



# Handelshøyskolen BI

## MAN 29221 Merverdiavgift I - grunnleggende emner og EU Mua - prosjektoppgave

Term paper 100% - W

### Predefined Information

<b>Start date:</b>	06-09-2023 09:00 CEST	<b>Term:</b>	202320
<b>End date:</b>	11-12-2023 12:00 CET	<b>Grading scale:</b>	Norwegian 6-point scale (A-F)
<b>Examination type:</b>	P		
<b>Flow code:</b>	202320  20447  IN02  W  P		
<b>Internal assessor:</b>	(Anonymised)		

Navn:

Andreas Dæhli Aslesen

### Information from participant

<b>Title *:</b>	Boligflipping og utleie, en potensiell merverdiavgiftsbombe		
<b>Name of supervisor *:</b>	NA		
<b>Does the submission contain confidential material?:</b>	No	<b>Can the submission be made public?:</b>	Yes

### Group

<b>Group name:</b>	(Anonymised)
<b>Group number:</b>	39
<b>Other members:</b>	The participant has submitted as a one-person group

prosjektoppgave

ved Handelshøyskolen BI

# Boligflipping og utleie, en potensiell merverdiavgiftsbombe

**MAN 2923 – Merverdiavgift I**

Utleveringsdato:  
13.09.2023

Innleveringsdato:  
11.12.2023

Stuedsted:  
BI Nydalen

# Innholdsfortegnelse

## Innhold

<b>INNHOLDSFORTEGNELSE .....</b>	<b>I</b>
<b>SAMMENDRAG.....</b>	<b>II</b>
1. INNLEDNING .....	1
1.1. Overordnet om tema og bakgrunn .....	1
1.2. Noen merverdiavgiftsrettslige utgangspunkter .....	4
1.3. Delkonklusjon og veien videre .....	9
2. NÆRINGSBEGREPET I MERVERDIAVGIFTSLOVEN .....	9
3. BOLIGFLIPPING OG UMLEIE I ETT STØRRE PERSPEKTIV .....	15
4. KONKLUSJON OG AVSLUTTENDE BETRAKTNINGER .....	20
<b>LITTERATURLISTE .....</b>	<b>21</b>
<b>FORARBEIDER:.....</b>	<b>21</b>
<b>DOMMER OG AVGJØRELSER .....</b>	<b>22</b>
<b>UTTALELSER: .....</b>	<b>22</b>
<b>LOVER OG FORSKRIFTEN .....</b>	<b>22</b>

## Sammendrag

Denne avhandlingen tar for seg reglene om uttaksmerverdiavgift etter merverdiavgiftsloven § 3-26, for bygg- og anleggsarbeider i relasjon til såkalt boligflipping og utleie i et omfang som etter gjeldende praksis på skatteområdet anses å være passiv kapitalforvaltning og ikke næringsvirksomhet.

Vi ser på innholdet og rekkevidden av merverdiavgiftsloven § 3-26 hvor vi først klarlegger rekkevidden av bestemmelsen. Deretter er det et særlig fokus på vilkåret om «næringsvirksomhet» i relasjon til denne typen aktivitet.

Hypotesen er at retts- og myndighetspraksis, forenklinger, presumpsjoner og avvikende regler på skatteområdet fører til en uklar rettsstilling på merverdiavgiftsområdet. Vi ser avslutningsvis til utlandet for å se hvordan tilsvarende problemer er løst der, og lander på noen enkle tiltak som kan bedre situasjonen i Norge.

# **Boligflipping og utleie, en potensiell merverdiavgiftsbombe**

## ***1. Innledning***

### *1.1. Overordnet om tema og bakgrunn*

Bruk av søkeordet «boligflipping» på Skatteetaten.no, Rettsdata, DIB eller Lovdata gir ingen treff. Et søk på Google om boligflipping og merverdiavgift gir heller ingen relevante søkeresultater. Bruk av andre mer tradisjonelle begreper for å beskrive kjøp og videresalg av boliger gir heller ingen gode treff. Finner man informasjon om boligflipping, så er det gjerne avisoppslag hvor enkeltpersoner over hele Norge står frem med suksesshistorier. Unge boligkjøperen har på kort tid tjent millioner på kjøp, salg og utleie av bolig i et stigende eiendomsmarked, formentlig for det meste skattefritt og uten å utløse merverdiavgift – tror de i hvert fall. Aktiviteten er gjerne utøvet ved siden av utdanning eller jobb, og for enkelte har aktiviteten etter hvert gått over til å bli en fulltidssyssel, gjerne i kombinasjon med aktivitet på sosiale medier.

Med boligflipping mener vi i denne sammenheng kjøp og salg av bolig med sikte på fortjeneste, hvor man typisk bor i boligen samtidig som man pusser den opp, moderniserer eller bygger om. Tanken er da at man ved å bo der i tolv måneder kan selge skattefritt ved det kommende salget,<sup>1</sup> før man gjentar prosessen i ny bolig som allerede er kjøpt før den forrige er solgt. Foruten slik boligflipping er temaet for denne fremstilling utleie av boliger i mindre skala, hvor utleiere gjør en del aktivitet selv i forkant og underveis i utleien for å maksimere fortjenesten. Det er ikke uvanlig at gamle slitte boliger eller bygårder kjøpes, pusses opp med egeninnsats og bygges om til å inneholde flere soverom, før de leies ut til for eksempel studenter. Gruppen vi sikter oss inn på her er små aktører som selv ikke anser seg selv som næringsdrivende, dels som følge av presumpsjoner i inntektsskatteretten, og dels fordi de ikke selger sine byggetjenester til andre og derfor ikke tenker at de kan være næringsdrivende.

