

E-bok 012

HJEMME- KONTOR, LOKALER

SKATTEFELLER, FRADRAG

2012



Otto Risanger

skatt og økonomi
drivBEDRE.no

Otto Risanger

[Gå til innhold](#)

HJEMMEKONTOR
- skattefeller,
fradrag

R!SANGERS E-BOK 012 - **DrivBedre-pakken**

Utgitt av R!SANGER AS
Dronningensgt 22, 0154 OSLO
Tlf: 22 33 39 27
post@risanger.no
www.risanger.no

Forsideomslag:
Rune Drevland –
rune@push-design.no

© Otto Risanger 2004-12

ISBN 82-7573-112-7

Det må ikke kopieres fra denne bok i strid med åndsverkloven eller avtaler om kopiering inngått med KOPINOR, Interesseorganisasjon for rettighetshavere til åndsverk. Kopiering i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

LES MINDRE - LÆR MER!

R!SANGERS E-BØKER i **DrivBedre-pakken** skal på kort tid gi deg innblikk i og oversikt over temaer der du ønsker bedre innsikt. Du skal lære hvordan tingene virker og henger sammen, uten å gå veien innom alle forbehold, alle detaljer og alle faguttrykk.

INNHold

- DEL 1: [FRADrag FOR ET VANLIG HJEMMEKONTOR](#)
- 1.1 LØNNSTAKER/FRILANSER
 - 1.1.1 FRITAKSLIGNET BOLIG OG BORETTSLAGSLEILIGHET
 - 1.1.2 REGNSKAPSLIGNET (DIREKTELIGNET) BOLIG
 - 1.1.3 LEID BOLIG
 - 1.2 NÆRINGSDRIVENDE
 - 1.2.1 FRITAKSLIGNET BOLIG OG BORETTSLAGSLEILIGHET
 - 1.2.2 REGNSKAPSLIGNET (DIREKTELIGNET) BOLIG
 - 1.2.3 LEID BOLIG
 - 1.3 AKSJONÆR/INNEHAVER AV EGET AS
 - 1.4 DELTAKER/INNEHAVER AV ANS/DA
- DEL 2: [FJERNARBEIDERENS/TELEPENDLERENS KONTORARBEIDSPlass I HJEMMET](#)
- 2.1 LØNNSTAKER
 - 2.2 NÆRINGSDRIVENDE
- DEL 3: [VIRKSOMHET ELLER FIRMA DREVET HJEMMEFRA - NÆRINGSLOKALER I EGEN BOLIG](#)
- 3.1 LØNNSTAKER/FRILANSER
 - 3.2 NÆRINGSDRIVENDE/ENKELTPERSONFORETAK
 - 3.3 AKSJONÆR/INNEHAVER AV EGET AS
 - 3.4 DELTAKER/INNEHAVER AV EGET ANS/DA
- DEL 4: [UTLEIE AV KONTOR, BOLIGER, FORRETNINGSAREALER](#)
- 4.1 UTLEIE TIL ARBEIDSGIVER ELLER TIL EGET AS/ANDRE NÆRSTÅENDE
 - 4.2 TRONDALDOMMEN
 - 4.3 NEPLEDOMMEN
 - 4.4 SKATTEPLIKT OG FRITAK: UTLEIE AV BOLIGER OG FORRETNINGSAREALER
- DEL 5: [GODTGJØRELSE FOR KONTORHOLD I BOLIG](#)
- 5.1 TIL LØNNSTAKER OG FRILANSER
 - 5.1.1 GODTGJØRELSE GUNSTIGERE ENN FRADrag
 - 5.2 TIL NÆRINGSDRIVENDE
 - 5.3 TIL HOVEDAKSJONÆR FRA EGET AS
 - 5.4 TIL DELTAKER/INNEHAVER FRA ANSVARLIG SELSKAP

