

Denne veiledningen er utarbeidet av et uavhengig tredjeparts advokatfirma

November 2023

NORGE – SKATTEMESSIGE FORHOLD VED KORTTIDSUTLEIE

Denne veiledningen gir en oversikt over relevante skatte- og avgiftsmessige forhold for privatpersoner som tilbyr korttidsutleie av overnattingssteder i Norge.

Informasjonen i denne veiledningen er gitt på generelt nivå, og det kan være endringer i norsk lovgivning som ennå ikke er oppdatert i denne informasjonen. Videre vil annen lovgivning gjelde hvis du eier eiendommen gjennom et selskap. Det er derfor viktig at du sørger for å få bekreftet hvilke regler og bestemmelser som gjelder i ditt konkrete tilfelle.

Inntektsskatt og merverdiavgift kan være komplisert, og selv små variasjoner i faktum kan endre vurderingen. Overholdelse av reglene, innlevering av oppgaver til skattemyndighetene og betaling av skatter og avgifter er ditt ansvar.

Vær oppmerksom på at regelverket om korttidsutleie i forhold til boligsameier og borettslag har blitt endret fra 1. januar 2020 ved at det har blitt innført begrensninger på adgangen til korttidsutleie. I boligsameier kan korttidsutleie av hele leiligheten som utgangspunkt ikke overstige 90 dager på årsbasis. Korttidsutleie er definert som vedvarende utleie inntil 30 dager. Den årlige begrensningen på 90 dager kan fravikes i vedtektene med en grense mellom 60 og 120 dager. For borettslag er korttidsutleie av hele leiligheten begrenset til årlig utleie på 30 dager. Begrensningene gjelder ikke dersom bare deler av leiligheten leies ut.

Vær oppmerksom på at informasjonen i denne veiledningen er begrenset til inntektsskatt og merverdiavgift. Andre skatter kan gjelde for deg.

Vi gjør deg oppmerksom på at Airbnb kan ha plikt til å rapportere om inntekter opptjent ved bruk av plattformen. På denne bakgrunn kan skattemyndighetene stille deg spørsmål dersom det er uoverensstemmelse mellom informasjonen som er rapportert av Airbnb og inntekten du selv har rapportert i din årlige selvangivelse.

Skatteetatens kontaktdetaljer: Hvis du vil ha mer informasjon, kan du gå til www.skatteetaten.no. Innenlandske samtaler: 800 80 000. Samtaler fra utlandet: +47 22 07 70 00.

Hvem er skattepliktig

Det norske skatteåret varer fra 1. januar til 31. desember.

Hvis du er skattemessig bosatt i Norge, er du skattepliktig hit for leieinntekter uavhengig av hvor eiendommen befinner seg.

Hvis du ikke er skattemessig bosatt i Norge og er bosatt utenfor Norge, er du likevel skattepliktig hit for leieinntekter fra fast eiendom i Norge. Betaling for tjenester definert som nært knyttet til husleien, som for eksempel renhold og elektrisitet, behandles også som en del av leieinntektene.

Skattelovgivningen i Norge skiller mellom korttidsluteie av egen bolig og utleie av egen fritidsbolig, fra utleie av andre boliger og fritidsboliger.

Skattenivået avhenger av om utleieaktiviteten din regnes som en næringsvirksomhet eller ikke.

Økonomisk eller ikke-økonomisk aktivitet

Skattelovgivningen i Norge skiller mellom næringsvirksomhet og privat ikke-økonomisk aktivitet. Skillet er relevant både i forhold til inntektsskatt og merverdiavgift. Begge former for aktivitet kan være skattepliktige, men reglene er forskjellige. Derfor er det viktig å avgjøre om utleieaktivitetene dine anses å være en økonomisk aktivitet / næringsvirksomhet eller ikke.

"Ikke-økonomisk" aktivitet betyr ikke at du ikke kan tjene penger på utleie. Skillet mellom "økonomisk" og "ikke-økonomisk" er at den første behandles som næringsvirksomhet, mens den andre er en privat sideaktivitet. Separate rapporterings- og registreringskrav vil gjelde hvis utleieaktivitetene dine regnes som næringsvirksomhet.