Aviser og Internett flommer over av tips og triks for hvordan nettopp du skal kunne tjene raske og gjerne skattefrie kroner i boligmarkedet. Gjengangeren er at merverdiavgift i praksis aldri blir nevnt. Videre har skatteloven, lov av 26. mars 1999 nr. 14, en rekke skattefritak og sjablongregler på området som er ment som forenklinger, men som ikke gjelder på merverdiavgiftsområdet. Og som vi skal se på

---

<sup>1</sup> Se skatteloven § 9-3 andre ledd. Resultatet er ikke opplagt jf. § 9-1 første ledd bokstav b.

senere, skaper skattelovens løsninger kanskje forvirring og misforståelser for eventuell merverdiavgiftsplikt.<sup>2</sup>

I skatteretten er det i tillegg en grensedragnings mellom kapitalinntekt, såkalt passiv kapitalforvaltning, og kapitalinntekt i næringsvirksomhet. En grensedragnings som til dels er fremmed på merverdiavgiftsområdet. Behovet i skatteretten for å trekke et slikt skille mellom passiv kapitalforvaltning og inntekt i næringsvirksomhet, har ført til dannelsen av skarpe presumpsjonsregler for hva som er og ikke er næringsinntekt ved utleie, noe vi kommer tilbake til senere.<sup>3</sup> Disse presumpsjonene vokste frem på en tid hvor forskjellen i skattesatsen for de to gruppene var mye mindre enn i dag. Den ene eller andre løsningen gav ikke de store utslag, om noe. Slike forenklinger og presumpsjoner hadde derfor gode grunner for seg, og forskjellen var i praksis gjerne bare hvilket skjema du skulle legge ved skattemeldingen. At en aktivitet er kapitalinntekt etter inntektsskatterettens presumpsjoner, gir imidlertid ingen garanti for at aktiviteten ikke er næringsvirksomhet etter merverdiavgiftsloven.<sup>4</sup>

Når marginalsattesatsen for næringsinntekt etter hvert har steget til godt over 50 prosent med en mulig uttaksmerverdiavgift på toppen av dette med 25 prosent, jf. blant annet i merverdiavgiftsloven, lov av 19. juni 2006 nummer 58, § 3-22 og § 3-26, så har grensedragnings mellom næringsdrivende og ikke-næringsdrivende fått stor betydning. Om man verken er næringsdrivende etter merverdiavgiftsloven eller skatteloven, vil boligflipping i praksis både være skattefritt og uten plikt til å beregne uttaksmerverdiavgift etter de nevnte bestemmelsene. På samme måte vil utleie som ikke er næringsvirksomhet noen ganger kunne være helt skattefritt,<sup>5</sup> eller kun bli beskattet med flat sats på 22 prosent for alminnelig inntekt, også her uten uttaksmerverdiavgift.<sup>6</sup>

Høyesteretts dom i HR-2022-2404-A, Ramme-Eiendom, har nok en gang poengtert at vurderingen av om en aktivitet er næringsvirksomhet eller ikke, ofte er sammenfallende for inntektsskatt og merverdiavgift. Benn Folkvord har i en domskommentar på Gyldendal Rettsdata i januar 2023, skrevet følgende:

---

<sup>2</sup> Se for eksempel skatteloven kapittel 7 om utleie og kapittel 9 om realisasjon.

<sup>3</sup> Presumpsjonen for hva som er næringsvirksomhet ved utleie fremgår blant annet i Skatte-ABC 2023 under emnet «[v]irksomhet i allment, punkt V-9-3.3.13 om «[u]tleie av bygninger».

<sup>4</sup> Se for eksempel Ole Gjems-Onstad m.fl. (2020), side 143, med eksempler.

<sup>5</sup> Skattefritak for utleie av deler av egen bolig finner man i skatteloven § 7-2, og slik delvis utleie hindrer heller ikke skattefritak ved et senere salg etter § 9-3 andre ledd jf. tredje ledd.

<sup>6</sup> Gjeldende sats for skatt på alminnelig inntekt for 2023, se Stortingets skattevedtak 2023 kap. 3.

«En kan også merke seg at selv om det sies at næringsbegrepet i merverdiavgiftsretten og virksomhetsbegrepet i skatteretten ikke nødvendigvis alltid er sammenfallende så er det likevel nettopp det de er i denne saken. Etter min oppfatning må man kunne bygge på et klart utgangspunkt om at begrepene er sammenfallende, med mindre man har sikre og konkrete holdepunkt for annet.»

Som følge av avvikende regler, skattefritak, sjablonger og presumpsjoner på skatteområdet, så er det mulighet for at man kanskje nettopp ved boligflipping og utleie i mindre skala, må finne seg i at næringsvirksomhetsbegrepet ikke er helt sammenfallende i de to lovene. Et slikt resultat kan tenkes blant annet ved utleie av løsøre.<sup>7</sup> Et klassisk eksempel på næringsvirksomhet etter merverdiavgiftsloven og ikke-næringsvirksomhet etter skatteloven er skattefrie institusjoner, jf. skatteloven § 2-32, der institusjonene ikke har erverv til formål. Likevel forutsettes slike institusjoner å være næringsdrivende etter merverdiavgiftsloven, jf. § 3-12 og § 3-13, så lenge omsetningsgrensen i merverdiavgiftsloven § 2-1 passerer. Tanken er da at man kan identifisere en omsetningsvirksomhet innenfor den større organisasjonen eller foreningen, og at denne ikke skal kunne utkonkurrere andre næringsdrivende med lignende omsetning.<sup>8</sup>

Hypotesen som danner grunnlaget for problemstillingen her, er at boligflipping og utleie utøvet av små aktører i boligmarkedet utløser uttaksmerverdiavgift, og at mange ikke kjenner til regelverket eller at regelverket er uklart. Det er altså et spørsmål om det skjuler seg en aldri så liten merverdiavgiftsbombe for de mindre aktørene i boligmarkedet, noe vi skal se nærmere på i det følgende.

Avklaring av næringsbegrepet i merverdiavgiftsloven vil være helt sentralt.

