



Ny likningsverdi på boligeiendommer

En ny metode for fastsettelse av likningsverdi på boliger er innført fra og med inntektsåret 2010. Formålet med endringen er å skape en bedre sammenheng mellom boligeiendommers likningsverdi og omsetningsverdi.

De nye reglene gjelder for alle boligeiendommer med unntak av våningshus, boliger i utlandet, boliger på Svalbard og fritidsboliger. Den nye likningsverdien vil ikke få konsekvenser for inntektsskatten, kun for formueskatten.

Hva betyr dette for boligeier?

I begynnelsen av september vil alle boligeiere få tilsendt et brev og et skjema fra Skatteetaten. I brevet blir de bedt om å innrapportere opplysninger om boligen sin. Alle boligeiere får ett skjema for hver bolig han/hun måtte eie.

Hvilke opplysninger skal Skatteetaten ha?

Alle boligeiere skal innrapportere opplysninger om:

- Boligareal (P-ROM eller BOA)
- Byggeår
- Boligtype

Disse opplysningene vil danne grunnlaget for den nye likningsverdien. Opplysninger om areal og byggeår finnes for eksempel i salgsoppgaver og takstdokumenter.

Hvordan sender man inn opplysningene?

Fra og med 31. august kan alle boligeiere innrapportere boligopplysningene sine. Det kan gjøres elektronisk på skatteetaten.no eller via SMS. Skjemaet man mottar i posten kan også sendes inn eller leveres på skattekontoret.

Når er frist for innsending?

Dersom den nye likningsverdien skal kunne hensyntas ved beregning av skattetrekket for 2011, må opplysningene sendes inn innen **15. oktober**.

Hva skjer hvis jeg ikke sender inn opplysningene?

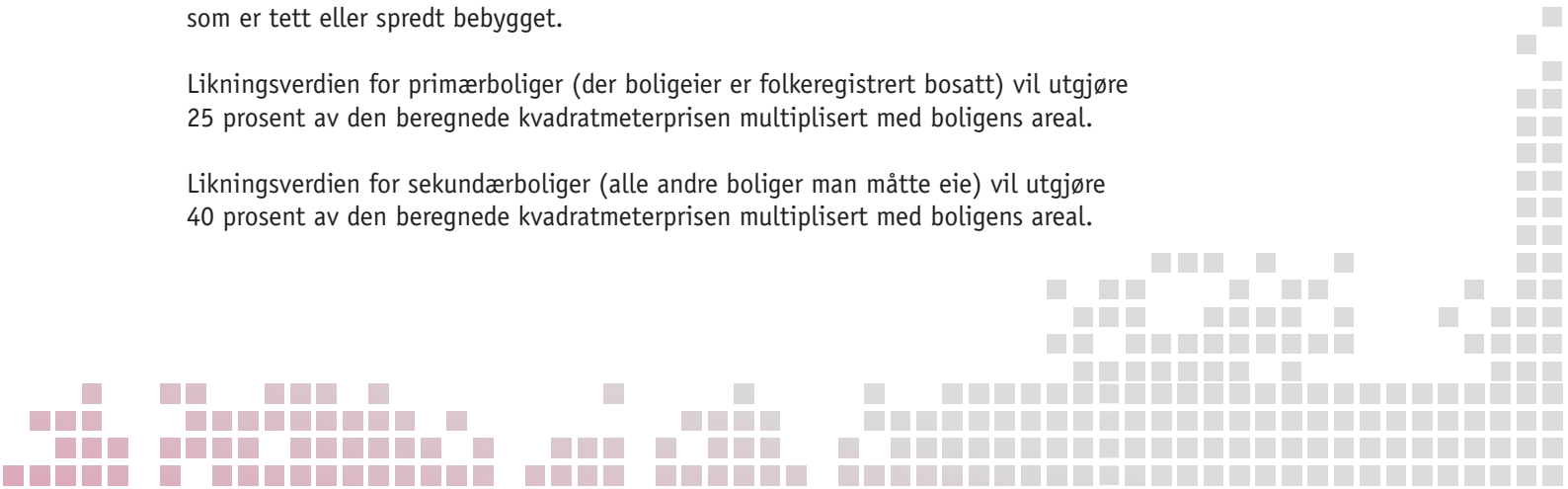
Dersom opplysningene ikke er gitt innen fristen for å levere selvangivelsen, kan Skatteetaten fastsette likningsverdien ved skjønn.

Hvordan beregnes den nye likningsverdien?

De nye reglene innebærer at likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes årlig av Statistisk Sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en anslått markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). I tillegg tas det hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget.

Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) vil utgjøre 25 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Likningsverdien for sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) vil utgjøre 40 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.



Nyttige definisjoner

Primærrom (P-ROM)

Alle boligeiere vil bli bedt om å sende inn opplysninger om boligens primære areal (P-ROM). P-ROM er alt som kan defineres som oppholdsrom i boligen, for eksempel stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og éntre. P-ROM må være tilgjengelig via dør eller trapp. Garasje, uinnredet kjellerrom/loft, boder og andre oppbevaringsrom regnes ikke som P-ROM. Se skatteetaten.no for en oversikt over hva som regnes som P-ROM og hvordan du måler arealet av P-ROM i boligen din.

Boareal (BOA)

Har man ikke opplysninger om P-ROM, kan man oppgi BOA. BOA er areal i boligens hoveddel, dvs. de samme rommene som betegnes som P-ROM. I tillegg kan også andre deler anses som BOA avhengig av materialbruken i rommene, typisk boder med tapet og parkett. Ofte utgjør P-ROM og BOA tilnærmet samme areal.

Enebolig

En enebolig er et boligbygg beregnet på én husholdning, for eksempel frittstående hus og villaer.

Småhus

Småhus er boliger som er fysisk bundet sammen ved at det er minst en felles vegg, eventuelt felles gulv/tak med naboboligen. Dette vil typisk være rekkehus og tomannsboliger. Eneboliger i rekke/kjede regnes også som småhus.

Leilighet

En leilighet er en boenhet i en bygning med minst to etasjer, tre boenheter og felles inngang. Dette vil typisk være blokkleiligheter og terrasseleiligheter.

Byggeår

Byggeår er det året da boligen ble ferdigstilt. Rehabilitering, oppussing og påbygning endrer ikke byggeåret.

For mer informasjon, se skatteetaten.no.