De viktige spørsmålene du må stille er om utleieaktiviteten din:

- Utføres for egen regning og risiko;
- Har et visst omfang/aktivitetsnivå;
- Vil sannsynligvis generere fortjeneste over tid; og
- Er ment å vedvare over tid.

Merk at det er forvaltningspraksis som tilsier at hvis du leier ut 5 eller flere boenheter, så vil utleievirksomheten i de fleste tilfeller anses som næringsvirksomhet. Hvis du leier ut færre enn 5 boenheter, kan aktiviteten likevel anses som en næringsvirksomhet basert på en samlet konkret vurdering av kravene ovenfor.

Gjentatt korttidsluteie innebærer vanligvis et høyere og hyppigere aktivitetsnivå fra utleier (Airbnb-vert) sin side enn langsiktige utleieavtaler, og også utleie av en eller to boligheter kan

bli ansett som næringsvirksomhet hvis omsetningen er høy og aktiviteten er lønnsom.

Ikke-økonomisk aktivitet

Denne delen dekker situasjoner der du leier ut noe eiendom, men ikke i den grad at aktiviteten din regnes som næringsvirksomhet.

Inntektsskatt

Hvis utleieaktivitetene dine ikke regnes som virksomhet, vil inntektene bli ansett som kapitalinntekter. Skattesatsen for kapitalinntekter er 22 % (2023 sats). Skattegrunnlaget (beløpet som det beregnes skatt av) avhenger av klassifiseringen av eiendomsutleien. Skattelovgivningen skiller mellom utleie av eget hjem/feriehus og utleie av andre boliger/fritidsboliger.

Vær oppmerksom på at hvis du leier ut eiendommen via et utleiebyrå / bestillingsfirma som Airbnb, må du betale skatt av de samlede leieinntektene, uten fradrag for gebyret til Airbnb.

Ditt eget hjem eller ditt eget feriehus

Dersom leieinntektene knyttet til korttidsleie av egen bolig overstiger 10.000 kroner per år, er det overskytende beløpet skattepliktig. Korttidsutleie defineres som utleie der hvert leieforhold er kortere enn 30 dager.

Det er også en egen grense på 10.000 kroner ved utleie av egen fritidsbolig (uansett om det er kortsiktig eller ikke). Vær oppmerksom på at hvis du har mer enn én fritidsbolig, er det en egen terskel på 10.000 kroner for hver av dem, forutsatt at du faktisk bruker begge selv som egen fritidsbolig.

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

Eksempel:

Leieinntekt fra fritidsbolig eller korttidsutleie av egen bolig i 2023	NOK 25 000
- Skattefritt beløp	NOK 10 000
= Sum	NOK 15 000

Skattepliktig beløp NOK 15.000 x 85 %	NOK 12 750
22 % inntektsskatt	NOK 2 805

Andre boliger eller feriehus

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

For mer informasjon, se denne nettsiden: <https://www.skatteetaten.no/person/> eller ta kontakt med norske skattemyndigheter.

Skattemelding

Personlige skattytere skal rapportere utleieinntektene i sin alminnelige skattemelding for inntekt og formue. Den enkelte skattytters frist for å levere skattemeldingen er 30. april året etter inntektsåret.

For ytterligere informasjon, ta kontakt med norske skattemyndigheter, www.skatteetaten.no.

MVA

En ikke-økonomisk aktivitet er som hovedregel aldri mva-pliktig.

Bokføring

Du er ikke pålagt å føre regnskap for en ikke-økonomisk aktivitet, men du må holde oversikt over inntektene dine for å kunne rapportere riktig beløp i skattemeldingen.

Det anbefales likevel å oppbevare alle kvitteringer for kjøp gjort de siste fem årene. Årsaken til dette er at Skatteetaten kan omklassifisere aktiviteten fra ikke-økonomisk til en økonomisk aktivitet. Standardfradraget på 15 % av leieinntektene (utleie av eget hjem / feriehus) vil i dette tilfellet bli opphevet. Du vil i stedet kunne kreve fradrag for faktiske kostnader, og disse må dokumenteres med kvitteringer.

Økonomisk aktivitet

Inntektsskatt

Hvis utleieaktiviteten din regnes som næringsvirksomhet, kan skattesatsen være opptil 50,6 % (2023-satser), avhengig av det totale inntektsbeløpet, fra alle kilder.