Før vi går videre skal vi først se litt nærmere på relevante bestemmelser i merverdiavgiftsloven. Alminnelig juridisk metode vil anvendes.<sup>9</sup> Særlig i drøftelsen av næringsbegrepet senere, vil det trekkes paralleller til inntektsskatteretten og til utenlandsk rett.

---

<sup>7</sup> Se for eksempel Skatteetaten.no om utleie av løsøre herunder biler, verktøy med videre: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/arbeid-trygd-og-pensjon/hobby-ekstrainntekt-og-smajobber/delingsokonomi/utleie-av-losore/> (lastet ned 07.12.2023)

<sup>8</sup> Se blant annet Cecilie Aasprong Dyrnes mfl. (2021) side 39 og 40.

<sup>9</sup> Se blant annet HR-2022-240-2404-A avsnitt 45 med videre henvisninger. Se også Anders Bernhard Mikelsen (2022) side 30.

Avslutningsvis ser vi på boligflipping og utleie i et litt større perspektiv, før vi svarer på problemstillingen og avrunder med noen betraktninger rundt tiltak og forbedringer som kan gjøre merverdiavgiften enklere å forholde seg til.

### *1.2. Noen merverdiavgiftsrettslige utgangspunkter*

Omsetning i form av kjøp, salg og utleie av fast eiendom til boligformål er unntatt merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven § 3-11 første ledd. Næringsdrivende som utelukkende har slik omsetning vil derfor ikke bli pliktig, og har heller ikke rett, til å registrere seg i Merverdiavgiftsregisteret for denne omsetningen, jf. merverdiavgiftsloven § 2-1 første ledd.<sup>10</sup>

I den gamle loven om merverdiavgift av 19. juni 1969 nummer 66, ble det i 1971 innført en spesialbestemmelse i § 10 fjerde ledd, om uttaksmerverdiavgiftsplikt for næringsdrivende som for «egen regning» drev virksomhet med oppføring av «bygg eller anlegg for salg eller utleie [...]».<sup>11</sup> Slikt arbeid kalles gjerne egenregiarbeider eller egenregiprojekter. Bestemmelsen gjaldt opprinnelig kun oppføring, ikke oppussing og modernisering med videre, og kom til anvendelse der den næringsdrivende kun drev oppføring i egenregi og ikke fremmedregi. Utformingen av bestemmelsen var inspirert av dansk rett som på dette tidspunktet allerede hadde en tilsvarende bestemmelse.<sup>12</sup> I 1973 ble bestemmelsen utvidet til også å gjelde «oppussing, modernisering mv.»<sup>13</sup> Rettsregelen fra 1973 er i dag i det vesentlige videreført i merverdiavgiftslov § 3-26 som lyder:

«Det skal beregnes merverdiavgift når næringsdrivende tar i bruk varer og tjenester i virksomhet med oppføring, oppussing, modernisering mv. av bygg eller anlegg for salg eller utleie, herunder byggeledelse, byggeadministrasjon og annen administrasjon av slike arbeider, og det drives slik virksomhet bare for egen regning.»

Bestemmelsen kan deles opp i to hovedspørsmål. Det første er om aktiviteten faller innunder betegnelsen «oppføring, oppussing, modernisering mv.» Det andre spørsmålet er om aktiviteten utøves av noen som er «næringsdrivende» etter loven.

---

<sup>10</sup> Frivillig registrering etter merverdiavgiftsloven § 2-3 er ikke aktuelt her.

<sup>11</sup> Se endringslov til merverdiavgiftsloven av 11. juni 1971 nummer 60.

<sup>12</sup> Se Ot.prp.nr.26 (1970–1971) vedlegg, bilag 2. Svensk rett hadde på dette tidspunktet en helt annen og mer komplisert løsning, se bilag 1.

<sup>13</sup> se Ot.prp.nr.32 (1972–1973) kapittel III.



Det er også et spørsmål om «det drives slik virksomhet bare for egen regning», som vi kort kommenterer under.

Først ser vi litt på bakgrunnen og formålet bak bestemmelsen, før vi tar for oss de to hovedspørsmålene.

Bakgrunnen for innføring av bestemmelsen var at aktører som utelukkende drev slike egenregiarbeider, tidligere ikke var registreringspliktig og dermed hadde en konkurransefordel sammenlignet med dem som var registreringspliktige for salg av slike tjenester til andre, samtidig som de utførte egenregiarbeider. Den gang, som nå, var tjenester knyttet til fast eiendom merverdiavgiftspliktig ved omsetning til andre, jf. daværende § 13 andre ledd nummer 1. Videre gav § 14 første ledd, hjemmel for uttaksmerverdiavgift for varer og tjenester fra den registrerte virksomheten som ble tatt ut «til andre formål utenfor loven».<sup>14</sup> Før innføringen av den nye bestemmelsen i § 10 fjerde ledd, rammet uttaksmerverdiavgiften derfor typiske byggmestere og entreprenører som hadde salg av tjenester til andre, men som også ønsket å føre opp bygg for egen regning, for salg eller utleie. Det var altså konkurranseøytralitetshensyn som var motivasjonen for å innføre bestemmelsen, uten at disse ordene ble brukt i lovforarbeidene. Andre aktører i som kjøpte inn tjenester som gjaldt fast eiendom, ble naturligvis belastet merverdiavgift etter de vanlige reglene. Ved innføring av bestemmelsen, skulle de tre situasjonen nå bli likestilt avgiftsmessig.

Ved lovendringen ble det samtidig gitt rett til fradrag for den inngående avgiften som påløp for innkjøp av varer og tjenester til denne nå registreringspliktige bygge- og anleggsvirksomheten.<sup>15</sup> Man måtte samtidig beregne uttaksmerverdiavgift etter daværende § 10 fjerde ledd. Løsningen er den samme i dag.<sup>16</sup> For annet innkjøp, for eksempel en næringsdrivende elektrikers innkjøp av rørleggertjenester fra andre til sitt egenregiprojekt, gis det ikke fradragsrett for inngående merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven § 8-1, da tjenesten ikke er til bruk innenfor den registrerte virksomheten.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> Se Ot.prp.nr.26 (1970–1971), kapittel V for en nærmere forklaring av den tids gjeldende rett. I dag gir merverdiavgiftsloven § 3-22 første ledd, unntak for uttak av tjenester til bruk innenfor den samlede virksomheten, men med unntak for unntaket i andre ledd for slike egenregitjenester som her er temaet.

