

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

Deres ref 02/165 SL sib/rla

Vår ref GRY10295

Dato 29. mars 2004

Høringsnotat

Vi viser til brev av 29 januar 2004 Høringsnotat om omlegging til areal i skattelovens regler om vilkårene for prosentligning av egen bolig

Punkt 3.1 Areal eller utleieverdi?

Skattebetalerforeningen er positiv til at areal og ikke utleieverdi skal være avgjørende ved vurderingen av hvor stor andel av boligen som skal anses utleid. Det er for mange uklart hva som menes med utleieverdi, dette er en målestokk som vil kunne variere fra år til år, og til tider kan det være vanskelig å finne den konkrete utleieverdien. Vanskeligst er det å finne verdien på areal som eieren benytter til egen bolig, ettersom man da ikke har en reell husleie å ta utgangspunkt i. Det er videre et argument at svært mange allerede tror at det er areal som er avgjørende.

Punkt 3.2 Nærmere om arealbegrepet

Skattebetalerforeningen vil støtte opp om forslaget om å bruke BOA som arealbegrep. I de fleste tilfeller vil det være akseptabelt å holde garasje, boder osv utenom beregningen. Forutsetningen må selvfølgelig være at dette gjelder "begge veier", slik at utleie av for eksempel garasje ikke kan være med på å utløse regnskapsligning.

Areal med takhøyde under 1,90 meter er ikke med i begrepet BOA.

Skattebetalerforeningen er av den oppfatning at slikt areal som rent faktisk brukes som bolig, bør medtas med en prosentsats, f.eks 50 prosent.

Punkt 3.3 Anvendelsesområde for en arealløsning

Skattebetalerforeningen har ingen kommentar til at utleieverdi fortsatt skal være fordelingsnøkkelen for kombinerte bygg.

Punkt 3.4 Fordeling av fellesareal

Dersom det er forholdstallet mellom det arealet boligeieren og det arealet leietakeren har eksklusiv bruksrett til som skal være avgjørende, er det behov for en definisjon av hva som skal anses som fellesareal (det arealet som skal holdes utenfor beregningen)


EKS Leilighet bestående av to soverom, kjøkken, bad, gang og stue. Det ene soverommet leies ut, og leietakeren har tilgang på kjøkken, bad og gang. Leietaker har i tillegg fått beskjed om at han kan bruke stuen dersom eieren ikke er hjemme. Dersom det utleide soverommet er litt større enn eierens soverom, blir spørsmålet om leietakers bruk av stuen medfører regnskapsføring eller ikke.

Salg av bolig

Det er i dag en viss sammenheng mellom reglene om prosentligning og reglene om skattefritt salg av bolig. I de fleste tilfeller vil en prosentlignet bolig kunne selges skattefritt. Dersom det avgjørende for prosentligning skal være areal, mens det avgjørende for om boligen skal kunne selges skattefritt fortsatt skal være utleieverdi, skapes en uheldig forskjell i regelverket. Skattebetalerforeningen foreslår derfor at reglene i skatteloven § 9-3, tredje ledd, bokstav b endres, slik at det avgjørende også her blir areal.

Med vennlig hilsen

Skattebetalerforeningen



Tore Fritsch
Adm. direktør



Tonje Johnsrud
Advokatfullmektig