- DEL 6: [EGET FRITTSTÅENDE NÆRINGSBYGG PÅ EGEN EIENDOM](#)
- 6.1 EKSISTERENDE NÆRINGSBYGG - ELLER NYBYGGING
- 6.2 KJØP AV NÆRINGSLOKALER ELLER NYBYGG
- DEL 7: [NÆRINGSLOKALE/KONTOR UTSEKSJONERT FRA EGEN BOLIG](#)
- 7.1 SEKSJONERING
- 7.2 KOMBINERT BYGG
- DEL 8: [OMBYGGING, BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER AV KONTOR](#)
- 8.1 EID BOLIG
- 8.2 LEID BOLIG
- DEL 9: [KONTOR/NÆRINGSLOKALER I HJEMMET: NÅR BOLIGEN SELGES](#)
- 9.1 LØNNSTAKERS HJEMMEKONTOR
- 9.2 FRILANSERS HJEMMEKONTOR
- 9.3 NÆRINGSDRIVENDES HJEMMEKONTOR/LOKALE
- 9.4 EGET AS: HJEMMEKONTOR/NÆRINGSLOKALE
- 9.5 ANS/DA: HJEMMEKONTOR/NÆRINGSLOKALE
- 9.6 UMLEIE AV KONTOR/NÆRINGSLOKALE
- DEL 10: [SKILLET MELLOM FRITAKSLIGNING OG REGNSKAPSLIGNING AV BOLIG](#)
- 10.1 FRITAKSLIGNING
- 10.2 REGNSKAPSLIGNING
- 10.3 OVERGANG
- DEL 11: [GARASJE OG FRADRAG](#)
- 11.1 GARASJE PÅ SAMME TOMT SOM FRITAKSLIGNET BOLIG
- 11.2 GARASJE PÅ SAMME TOMT SOM REGNSKAPSLIGNET BOLIG
- 11.3 GARASJE I AVSKRIVBAR BYGNING
- 11.4 GARASJE SÆRSKILT MATRIKULERT EIENDOM, REKKEGARASJE
- 11.5 AVSKRIVNING AV GARASJE
- 11.6 REALISASJON AV GARASJE
- 11.7 GARASJELEIE FRA ARBEIDSGIVEREN
- 11.8 TJENENDE ELLER IKKE-TJENENDE FUNKSJON
- DEL 12: [VERDI PÅ IKKE UMLEID NÆRINGSEIENDOM](#)

- DEL 13: [**CAMPINGVOGN BRUKT I VIRKSOMHET/YRKE**](#)
 - 13.1 SPISEBRASSE, OVERNATTINGSBRASSE MV - FRADRAE
 - 13.2 BRUKT TIL OVERNATTING AV EIEREN - FRADRAE
 - 13.3 UTGIFTSGODTGJØRELSE TIL ARBEIDSTAKER
 - 13.4 REALISASJON
 - 13.5 FORMUE
 - 13.6 FRI PRIVAT BRUK AV ARBEIDSGIVERS CAMPINGVOGN

- DEL 14: [**HAR JEG LOV TIL Å DRIVE VIRKSOMHET FRA MIN EGEN BOLIG?**](#)
 - 14.1 FORFATTER, HJEMMEKONTOR, DAGMAMMA
 - 14.2 SAMEIE: FORMÅLET MED SEKSJONEN
 - 14.3 SELSKAPSFORM

DEL 1: FRADRAG FOR ET VANLIG HJEMMEKONTOR

Fradrag for kostnader til hjemmekontor godkjennes i forbindelse med inntektsgivende arbeid eller virksomhet.

Med hjemmekontor menes etter skattereglene eget eller egne rom i hjemmet som utelukkende benyttes i eierens/ektefellens inntektserverv, feks

- arbeidsrom i lønnet erverv,
- legekontor,
- frisørsalong,
- lager mv

Kombinert bruk av et rom i boligen til arbeidsrom og feks stue eller soverom kommer ikke under reglene for hjemmekontor. Slik kombinert bruk gir ikke rett til fradrag.

ROM SOM ER LEID UT

For eieren gjelder ikke reglene om hjemmekontor for rom som er utleid, enten de benyttes til leietakerens ervervsvirksomhet eller til boligformål.

MERK! Her er det imidlertid et unntak: Utleie av rom i fritakslignet bolig hvor utleieinntekten er virksomhetsinntekt for eieren, faller inn under reglene om egen bruk i ervervsvirksomhet, altså hjemmekontorreglene. Dette kan feks gjelde gårdsturisme hvor deler av et fritakslignet våningshus brukes til å innlosjere turister.