<sup>15</sup> Ot.prp.nr.26 (1970–1971), kapittel V.

<sup>16</sup> Jf. Merverdiavgiftsloven § 3-26 jf. § 8-1.

<sup>17</sup> Se Ot.prop.nr.59 (2006–2007) Kapittel 5.4.1.

For helhetens skyld nevnes det at merverdiavgiftsloven § 3-22 andre ledd gir i dag hjemmel for uttaksmerverdiavgift ved uttak av bygg- og anleggstjenester til egenregiprojekter, dersom slike tjenester både ytes i fremmed- og egenregi. § 3-22 andre ledd er et unntak til unntaket som vi nå finner i første ledd, som sier at uttak av tjenester til bruk innenfor den samlede virksomheten ellers ikke utløser uttaksmerverdiavgift. Tilsvarende hjemmel for uttaksmerverdiavgift for varer finner vi i § 3-21.

Skattedirektoratets seneste prinsipputtalelse av 30. november 2023 skulle avklare spørsmålet om «en næringsdrivende [kan] være omfattet av merverdiavgiftsloven § 3-22 andre ledd og 3-26 samtidig?» Svaret de gav er uklart og skaper mer forvirring enn nødvendig når de under punkt 4 konkluderer med følgende:

«Hjemmel for å beregne merverdiavgift i egenregi-prosjekter er derfor enten merverdiavgiftsloven § 3-22 andre ledd for næringsdrivende som også utfører oppdrag med bygge- og anleggstjenester i fremmed regi. Eller merverdiavgiftsloven § 3-26 for den som tar i bruk varer og tjenester som angitt i bestemmelsen for salg eller utleie av bygg eller anlegg, og som utelukkende driver slik virksomhet for egen regning.» (min understrekning)

En slik enten-eller-formulering er i bestefall misvisende. Det korrekte må være at bestemmelsene ikke kommer til anvendelse samtidig på den samme tjenesten, men at § 3-26 supplerer § 3-22 andre ledd og § 3-21, i de tilfeller den næringsdrivende omsetter noen tjenester i fremmedregi og ytterligere tjenester kun i egenregi. En slik forståelse er i tråd med det som fremgår av Merverdiavgiftshåndboken 2023 kapittel 3 om § 3-22. Skattedirektoratet synes i prinsipputtalelsen feilaktig å ha hatt fokus på avgiftssubjektet fremfor tjenesten som tas ut. Et annet resultat ville ha favorisert dem som driver i egenregi, men som samtidig selger noen få tjenester i fremmedregi og som dermed ellers ville ha oppnådd en avgiftsmessig fordel.<sup>18</sup>

I det følgende er det uansett aktører som utelukkende driver bygge- og anleggsvirksomhet i egenregi vi skal se på, og dermed kun merverdiavgiftsloven § 3-26 som er i fokus. Vi skal nå se nærmere på hvilken aktivitet som omfattes av uttaksmerverdiavgiftsplikten i § 3-26.

---

<sup>18</sup> Merverdiavgiftsloven § 3-22 andre ledd gjelder bare tjenester som omsettes i virksomheten fra før, da det ellers ikke er snakk om uttak fra virksomheten «til formål som er unntatt loven».

Ved merverdiavgiftsreformen som trådte i kraft fra 1. juli 2001 ble det innført en generell merverdiavgiftsplikt på tjenester. Før reformen var merverdiavgiftsplikt på tjenester knyttet til fast eiendom ett av noen få opplistede tjenester i § 13 andre ledd. Uttaksmerverdiavgift etter § 10 fjerde ledd, var av den grunn begrenset til slike tjenester som var merverdiavgiftspliktige etter daværende § 13 andre ledd. Reformen i 2001 har med andre ord ført til en utvidelse av plikten til å beregne uttaksmerverdiavgift for slike egenregiarbeider, sammenlignet med tidligere.<sup>19</sup> Uttaksmerverdiavgiftsplikten etter § 3-26 tolkes i stor grad til å gjelde varer og tjenester som til enhver tid ville ha vært merverdiavgiftspliktig ved omsetning til andre og som er funksjonelt tilknyttet egenregiprojektet. Dette gjelder også ikke-fysiske tjenester, for eksempel eiendomsutvikling hvor man selv ikke utfører det fysiske arbeidet.<sup>20</sup> Det siste er også lagt til grunn i rettspraksis, se for eksempel Lagmannsrettens vurderinger i RG-2007-802. Før resultatet i dommen var rettskraftig, ble det vedtatt en presisering i lovteksten om byggeledelse med videre, som trådte i kraft fra 1. januar 2008.<sup>21</sup> At slike ikke-fysiske-tjenester inngår i avgiftsplikten, er i tråd med lovgivers mål om konkurransenøytralitet.

Skattedirektoratet har i flere uttalelser klargjort at egenregiarbeid forbundet med rent tomtosalg ikke vil kunne bli uttaksmerverdiavgiftspliktig etter § 3-22 eller § 3-26. Dette gir rom for tilpasninger ved at man kan legge aktivitet knyttet til tomteutvikling i ett selskap og øvrig byggherreaktivitet i for eksempel et datterselskap for å unngå uttaksmerverdiavgift på tomteutviklingstjenestene.<sup>22</sup>

I senere tid har det blitt avklart at uttaksmerverdiavgift også gjelder for arbeid utført av innleid arbeidskraft, se HR-2022-2253-A – Lienveien.

