

NORGE – SKATTEMESSIGE FORHOLD VED KORTTIDSUTLEIE

Denne guiden gir en oversikt over relevante forpliktelser knyttet til inntektsskatt og merverdiavgift for private personer som tilbyr korttidsutleie av eiendom for overnatting, i Norge.

Informasjonen i denne guiden er generell og det kan ha kommet endringer i norsk lovgivning som ikke er oppdatert i denne informasjonen. Videre vil en annen lovgivning gjelde dersom du eier eiendommen gjennom et selskap. Derfor er det viktig at du kontrollerer hvilke regler som gjelder i din konkrete sak.

Inntektsskatt og mva kan være komplekst og selv små endringer kan endre vurderingen. Etterlevelse, innlevering og betaling av skatt er ditt ansvar.

Merk også at reglene om korttidsutleie i eierseksjonssameier er under endring. Formålet med disse reglene er blant annet å begrense antall dager du kan leie ut leiligheten din i et eierseksjonssameie til maksimalt nitti (90) dager per år. For borettslag er det foreslått å utvide muligheten til å leie ut leiligheten sin opptil tretti (30) dager uten plikt til å søke om godkjenning fra styret i borettslaget. Disse reglene vil tre i kraft fra 1. januar 2020. De vil ikke påvirke den skattemessige behandlingen av utleien.

Vennligst merk at informasjonen i denne guiden er begrenset til inntektsskatt og mva. Andre skatter kan gjelde for deg.

Kontakt detaljer til skatteetaten: For ytterligere informasjon, vennligst besøk www.skatteetaten.no. Innlandssamtaler: 800 80 000. Fra utlandet: +47 22 07 70 00.

Hvem er skattepliktig

Hvis du er en norsk borger som er bosatt i Norge, er du skattepliktig for utleieinntekt uavhengig av hvor eiendommen ligger.

Om du ikke er norsk borger og du er bosatt utenfor Norge, er du skattepliktig for inntekt som stammer fra norsk eiendom. Betaling for små tilleggstenester som er tett knyttet til leien, som renhold og strøm, behandles også som en del av leieinntekten.

Skattelovgivningen i Norge skiller mellom korttidsleie av egen bolig og fritidseiendom, fra utleie av andre boliger og fritidseiendommer.

Skattenivået er avhengig av om utleieaktiviteten anses som en næringsvirksomhet eller ikke.

Virksomhet eller ikke virksomhet

Skattelovgivningen i Norge skiller profesjonell økonomisk virksomhet fra privat ikke-økonomisk aktivitet, i relasjon til inntektsskatt og mva. Begge deler kan være skattepliktig, men reglene er forskjellige. Derfor er det viktig å avgjøre om utleieaktiviteten er å anses som virksomhet eller ikke.

"Ikke-økonomisk" virksomhet skal ikke tolkes som at du ikke kan tjene penger på utleien. Skillet mellom "virksomhet" og "ikke-økonomisk" virksomhet er at førstnevnte behandles som en virksomhet, mens sistnevnte er en privat sideaktivitet.

De viktige spørsmålene å avklare er om virksomheten din:

- Drives på egen bekostning og risiko;
- Har et visst omfang / aktivitetsnivå
- Om det er sannsynlig at den vil generere overskudd over tid, og
- Er ment å vare over tid (driftsmessig)

Vær også oppmerksom på at hvis du leier ut 5 enheter eller flere, vil dette i seg selv i de fleste tilfeller anses som virksomhet. Hvis du leier ut mindre enn 5 enheter, kan aktiviteten fortsatt betraktes som virksomhet etter en samlet vurdering av kravene ovenfor.

Gjentatt korttidsutleie innebærer vanligvis en ganske høy innsats fra utleier (Airbnbverten), og selv utleie av en eller to leiligheter kan betraktes som økonomisk aktivitet hvis omsetningen er høy og utleien er lønnsom.

Ikke-økonomisk aktivitet

Dette avsnittet dekker situasjoner hvor du leier ut noe eiendom, men ikke i så stort omfang at aktiviteten din anses som en virksomhet.

Inntektsskatt

Dersom utleievirksomheten ikke anses som en virksomhet, vil inntekten bli regnet som kapitalinntekt. Skattesatsen for kapitalinntekter er 22 % per 2019. Skattegrunnlaget (beløpet skatten beregnes av) avhenger av typen utleie.

Vær oppmerksom på at dersom du leier ut eiendommen via et utleiebyrå / bookingfirma som Airbnb, må du betale skatt på den totale inntekten, før du trekker fra gebyret til Airbnb.

