

Skatteplikt

- ved salg av arvet bolig og fritidseiendom



Det dukker stadig opp spørsmål rundt eventuell skatt på gevinst ved salg av arvet fast eiendom. Nedenfor redegjør jeg for hovedprinsippene for beregning av eventuell gevinst ved slike salg. Jeg gjør oppmerksom på at gjennomgangen ikke går inn på mindre unntak og «gråsoner»-problemer men er ment å gi en oversikt over hovedlinjene.

Tekst: Advokat Lars Erik Solli - Foto: Catapult Film

Arveavgiften falt bort 1. januar 2014. Bortfallet av arveavgiften har imidlertid ingen betydning for skatteplikten for gevinst eller fradragsrett for tap på salg av en eiendom som er arvet.

Gevinst ved salg av eiendom er skattepliktig med mindre man oppfyller vilkårene for skattefritak. For skattefritak oppstilles det krav om bo- og eiertid. Krav til eiertiden på bolig er oppfylt når salget finner sted eller avtales mer enn ett år etter at du ervervet boligen. I tillegg må du ha brukt eiendommen som din egen bolig i minst ett år i løpet av de siste to år før salget. For fritidseiendom er kravet til eiertid fem år og botid bruk som egen i minst fem av de siste åtte år før salg.

Bortfallet av arveavgiften har betydning for beregningen av gevinst og tap ved et eventuelt salg av den arvede eiendommen. Differansen mellom inngangsverdi og utgangsverdi vil utgjøre gevinsten eller tapet. Inngangsverdien er eiendommens markedsverdi på

erhvervstids-punktet for enten arvelater eller arving. Om inngangsverdi for arving eller arvelater skal brukes vil være avhengig av om arvelater selv oppfylte overnevnte krav til bo- og eiertid og dermed selv kunne solgt skattefritt eller ikke.

Utgangsverdien er salgssummen arvingen oppnår (minus salgsomkostninger).

Med virkning fra inntekståret 2014 ble kontinuitetsprinsippet lagt til grunn som hovedregel ved arveoverføringer. Dette innebærer at arvingen som hovedregel overtar inngangsverdien til arvelater ved salget og som blir lagt til grunn ved et senere gevinstoppgjør. Som hovedregel trer altså arving inn i arvelaters skatteposisjon i denne sammenheng.

Det er imidlertid gjort et meget viktig unntak fra dette prinsippet, blant annet bolig- og fritidseiendommer, som vil ha stor betydning for arvinger som velger å selge

arvet eiendom uten selv å oppfylle bo- og eiertiden!

Unntaket innebærer at dersom arvelater kunne solgt eiendommen skattefritt, dvs. at han oppfylte kravet til minste bo- og eiertid, vil arvingen få eiendommens markedsverdi på erhvervstids-punktet som inngangsverdi. Dette vil normalt ha svært stor betydning i arvingens favør ved et senere salg da gevinsten normalt vil bli betydelig mindre enn om arvelaters inngangsverdi skulle bli lagt til grunn. Arvingen nyter med andre ord fordelene av at arvelater har oppfylt bo- og eiertiden i de tilfeller han selv ikke har skattefritak

Dersom arvelater ikke har skattefritak vil man være tilbake til hovedregelen, dvs. at inngangsverdien til arvelater skal legges til grunn ved det senere salg. For å unngå gevinstbeskatning i dette tilfelle må arvingen selv oppfylle krav til bo- og eiertid.