I Merverdiavgiftshåndboken 2023, i kapittel 3, er følgende skrevet om rekkevidden av dagens uttaksbestemmelse i § 3-26:

«[...] det gjelder [...] for alle tjenester som ikke er spesielt unntatt fra merverdiavgiftsloven, så lenge tjenestene benyttes direkte i forbindelse med oppføring mv. av bygg eller anlegg for egen regning. Med direkte menes at det

---

<sup>19</sup> Se blant annet Finansdepartementets brev datert 11. mai 1978, som beskrev dagjeldende rettsstilling, sammenlignet med Skattedirektoratets prinsipputtalelse av 30. november 2023 som beskriver dagens rettsstilling.

<sup>20</sup> Se Innst.O.nr.94 (2006–2007) punkt 3.1.5.

<sup>21</sup> Se Ot.prp.nr.59 (2006–2007) punkt 5.4.5, jf. endringslov av 29. juni 2007 nummer 45.

<sup>22</sup> Se BFU 100/2003 og BFU 18/2008 hvor Skattedirektoratet godtar dette.

er avgiftspliktige tjenester som har en funksjonell sammenheng med den oppføringen mv. som skjer.

[...]

Alle egenproduserte tjenester som er avgiftspliktige ved omsetning vil etter dette bli uttakspliktige når de forbrukes i virksomheten med oppføring mv av bygg eller anlegg. Slike tjenester vil være uttakspliktige uavhengig av om de utføres av personer med formell kompetanse eller ei, og enten de er fysiske eller ikke-fysiske. Typiske eksempler på uttakspliktige tjenester i en utviklingsfase vil være søk etter fast eiendom for bearbeiding, kjøpsforhandlinger og kontraktsarbeid med grunneiere samt kontakt med byggesaksmyndigheter i forbindelse med reguleringsplaner og byggesøknader. Anskaffelse av finansiering, innhenting og vurdering av anbud fra eventuelle underleverandører omfattes også, i tillegg til egenproduserte arkitekt- og konsulenttjenester.»

Etter dette kan det altså slås fast at merverdiavgiftsloven § 3-26 har et meget vidt nedslagsfelt. De aller fleste fysiske og ikke-fysiske tjenester som benyttes i egenregiprojektet vil kunne omfattes av plikten til å beregne uttaksmerverdiavgift.<sup>23</sup> Enkle reparasjoner og vedlikehold vil imidlertid kunne falle utenfor bestemmelsene.<sup>24</sup>

Når man ser merverdiavgiftsloven § 3-26 i sammenheng med § 2-1 første ledd, er rettstilstanden kort oppsummert slik at aktører i boligmarkedet som i egenregi driver med blant annet oppussing og modernisering av bolig med sikte på videresalg eller utleie, kan bli pliktig til å registrere seg i Merverdiavgiftsregisteret og beregne uttaksmerverdiavgift på dette egenregiarbeidet.

Beregningsgrunnlaget for uttaksmerverdiavgiften vil være «alminnelig omsetningsverdi» for varen eller tjenesten, se merverdiavgiftsloven § 4-9. Når gjeldende registreringsgrense etter merverdiavgiftsloven § 2-1 bare er på 50 000 kroner, sier det seg selv at oppussing med videre, av bolig med sikte på salg eller utleie, fort overskrider registreringsgrense selv for de minste aktørene i bransjen.

---

<sup>23</sup> Se også prinsipputtalelse fra Skattedirektoratet gitt 30. november 2023 punkt 3.1 som utdyper at slike prosjekter i fremmedregi og egenregi så langt som mulig skal gi den samme samlede merverdiavgift til staten.

<sup>24</sup> Se blant annet Norsk Lovkommentar til merverdiavgiftsloven note 134 og 142.

### *1.3. Delkonklusjon og veien videre*

Med en slik vid uttaksregel i § 3-26 fremstår det som overveiende sannsynlig at tjenester og varer som ytes i egenregiprosjekter i forbindelse med boligflipping og utleie, vil rammes av bestemmelsen.

Det interessante spørsmålet i det følgende er derfor om og i hvilken grad boligflippere og slike utleiere, er å regne som «næringsdrivende» etter merverdiavgiftsloven § 2-1 jf. § 3-26.

### **2. Næringsbegrepet i merverdiavgiftsloven**

I merverdiavgiftsloven finnes det ingen definisjon av «næringsdrivende». Det har i retts- og myndighetspraksis over tid, vokst seg frem i hovedsak fire ulovfestede vilkår som inngår i en helhetsvurdering av om aktiviteten er næringsvirksomhet, og som i stor grad er sammenfallende med virksomhetsvurderingen etter skatteloven, se HR-2022-2404-A, Ramme-Eiendom, avsnitt 68 og 69. I forarbeidene til loven, Ot.prp.nr.76 (2008–2009) på side 28, er følgende skrevet:

«I utgangspunktet er vurderingen [...] den samme som i skatteretten, men heller ikke skatteloven inneholder noen definisjon av næringsbegrepet. Begrepets innhold er imidlertid blitt presisert gjennom omfattende rettspraksis på skatterettens område. Virksomheten må være av en viss varighet og ha et visst omfang, den må objektivt sett være egnet til å gi overskudd og den må drives for eiers egen regning og risiko»

Ifølge forarbeidene, vil altså den omfattende praksisen fra skatterettens område være retningsgivende. I HR-2022-2404-A avsnitt 69, skriver Høyesterett at næringsbegrepet «skal [...] i utgangspunktet forstås på samme måte som virksomhetsbegrepet i skatteloven».

Med utgangspunkt i vurderingsmomentene vil næringsbegrepet måtte avgrenses i flere retninger, blant annet mot arbeidsinntekt. Ved arbeidsinntekt vil man som utgangspunkt ikke drive for egen regning og risiko. Videre må det avgrenses mot ikke-økonomisk aktivitet, gjerne noe misvisende referert til som hobbyvirksomhet, da aktiviteten gjerne ikke objektivt sett er egnet til å gå med overskudd. Det må dessuten gjøres en helhetsvurdering slik at kortere varighet kan bøtes på med høy aktivitet over kort tid og lignende.