Skattegrunnlaget (beløpet som skatten beregnes av) er alle leieinntekter fra utleie av fast eiendom. Alle kostnader knyttet til leieinntektene, inkludert gebyrer betalt, vedlikehold og møbler, vil være fradragsberettiget. Videre gis det normalt fradrag med et rimelig beløp for eiers egen aktivitet.

Registrering

Hvis du anses å drive næringsvirksomhet, må du registrere deg i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret. Brønnøysundregistrene vil utstede et organisasjonsnummer.

Gå til <https://altinn.no/en/start-and-run-business/planning-starting/> for mer informasjon.

Skattemelding

Fristen for å levere skattemeldingen for inntekt og formue for næringsdrivende er 31. mai året etter inntektsåret.

For ytterligere informasjon, ta kontakt med norske skattemyndigheter, www.skatteetaten.no.

MVA

Kravet om å registrere seg i Merverdiavgiftsregisteret gjelder for virksomheter når omsetningen overstiger 50.000 kroner over en periode på 12 måneder.

Som utgangspunkt er utleie av fast eiendom fritatt for merverdiavgift. Selv om utleievirksomheten anses som næringsvirksomhet, vil derfor utleie av ditt eget hjem ved enkelte anledninger normalt ikke kreve registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Mva-registrering er imidlertid nødvendig for virksomheter som leier ut hotellrom, eiendom for camping, hytter, ferieleilighet og lignende fritidsboliger. Vurderingen av om utleie av eiendom regnes som et hotellrom, ferieleilighet etc. er gjenstand for en konkret vurdering og avhenger av hvilken type aktivitet eiendommen er tilrettelagt for og formålet med utleien. Hvis utleien er mva-pliktig, må utleieren (Airbnb-verten) beregne og kreve inn merverdiavgift av leien. Dette gjelder uansett om du leier ut eiendommen personlig, eller om eiendommen eies av et selskap og det er selskapet som leier ut eiendommen til gjestene. Satsen for merverdiavgift på korttidsutleie av hytter og fritidsboliger er 12 %. Vær oppmerksom på at du har rett til å trekke fra mva på utgifter knyttet til utleievirksomheten. Du bør søke profesjonell hjelp eller kontakte

skattemyndighetene for ytterligere veiledning.

Mva-registreringen skjer via Skatteetatens nettsider:

<https://www.skatteetaten.no/en/business-and-organisation/vat-and-duties/vat/register/>

Virksomheter er pålagt å estimere og betale mva på provisjonsgebyret betalt til Airbnb for bruk av plattformen (snudd avregning (reverse charge)). Dette gjelder tilsvarende for virksomheter som ikke er mva-registrert. Det er en terskel på 2.000 kroner (eks. mva) innenfor ett kvartal før mva skal estimeres og betales (gjelder bare for virksomheter som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret). Virksomheter som ikke er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, skal levere en egen mva-melding på kvartalsbasis.

Mva-melding

Virksomhet registrert i Merverdiavgiftsregisteret er pålagt å sende inn mva-meldinger. Du sender vanligvis inn mva-meldingen og betaler inn mva annenhver måned. Når du har sendt inn skattemeldingen for merverdiavgift, vil du motta betalingsinformasjon via Altinn. Du må sende inn en mva-melding selv om omsetningen i perioden er null. Innleveringene må gjøres innen (1) måned og ti (10) dager etter hver to (2) månedersperiode.

Hvis du oppfyller visse vilkår, kan du søke om innlevering av mva-meldingen på årlig basis ("årlig periode") i stedet for annenhver måned.

For å oppfylle vilkårene må du:

- (1) ha en omsetning på under 1 million kroner i løpet av en 12-månedersperiode;
- (2) være registrert i Merverdiavgiftsregisteret i minst ett (1) år; og
- (3) ha sendt inn mva-meldinger riktig og rettidig i minst ett (1) år.

Søknadsfristen er 1. februar.

For den årlige perioden er fristen for innlevering av mva-meldingen 10. mars.

Bokføring

Du må føre regnskap for forretningsvirksomheten din, samt oppbevare alle kvitteringer og fakturaer for inntekter og kostnader i minst fem år.