SAMBOER EIER BOLIG

Reglene om hjemmekontor gjelder ikke for en samboer (meldepliktige og ikke-meldepliktige) der den andre samboeren eier boligen.

STANDARDFRADRAG

Standardfradrag for tida er 1600 kroner. Det kan du som regel oppnå uten problemer.

TIPS! Standardfradraget skal ikke reduseres selv om eieren kun har bodd i huset en del av året eller kun har brukt hjemmekontoret en del av året.

FRILANSER

Vi bruker "frilanser" i denne e-boka på samme måte som folketrygdloven gjør, dvs "enhver som utfører arbeid eller oppdrag utenfor tjeneste for lønn eller annen godtgjørelse, men uten å være selvstendig næringsdrivende".

1.1 LØNNSTAKER OG FRILANSER

MINSTEFRADRAG

Fradrag for hjemmekontor går inn som en del av minstefradraget i selvangivelsen når bruken av kontoret/lokalene er knyttet til erverv av lønnsinntekt.

I de fleste tilfeller vil 1600-kroners-fradraget dermed være null verdt i seg selv. Lønnstakeren/frilanseren får altså normalt ikke noe økt fradrag ved ligningen på grunn av hjemmekontor.

Er totale fradragsberettigede kostnader i forbindelse med lønnstakers/frilansers inntektsgivende erverv av lønn høyere enn minstefradragets maksimumsbeløp, brukes tvillingposten faktiske kostnader i selvangivelsen i stedet.

I slike tilfeller gir fradraget for hjemmekontor vanlig fradragseffekt på opptil 28 prosent.

1.1.1 FRITAKSLIGNET BOLIG/BORETTSLAGSBOLIG

Det vanligste er at en selveid bolig fritakslignes. En bolig skal enten fritakslignes eller regnskapslignes for hele inntektsåret.

For en bolig som ikke inneholder mer enn én familieleilighet, er leieinntekt skattefri når eieren har brukt minst halve bygningen/selveierleiligheten/seksjonen til egen bolig, regnet etter utleieverdien.

Leieinntekt er også skattefri når eieren har leid ut mer enn halvparten av bygningen/selveierleiligheten/seksjonen, regnet etter utleieverdien, og inntektene av slik utleie i løpet av inntektsåret ikke overstiger 20.000 kroner.

Denne beløpsgrensen på 20.000 kroner omfatter bare leieinntekter fra den perioden av et inntektsår hvor hele eller en større del av egen bolig er utleid.

Overskrides grensen på 20.000 kroner, skal boligen regnskapslignes for hele året. Da vil alle leieinntektene, også de som skriver seg fra en periode hvor boligen er utleid i mindre omfang, være skattepliktige.

MERK! Om reglene for tomannsbolig og flermannsbolig, se Del 10.

STANDARDFRADRAG ELLER FRADRAG FOR FAKTISKE KOSTNADER

1600 kroners fradraget ovenfor gjelder kun når du har fritakslignet bolig.

I stedet for dette standardfradraget kan en eier av en fritakslignet bolig kreve fradrag for faktiske kostnader knyttet til hjemmekontor mv.

Kostnadene må sannsynliggjøres.

Blant annet må det sannsynliggjøres at de faktiske kostnadene som det kreves fradrag for, kun har med hjemmekontoret å gjøre og ikke gjelder boligdelen av huset.

MERK! Kostnader som ikke kan knyttes til spesielle deler av eiendommen fordeles ut fra leieverdien for boligdelen og ervervsdelen (hjemmekontor mv).

Dette vil feks gjelde kostnader til

- ytre vedlikehold
- forsikringer på boligen
- kommunale avgifter (deriblant evt kommunal eiendomsskatt)
- andel strøm, varme mv
- renhold (utført av andre enn eieren eller ektefellen)

Skatteetatens Lignings-ABC sier for at vedlikehold av hagegjerde kommer inn under ytre vedlikehold, men ikke vedlikehold av for eksempel plen eller hage.

EKSEMPEL: Hjemmekontoret utgjør 10 prosent av boligarealet, regnet etter leieverdi. 10 prosent av kostnader til ytre vedlikehold, forsikring, kommunale utgifter mv utgjør 3000 kroner. I tillegg kommer konkrete kostnader til vask, lys og varme på 2000 kroner. Årets hjemmekontorfradrag blir da på 5000 kroner.