For å være næringsvirksomhet må aktiviteten altså:

- Ha en viss varighet.
- Ha et visst omfang.
- Være objektivt egnet til å gå med overskudd.
- Drives for egen regning og risiko.

I HR-2022-2404-A, Ramme-Eiendom, var de sentrale vurderingene knyttet opp mot kravet til overskuddsevne herunder kapitalavkastningskrav og hvor lang tidshorison man skulle legge til grunn for vurderingen av overskuddsevne, samt i hvilken grad myndighetene kunne overprøve skattyters egne vurderinger av overskuddsevne. Dommen gjaldt et særtilfelle som kanskje ikke har så stor overføringsverdi til boligflipping og utleie i mindre skala som vi her behandler. Dessuten var problemstillingen den at skattyter ønsket å bli regnet som næringsdrivende, mens man i de fleste andre situasjoner gjerne ønsker at man ikke er det. Argumentasjonen rundt næringsbegrepet i dommen, er da selvfølgelig farget av at skattyter ønsket å være klassifisert som næringsdrivende for å kunne kreve fradrag, mens skattemyndighetene ønsket det motsatte.

Det er ikke nødvendig å gå grundig inn på dommen her, da den har begrenset overføringsverdi. Vi knytter likevel betraktninger til kapitalavkastningskravet i relasjon til dommen, når vi ser på næringsbegrepet ved utleie under. Først vurderer vi de alminnelige kravene til næringsvirksomhet ved typisk boligflipping.

Ved vurderingen av om boligflipping oppfyller kravene til næringsvirksomhet forutsetter vi at det kjøpes og selges mer enn en bolig. Det er altså ikke snakk om en engangsaktivitet.

Ved boligflipping av mer enn en bolig, vil aktiviteten ha en varighet på minst to år som følge av reglene om skattefritt salg av egen bolig, da hver bolig eies og brukes i minst 12 måneder før salg.<sup>25</sup> Varigheten vil da være tilstrekkelig til at vilkåret om varighet ikke er problematisk og må anses oppfylt.

Videre vil omfang og aktivitet være stort da arbeid med kjøp og salg alene er omfattende, herunder å skaffe finansiering, gå på visninger for å finne et passende objekt, innflytting, utflytting, salgsarbeider inkludert styling, kontraktsmøter, utvask med videre. I tillegg kommer all aktivitet forbundet med oppussing, planlegging,

---

<sup>25</sup> Jf. skatteloven § 9-3 andre ledd om skattefritt salg av egen bolig.

eventuell ombygging, modernisering, byggesøknader, seksjonering og lignende mens man bor der. Det kan med dette ikke være tvilsomt at slik aktivitet raskt oppfyller kravene til omfang og at vilkåret ikke er problematisk.

Når det gjelder kravet til at aktiviteten objektivt sett må være egnet til å kunne gå med overskudd, sier det seg selv at hele motivasjonen bak aktiviteten er å tjene penger. Så lenge man kjøper objekter med potensiale for verdiøkning ved oppussing og modernisering, typisk boliger med umoderne farger, gammelt kjøkken og bad, umoderne romløsninger, seksjoneringsmuligheter med videre, så er overskuddspotensialet absolutt til stede.

Det siste kravet, om aktiviteten drives for egen regning og risiko, er heller ikke tvilsomt i denne situasjonen.

Det kan raskt konkluderes med at de alminnelige vilkårene for næringsvirksomhet vil være oppfylt om man har vedvarende aktivitet i form av boligflipping, jf. merverdiavgiftsloven § 2-1 jf. § 3-26. Om man bare kjøper én bolig og utøver slik aktivitet som en engangsaktivitet, må det gjøres en nærmere konkret vurdering. Det finnes eksempler fra praksis hvor kjøp og salg av én bolig har blitt vurdert til å være næringsvirksomhet etter merverdiavgiftsloven, se for eksempel avgjørelse i klagenemda for merverdiavgift KMVA 8806, hvor tre personer gikk sammen og renoverte en bolig, seksjonerte den til to leiligheter og solgte med betydelig gevinst.

Når vi nå skal se på de samme vilkårene for hva som utgjør næringsvirksomhet ved utleie, er det behov for en liten presisering av hvilken type utleie vi her vurderer. Det er typisk kjøp av en eller flere boliger med til sammen inntil fire boenheter, slik at man er under presumpsjonen for næringsvirksomhet etter skattelovgivningen som vi kommer nærmere inn på under. Det er normalt behov for oppgraderinger og hver boenhet bygges noe om med egeninnsats slik at det blir flere mindre soverom. Når objektene er klart for utleie, inngås det én enkelt leiekontrakt per boenhet, og de som bor der, typisk studenter, henter så langt det lar seg gjøre inn en ny leieboer om noen flytter ut. Det vil være totalt rundt 15 til 20 leieboere fordelt på 4 leiekontrakter.

Ettersom byggearbeidet utføres direkte på det som vil være driftsmidler i utleieaktiviteten, antas det at arbeidet før utleien må vurderes under ett med den

senere utleien.<sup>26</sup> Om utleieren driver med oppussing og salg av andre boliger som ikke leies ut, må nok dette vurderes som annen adskilt aktivitet som ikke inngår i den samme vurderingen, typisk at det utøves boligflipping ved siden av utleien.