Det anbefales å anskaffe et enkelt regnskapsprogram, eller å ansette en regnskapsfører for å få hjelp. Kostnadene til dette vil være fradragsberettiget for regnskaps- og skatteformål.

Andre forhold

Formuesskatt

Enkeltpersoner bosatt i Norge samt visse juridiske personer som stiftelser, samvirkelag, sparebanker og gjensidige forsikringsselskaper er gjenstand for formuesskatt. Formuesskatt er en skatt som utskrives på grunnlag av nettoformuen din. Nettoformuen din bestemmer hvor stor formuesskatt som skal betales til kommunen og staten. Skattesatsen for skatteåret 2023 er 1 % av alle beløp over NOK 1 700 000.¹ Som et utgangspunkt vil skattebetalerens eiendom bli verdsatt til markedsverdien. For fast eiendom vil imidlertid visse standardfradrag bli gitt, se skatteetatens hjemmeside:

<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/verdsettingsrabatt-ved-fastsetting-av-formue/>

Salg av bolig og fast eiendom

I prinsippet er eventuell gevinst ved salg (eller annen realisering) av bolig og eiendom skattepliktig og tap er fradragsberettiget. Det er imidlertid flere unntak for salg av egen (ferie) bolig forutsatt at visse krav til eierperiode og egen bruk er oppfylt.

Hvis eiendommen har vært eid i mer enn ett år og brukt som egen primærbolig i mer enn ett av de to siste årene, er ikke kapitalgevinst skattepliktig (tap er ikke fradragsberettiget). Tilsvarende, hvis en fritidsbolig har vært eid i minst fem år og har vært brukt som egen fritidsbolig i mer enn fem av de åtte siste årene, er eventuelle kapitalgevinster ikke gjenstand for kapitalgevinstbeskatning (tap er ikke fradragsberettiget).

Du kan trekke fra et tap på salg av fast eiendom hvis en gevinst ville ha vært skattepliktig.

Skattesatsen for kapitalgevinst er 22 % (2023 sats).

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en kommunal skatt som kommunene kan velge å innføre. Eiendomsskatt vedtas av kommunestyret og utskrives av kommunens eiendomsskattekontor før 1. mars hvert år. I de fleste tilfeller betaler du eiendomsskatt i 2 – 4 avdrag per år sammen med andre kommunale avgifter.

Kommuner som har innført eiendomsskatt kan velge å bruke skattemessig formuesverdi eller egen eiendomsskattetaksering som grunnlag for beregning av eiendomsskatt for boligeiendommer.

¹ Denne skattesatsen gjelder for beløp over NOK 1 700 000 og opp til 20 000 000. Skattesatsen for beløp som overstiger 20 000 000 er 1,4 %.

Gjeldende maksimumssats for eiendomsskatten er 0,7 % (0,4 % for boligeiendommer og fritidseiendommer).

Sammendrag av beskatning

Trinnene for å bestemme skatteposisjonen din er som følger:

1. Regnes aktiviteten din som en virksomhet (basert på antall boenheter som leies ut, aktivitetsnivå, inntektsnivå osv.)?
2. Hvis "ja":
 - a. Du må registrere deg i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret;
 - b. Du vil være underlagt bokføringsloven med tilhørende forskrift;
 - c. Inntekt er skattepliktig som virksomhetsinntekt (opptil 50,6 % avhengig av din øvrige inntekt);
 - d. Avhengig av størrelse og organisasjon kan det hende du må levere årsregnskap.
 - e. Alle kostnader er fradragsberettiget;
 - f. Du kan bli pålagt å registrere deg i merverdiavgiftsregisteret og belaste mva på leieinntektene (all mva fra relaterte kostnader er fradragsberettiget i mva-oppgaven).
 - g. Den delen av utleieinntekten som betales til Airbnb som plattformgebyr, er også underlagt mva (regel for snudd avregning).
3. Hvis "nei":
 - a. Inntekt er skattepliktig som kapitalinntekt (22 %)
 - b. Det er et standardfradrag på 15 % av inntektene, og derfor er skattegrunnlaget 85 prosent av all inntjening over 10.000 kroner.