De kostnadene som gjelder selve driften av hjemmekontoret eller næringslokalene - for eksempel kontorrekvisita, teknisk utstyr osv - går naturligvis fullt til fradrag i regnskapet på vanlig måte.

RENHOLD

Når det gjelder renhold av hjemmekontoret, formulerer

Skattedirektoratets Lignings-ABC det slik:

"Det kan ikke gis fradrag for skattyterens eget eller ektefellens arbeid med renhold av arbeidsrom."

Dette må tolkes slik at det kan gis fradrag for samboers og barns arbeid med renhold. Forutsetningen for fradrag er nok at de har fått utbetalt lønn og at det foreligger kvittering.

1.1.2 REGNSKAPSLIGNET (DIREKTELIGNET) BOLIG

Er mer enn halvparten av en bolig utleid i mer enn halvparten av egen eiertid i kalenderåret, blir boligen ikke fritakslignet. I stedet blir den regnskapslignet (også kalt direktelignet).

Har skattyteren hjemmekontor i egen bolig i regnskapslignet bolig, gis fradrag etter de vanlige regler som gjelder for slike bygninger.

Reglene for fradrag tilsvarer i hovedsak det vi så ovenfor om fradrag for faktiske kostnader i fritakslignet bolig.

I en del tilfeller vil det være lett å avgjøre hvilken del av boligen en kostnad har tilknytning til, eksempelvis ved utbedring av en bestemt skade. I andre tilfeller må det foretas en forholdsmessig fordeling av kostnadene, basert på arealenes leieverdi.

TIPS! Eieren av en regnskapslignet bolig trekker fra for hjemmekontor slik vi så under fritakslignet bolig ovenfor.

1.1.3 LEID BOLIG

I leid bolig kan du foreta en fordeling av samlede kostnader til husleie, lys og brensel for henholdsvis boligdelen og hjemmekontoret, fordelt etter areal.

EKSEMPEL: Leid bolig koster 60.000 kroner i året i husleie og strøm. 20 prosent av boligen er hjemmekontor. Dermed kan 12.000 kroner (20 prosent av 60.000 kroner) trekkes fra.

Det gis dessuten fradrag for kostnader til renhold, unntatt når det er utført av leietakeren selv eller dennes ektefelle.

1.2 NÆRINGSDRIVENDE

Næringsdrivende med hjemmekontor brukt til inntektsgivende arbeid eller virksomhet har rett til fradrag med samme beløp som lønnstakere/frilansere - slik vi har sett ovenfor.

1.2.1 FRITAKSLIGNET BOLIG

Fradrag for hjemmekontor føres i Næringsoppgave 1.

Næringsdrivende får en fradragseffekt på opptil 51 prosent. 1600 kroner i fradrag reduserer dermed skatten med opptil 816 kroner.

Men man kan også kreve fradrag etter faktiske kostnader, slik vi så ovenfor.

En næringsdrivendes kostnader til hjemmekontor i fritakslignet bolig er ikke noen kostnad etter reglene i regnskapsloven. Det skjer ingen økonomiske overføringer. Det dreier seg bare om et fradrag i inntekten ved ligningen.

1.2.2 REGNSKAPSLIGNET BOLIG

Fradrag for hjemmekontor føres i Næringsoppgave 1.

Næringsdrivende får en fradragseffekt på opptil 51 prosent. Fradrag kan kun kreves fradrag etter faktiske kostnader etter de regler som gjelder for regnskapslignet bolig, slik vi så ovenfor.

En næringsdrivendes kostnader til hjemmekontor i regnskapslignet bolig er ikke noen kostnad etter reglene i regnskapsloven. Det skjer ingen økonomiske overføringer. Det dreier seg bare om et fradrag i inntekten ved ligningen.

1.2.3 LEID BOLIG

Ved hjemmekontor i leid bolig føres andel husleie - samt andel bl a lys, varme, renovasjon, vann, avløp, renhold mv - til fradrag i næringsoppgaven, slik vi har sett i pkt 1.1.3.