Når det gjelder kravet til varighet, vil den samlede aktiviteten ved først å pusse opp, bygge om eller modernisere og senere leie ut, normalt pågå over lang tid. Det kan ikke anses å være tvilsomt at aktivitetens varighet vil være tilstrekkelig.<sup>27</sup>

Når det gjelder kravene til omfang, vil byggearbeider før utleie i seg selv kunne være av stort omfang. Aktiviteten vil nok være mest intensiv før utleien blir etablert. Det at intensiteten blir lavere over tid, kan ikke ha avgjørende betydning i denne sammenheng da uttaksmerverdiavgiften som eventuelt utløses, oppstår på tidspunktet med høyest aktivitet.<sup>28</sup>

Kravene til at aktiviteten objektivt sett er egnet til å gå med overskudd vil nok i de fleste tilfeller være oppfylt, men se likevel merknader til kapitalavkastningskravet under. Når man pusser opp og bygger om boliger for å maksimere utleieverdien, sier det seg selv at man skaper økte fremtidige inntekter. I likhet med boligflipping, vil også salgsverdien øke dersom man senere skulle finne på å selge videre ferdig utleid. I de fleste tilfeller synes det uproblematisk å anta at slik aktivitet vil oppfylle kravene til objektivt sett å være egnet til å gå med overskudd.

Kravene til egen regning og risiko må også antas å være oppfylt. Den foreløpige konklusjonen er dermed at slik utleie med stor sannsynlighet vil oppfylle kravene til næringsvirksomhet etter merverdiavgiftsloven, jf. § 2-1 og § 3-26.

Vi skal nå knytte noen bemerkninger til HR-2022-2404-A, Ramme-Eiendom, da kapitalavkastningskrav muligens kan føre til at overskuddskravet ikke er oppfylt.

I HR-2022-2404-A avsnitt 136 til 138 tok Høyesterett stilling til om fremtidig verdistigningen i eiendommen skulle hensyntas ved vurdering av om aktiviteten var egnet til å gå med overskudd over tid eller ikke. Det konkluderte Høyesterett med at man ikke kunne gjøre så lenge salg av eiendommen ikke var en del av

---

<sup>26</sup> Se i denne retning, Skatte-ABC 2023 V-9-7.1 Generelt, hvor bla. komplementerende aktivitet og bruk av de samme driftsmidlene trekkes i retning av en og samme virksomhet for skatteformål.

<sup>27</sup> Se I prinsipputtalelse 17. mars 2010 om utleie av blant annet fritidseiendom etter merverdiavgiftsloven § 5-5 første ledd, hvor direktoratet under punkt 3, på samme måte mener at vilkåret til varighet er uproblematisk ved utleie.

<sup>28</sup> Lavere aktivitet senere, kan føre til at man kommer under registreringsgrensen, jf. § 2-1.



driftsopplegget. Videre ble det oppstilt et krav til kapitalavkastning som minst skulle være tilsvarende inflasjon pluss en arbitrær prosent, se blant annet avsnitt 128 til 130. Høyesterett tok ikke stilling til den eksakte prosenten, med gav uttrykk for at denne ville være minst 4 og kanskje opp til 6,4 prosent i den aktuelle saken. Underliggende inflasjon var på samme tidspunkt rundt 2 prosent.

Dersom et slikt kravet til avkastning på investert kapital er et krav i alle saker,<sup>29</sup> og om fremtidig verdistigning herunder av eget arbeid, ikke skal tas med i betraktning ved utleie generelt, vil man risikere at man faller utenfor næringsbegrepet av den grunn at utleien ikke gir tilstrekkelig avkastning alene. Er man organisert som et aksjeselskap vil man tilsynelatende kanskje kunne skru opp lønninger eller andre kostnader tilstrekkelig til at aktiviteten ikke er næringsvirksomhet, eller som i Ramme-Eiendom, bli helt skattefri og ikke merverdiavgiftspliktig. Dette gir i så fall rom for tilpasninger.

Om dette kravet til kapitalavkastning, som i 2023 må antas å ligge på rundt 7 til 9 prosent som følge av høy inflasjon, gjelder kun der aktiviteten «har objektive kjennetegn som kan tilsi at den ikke er innrettet for å gi fortjeneste» og som dermed skal underlegges en inngående prøving, se avsnitt 103, eller om kravet til kapitalavkastning gjelder i alle sammenhenger, er noe uklart av dommen. Henrik Skar skriver i sin artikkel i Skatterett 2023 2. utgave, under punkt 3.3 at kapitalavkastningskravet «tilsynelatende justeres avhengig av om aktiviteten har økonomiske formål som underbygges av objektive kjensgjerninger.»

Skulle man komme til at kapitalavkastningskravet gjelder i alle sammenhenger, som synes å være i tråd med det Skattedirektoratet mener i Skatte-ABC 2023 V-9-3.5.6, og delvis i tråd med prinsipputtalelse 17. mars 2010 punkt 5.3, så faller trolig en rekke utleieopplegg utenfor næringsbegrepet så lenge man ikke samtidig kan ta hensyn til verdistigning av underliggende driftsmidler. Kapitalavkastningskravet er ikke kommentert i Merverdiavgiftshåndboken 2023 sin omtale av dommen under punkt 2-1.4, «[k]ravet til næringsvirksomhet».

Undertegnede er litt usikker på hvor hensiktsmessig dette kapitalavkastningskravet er om det skulle gjelde i alle tilfeller slik Skattedirektoratet synes å mene. Særlig i en tid med høy inflasjon og dersom man samtidig ikke kan hensynta utvikling i verdi av underliggende driftsmidler over tid. På sikt vil boligprisene normalt følge inflasjonen

---

<sup>29</sup> Skattedirektoratet antyder dette i Skatte-ABC 2023 V-9-3.5.6.

og gjerne vel så det. Om man fullfinansierer en utleiebolig med egenkapital og i tillegg krever avkastning som overgår inflasjonen, så krever man i realiteten en avkastning og verdistigning lik inflasjon to ganger pluss litt til. Uansett er det uklart hvilken aktivitet som har slike «objektive kjennetegn som kan tilsi at den ikke er innrettet for å gi fortjeneste» slik at prøvingsintensiteten er høy. Om dette er et krav for at man skal ha et vilkår om kapitalavkastning fremstår i så fall som veldig tilfeldig, og selv om Høyesterett omtaler det som «objektive kjennetegn», gir de i praksis ikke noe god forklaring av hvordan de kom frem til at Ramme-eiendom ikke hadde slike objektive kjennetegn annet enn at eieren ikke var avhengig av inntekten for livsopphold (avsnitt 102), og at det var et stort misforhold mellom investert kapital og utsikter til fremtidig inntekt (avsnitt 103). Dersom kapitalavkastningskravet kun gjelder der slike objektive kjennetegn som «kan tilsi at den ikke er innrettet for å gi fortjeneste» foreligger, ja da vil man oppleve at spørsmålet om man er næringsdrivende i praksis gir seg selv når man har vurdert de «objektive kjennetegnene». Det kan også være uheldig om to like aktiviteter blir bedømt forskjellig ut ifra om innehaveren er avhengig av inntekten for livsforhold, eventuelt om man er organisert i aksjeselskap. Det som er sikkert, er at skattemyndighetene i hvert fall ikke i alle situasjoner krever slik kapitalavkastning, særlig der aktiviteten nominelt går med overskudd.