Egen bolig eller egen fritidsbolig

Hvis leieinntektene knyttet til kortsiktig utleie av eget hjem overstiger 10.000 kroner per år, er det overskytende beløpet skattepliktig. Korttidsleie er definert som utleie hvor hvert leieforhold er kortere enn 30 dager.

Det er også en egen grense på kr 10 000 når du leier ut din egen fritidseiendom (uansett om det er kortsiktig eller ikke). Merk at hvis du har mer enn ett feriehus, er det en egen grense på NOK 10 000 for hvert, forutsatt at du faktisk selv bruker disse som eget feriehus.

Siden det er vanskelig å anslå kostnadene knyttet til utleie når eiendommen også brukes av deg, gis det i stedet et såkalt standardfradrag. Standardfradraget er på 15 % av leieinntektene.

Andre boliger eller feriehus

For korttidsutleie av andre boliger / fritidseiendom som du selv ikke bruker eller bor i, vil leieinntektene være skattepliktige fra første krone og du har rett til fradrag for kostnader knyttet til utleien.

For mer informasjon, vennligst se denne [nettsiden](#) eller kontakt Skatteetaten.

Skattemelding

Fristen for innlevering av skattemeldingen for formues- og inntektsskatt er 31. mai det påfølgende år. Hvis utleieaktiviteten vurderes å være virksomhet, må du også levere næringsoppgave.

For ytterligere informasjon, vennligst kontakt skattemyndighetene, www.skatteetaten.no.

MVA

Ikke-økonomisk aktivitet er som hovedregel ikke merverdiavgiftspliktig. Vær imidlertid oppmerksom på at inntektsnivået er relevant for å avgjøre om du driver virksomhet eller ikke. Hvis du ikke overstiger omsetningsgrensen på NOK 50 000, er du uansett ikke avgiftspliktig.

Bokføring

Du er ikke pålagt å føre regnskap for ikke-økonomisk aktivitet, men du må holde oversikt over inntektene dine for at beløpene du rapporterer inn skal være korrekte.

Det anbefales likevel å lagre alle kvitteringer for kjøp gjort de siste fem årene. Årsaken til dette er at skattekontoret kan omklassifisere aktiviteten fra ikke-økonomisk til økonomisk. Hvis dette skjer vil du miste standardfradrag. Du vil i stedet kunne kreve fradrag for faktiske kostnader, men må vise kvitteringer som kjøpsbevis. Hvis dette skjer, er det veldig nyttig å ha dokumentasjon for eldre kjøp tilgjengelig.

Økonomisk virksomhet

Inntektsskatt

Hvis utleieaktiviteten din regnes som virksomhet, kan skattesatsen være opptil 49,6 %, avhengig av din samlede inntekt, fra alle kilder.

Skattegrunnlaget (beløpet skatten beregnes fra) er all inntekt fra utleie av eiendom. Alle kostnader knyttet til inntekten, inkludert betalte avgifter, vedlikehold, møbler kjøpt til utleievirksomheten, vil være fradragsberettiget. Merk at personlig aktivitet (for eksempel rengjøring) ikke er fradragsberettiget.

Registrering

Hvis du regnes for å drive virksomhet, må du registrere deg hos Brønnøysundregistrene (www.brreg.no) og få et organisasjonsnummer. Vennligst besøk <https://altinn.no/starte-og-drive/starte/> for mer informasjon.

Skattemelding

Fristen for innlevering av skattemeldingen for formue og inntektsskatt er 31. mai det påfølgende år. For ytterligere informasjon, vennligst kontakt norske skattemyndigheter, www.skatteetaten.no.

MVA

Forutsatt at utleieaktiviteten regnes som en næringsvirksomhet, må du registrere deg i merverdiavgiftsregisteret når omsetningen overstiger NOK 50 000 over en periode på 12 måneder. Dette betyr at utleier (Airbnbverten) må beregne og oppkreve merverdiavgift på leien. Dette gjelder uansett om du leier ut eiendommen personlig, eller om eiendommen eies

av et selskap og det er selskapet som leier ut leiligheten til gjestene. Satsen for mva på korttidsutleie av hytter og fritidsboliger er 12 %.

Du har også rett til å fradra mva på utgifter knyttet til utleievirksomheten. Merk at bare kostnader som er relevante for utleieaktiviteten er fradragsberettigede. For kjøp som er delvis relevante, for eksempel å male et hus som delvis brukes til utleie, får du delvis fradrag.