Dette var bare startsidene i denne e-boka

Du har her fått en liten smakebit fra én av Risangers rundt 40 e-bøker (pdf). Disse e-bøkene kan kjøpes enkeltvis. De er også samlet - med 80 prosent rabatt! - i den store **DrivBedre-pakken Skatt & økonomi**. Mer info på vårt nettsted www.risanger.no.

I DrivBedre-pakken Skatt & økonomi finner du et vell av informasjon og tips, skreddersydd til bruk for næringsdrivende og små firmaer.

E-bøkene oppdateres jevnlig. Det betyr at innholdet er ajour i forhold til gjeldende bestemmelser.

Som abonnent kan du bruke DrivBedre-pakken Skatt & økonomi akkurat som du selv ønsker: Du kan laste ned én, noen - eller alle - e-bøkene og ha dem lokalt på din egen datamaskin, akkurat når det passer deg selv. Eller du kan lese e-bøkene på nettet, akkurat når det passer deg selv.

Liker du best å lese på papir, skriver du bare ut de delene av den aktuelle e-boka som du vil gjennomgå. Vår garanti er at opplysningene er oppdaterte og kurante.

Skjer det endringer som har betydning for deg som driver firma, får du melding om det i en e-post. Etterhvert som endringene innarbeides i e-bøkene, kan du lese på nettet eller laste ned helt ajourførte e-bøker, eventuelt skrive ut det du ønsker.

E-bokpakkene dekker blant annet disse områdene:

- beste selskapsform
- moms
- skattetips
- fradrag i eget firma
- biløkonomi
- reise og diett
- regnskap og bokføring
- pensjon i eget firma
- trygderettigheter

På kjøpet får du Otto Risangers daglige nyheter om skatt og økonomi på www.risanger.no. Dessuten blir du med i vår eksklusive **svartjeneste** kun for våre abonnenter: Otto Risanger svarer på dine spørsmål om skatt osv.

Les mer om abonnement på våre DrivBedre-pakken Skatt & økonomi her: <http://www.risanger.no/drivbedre-pakken>

Les mer om våre e-bøker her: <http://www.risanger.no/produkter/eboker>

Se på neste side noe av det våre kunder sier.

Dette sier abonnentene om Risangers e-bokpakker

"Jeg har lært utrolig mye dette året som abonnent på DrivBedre."
Liv Janne Brennsæter, RÅHOLT

"Takk for rask ekspedering og godt opplagt stoff. Godt forklarande."
Kåre Solheim, LÆRDAL

"Takk for nyttige og praktiske råd!"
Gunn Helleland, IBT SydVest, LODDEFJORD

"Er meget fornøyd med tjenesten, og synes du gjør en fantastisk bra jobb med den informasjonen du gir oss. Med kun meg selv i enkeltmannsforetak hadde jeg aldri hatt mulighet til å finne ut av denne informasjonen selv."
Jeanette Hustad, Bewebbed, SANDNES

"Tusen takk for kjempegode og lærerike e-bøker!"
Eirik Sandal Lund, Bilde og Tekst ANS, HAUGESUND

"Takker for et meget matnyttig sett med e-bøker og tilhørende nyhetsbrev, det har vært verdt sin vekt i gull for min bedrift som ble startet i mai!"
Kristian Berge Nessa, Cavatina Software AS, TANANGER

"Synes DrivBedre-pakken er et fantastisk bra oppslagsverk."
Svein Hylland, Toppen Trearbeid & Høvleri, ODDA

"Takk for mange gode tips."
Jon-Erik Hammer, daglig leder, V, D & H NUF, FYLLINGSDALEN

"Fin, kjapp og lett tilgjengelig info! Takk."
Johan F. Jakhelln, assosiert partner, Tennebø & Partners, OSLO

"DrivBedre-pakken er svært nyttig for meg som har begynt å føre regnskapet selv i år. Du gjør det mulig for meg å få dette til på en bra måte og spare meg flere tusen kroner med dine tips og forklaringer."
Benjamin R. Warin, Impress Presentasjoner, HURDAL

"God og lettlest. Det er fint å få kjennskap til regler og fallgruber. Slikt får vi aldri i forståelig form fra revisorer og ligningsmyndigheter."
Sverre Grøtte, Vare-Nytt Tekstilsenter AS, EIDE