for prosentligning etter forslaget, vil bli hardt rammet. Dette vil være tilfellet for boligeiere som nevnt under pkt 2. Dette vil også gjelde for boligeiere som har boliger med bruksarealer med store verdimessige forskjeller. Slike boligeiere vil derfor selv kunne bebo mindre enn halvparten av boligarealet etter dagens regler. Det er ikke sikkert at disse boligeierne har anledning til å avvikle inngåtte leiekontrakter før eventuell ikrafttredelse av det nye lovforslaget. Dette vil være tilfellet for boligeiere som har inngått tidsbestemte leiekontrakter av en viss varighet, samt for boligeiere som har inngått tidsubestemte oppsigelige leiekontrakter. Det forhold at leieinntekten i fremtiden blir gjenstand for beskatning er neppe saklig oppsigelsesgrunn for utleier/boligeier. Overgangsreglene bør derfor gi boligeiere anledning til å avvikle inngåtte leiekontrakter.

Med vennlig hilsen  
OBOS



Martin Meland  
Administrerende direktør



Marianne R. Bjaland  
advokat