Vær oppmerksom på at reglene for mva-fradrag krever litt innsats for å forstå riktig. Hvis du er usikker, anbefaler vi at du søker bistand fra en profesjonell rådgiver eller skattekontoret.

Registreringen i Merverdiavgiftsregistret gjøres via Altinn, www.altinn.no.

Skattemelding for mva

Du sender normalt skattemeldingen for mva og betaler inn merverdiavgiften annenhver måned. Når du har sendt skattemelding for merverdiavgift, vil du motta betalingsinformasjon via Altinn.

Du må levere skattemelding selv om omsetningen i perioden er null. Innleveringene må gjøres innen en (1) måned og ti (10) dager etter hver to (2) måneders periode.

Hvis du oppfyller visse krav, kan du søke om innlevering av skattemeldingen for mva årlig ("årstermin") istedenfor annenhver måned (hver 2. måned).

For å kvalifisere må du:

- (1) ha en omsetning på under 1 million kroner i en 12-måneders periode;
- (2) ha vært registrert i merverdiavgiftsregistret i minst ett (1) år og
- (3) ha fylt ut og levert skattemeldingen riktig og i tide i minst ett (1) år.

Søknadsfristen er 1. februar.

Har du fått innvilget årsterminoppgave er oppgavefristen 10. mars.

Bokføring

Du må registrere deg i Enhetsregisteret dersom du driver økonomisk aktivitet. Alle kvitteringer og fakturaer for kostnader må oppbevares i minst fem år.

Det anbefales å skaffe seg et enkelt regnskapsprogram eller leie en regnskapsfører for å få hjelp. Kostnadene for dette vil være fradragsberettiget.

Andre spørsmål

Formueskatt

Formuesskatt er en skatt som fastsettes på grunnlag av netto formue. Nettoformuen avgjør hvor mye formuesskatt som skal betales til kommune og stat. Skattesatsen er maksimalt 0,85 % av formuesverdien.

Salg av egen bolig og andre eiendommer

I utgangspunktet er gevinst ved salg (eller annen realisering) av bolig og annen fast eiendom skattepliktig. Imidlertid er det omfattende unntak fra plikten til å betale skatt i forbindelse med salg av egen bolig / fritidsbolig, forutsatt at visse krav til bo- og eiertid er oppfylt.

Hvis eiendommen har blitt brukt som primærebolig i mer enn ett av de to foregående år, eller hvis et feriehus har blitt brukt til personlige formål i mer enn fem av de åtte foregående år, er ikke noen gevinster / tap inkludert i den skattepliktige inntekten.

Du kan trekke eventuelle tap på salg av fast eiendom dersom fortjeneste hadde vært skattepliktig. Du bør være oppmerksom på at ulike krav gjelder for eierskap og bruk av boliger og fritidsboliger.

Skattesatsen gjelder avhengig av skattyters situasjon, men vil oftest bli ansett som kapitalinntekt med en skattesats på 22 %.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en kommunal skatt som kommunene kan velge å innføre. Eiendomsskatt skrives ut av kommunens eiendomsskattekontor. I de fleste tilfeller betaler du eiendomsskatt i fire rater per år sammen med andre kommunale skatter.

Kommuner som har innført eiendomsskatt, kan velge å benytte Skatteetatens beregnede markedsverdi eller egen beregningsmetode som grunnlag for beregning av eiendomsskatt.

Maksimumssatsen for eiendomsskatten er 0,7 %, men vil bli redusert til 0,5 % i 2020.

Sammendrag

Trinnene for å bestemme skatteposisjonen er som følger:

1. Er din aktivitet ansett som en profesjonell virksomhet (basert på antall utleide enheter, aktivitetsnivå, inntektsnivå etc.)?
2. Hvis "ja":
 - a. Du må registrere deg hos Brønnøysundregsitrene;
 - b. Du vil bli underlagt bokføringsregelverket;
 - c. Inntekt er skattepliktig som virksomhetsinntekt (opptil 49,6 % avhengig av dine øvrige inntekter);
 - d. Avhengig av størrelse og organisasjon, kan det hende du må sende inn årsregnskap.
 - e. Alle kostnader er fradragsberettigede;
 - f. Avgiftspliktig - all pådratt mva på kostnader knyttet til den avgiftspliktige virksomheten er fradragsberettiget.
3. Hvis "nei":
 - a. Inntekt er skattepliktig som kapitalinntekt (22 %) - Det er et standardfradrag på 15 % av omsetningen;
 - b. Skattegrunnlaget er 85 % av alle inntekter over kr 10 000.