Tilbake til slik utleie vi her vurderer. Med inntil rundt 20 leietagere fordelt på fire boenheter, vil aktiviteten normalt gi så god avkastning at det overstiger inflasjonen og vel så det. Det er derfor rimelig å konkludere med at slik utleie vi her omtaler, raskt vil oppfylle alle kravene til næringsvirksomhet.

Vi skal nå se på to prinsipputtalere gitt av Skattedirektoratet i relasjon til merverdiavgiftspliktig utleie av «hytter, ferieleiligheter og annen fritidseiendom» i næringsvirksomhet, jf. merverdiavgiftsloven § 5-5 første ledd bokstav c. Uttalelsene kan tenkes å gi noen holdepunkter for bedømmelse av annen utleie.

I prinsipputtalelse gitt 1. april 2009, ble det trukket frem at utleie av fritidsboliger anskaffet til privat bruk normalt ville falle utenfor bestemmelsen. Videre ble det vist til Ot.prp.nr.1 (2007–2008), og uttalt at «[d]et følger av forarbeidene at det bare er den profesjonelle utleien av hytter etc. som er ment omfattet av avgiftsplikt» og at øvrig utleie, selv i næring, ikke ble omfattet. Dette ble begrunnet med nøytralitetshensyn. Det ble med andre ord trukket et skille mellom ikke-profesjonell, gjerne fritidsboliger kjøpt inn for privat bruk, og profesjonell utleie i

næringsvirksomhet, hvor det kun var den sistnevnte gruppen som skulle omfattes av bestemmelsen.

I senere prinsipputtalelse av 17. mars 2010, avfeier Skattedirektoratet sjablongregelen på skatteområdet, som vi kommer tilbake til straks under, før de uttaler at «[u]t over privatbrukstilfellene antar Skattedirektoratet at det normalt ikke kan stilles krav til et minste antall utleieenheter eller utleid areal.»

Oppsummert kan det altså konkluderes med at boligflipping raskt omfattes av næringsbegrepet og dermed uttaksbestemmelsen i merverdiavgiftsloven § 3-26. Det samme må gjelde for utleie, og det er rimelig å anta det ikke finnes noen minstekrav til utleide enheter eller areal.

Vi skal nå se på boligflipping og utleie i et litt større perspektiv.

### ***3. Boligflipping og utleie i ett større perspektiv***

Inspirasjon for dette temaet kom over en kaffekopp med utsikt ut av stuevinduet. Min nabo som er håndverker med mesterbrev, har to bolighus på sin private eiendom hvor vedkommende bor i den ene og leier ut den andre. Utleieboligen består av et utleiekollektiv med omtrent seks studenter, samt en kjellerleilighet på omtrent 40 kvadratmeter som utgjør halve kjelleretasjen. For ordens skyld skal det nevnes at vedkommende ikke er selvstendig næringsdrivende.

Vedkommende har nylig funnet ut at den andre halvdel av kjelleren kan utnyttes til boligutleie, og har satt i gang et omfattende byggearbeid i egenregi for å omsøke, prosjektere og bygge en leilighet på cirka 40 kvadratmeter hvor det tidligere var uinnredet kjellerrom. I månedsvis har det blitt bygget under normal arbeidstid flere dager i uken, og leiligheten står nok ikke ferdig på en god stund. Markedsverdien av et slikt byggetiltak må antas å være mer enn 1 000 000 kroner, avhengig av kvaliteter og løsninger som velges. Vi snakker her om det som i praksis er nybygg av en leilighet på rundt 40 kvadratmeter med alle fasiliteter, og som deretter skal benyttes til skattepliktig utleie.

Leieinntektene fra de øvrige delene av boligen var trolig å regne som kapitalinntekt etter skatteloven, i hvert fall før byggetiltaket ble satt i gang. Selv når den andre halvdel av kjelleren står ferdig og leies ut, vil presumpsjonen på skatteområdet trolig føre til at utleieinntektene fremdeles vil være kapitalinntekt. Denne konklusjonen kan selvsagt diskuteres. Det er likevel slik at det i norsk

inntektsskatterett foreligger en presumpsjon om at utleie av inntil 4 boenheter til boligformål, ikke utgjør næringsvirksomhet, se Skatte-ABC 2023 V-9-3.3.13 om «[u]tleie av bygninger».

Hvorfor man har en slik presumpsjon som sier at 5 boenheter skal være næringsvirksomhet, men at utleie av 4 boenheter er kapitalinntekt, er ikke godt å si. Benn Folkvord mfl. (2021) skriver under punkt 13.3.2 i sin bok at:

«Man kan undres om Skatte-ABC-ens angivelse av 500 m eller 5 leiligheter er inspirert av avstandsbedømmelse i Forsvaret. 10 boenheter eller 1000 m er for mye; 1 boenhet eller 100 kvm er for lite. 5 boenheter og 500 m kan synes sånn passe. Enkelte mener at tallene 5 boenheter og 500 m nærmest ble valgt fordi de er runde og lette å huske, og fordi grensen opprinnelig bare skulle angi når man fylte ut skjema for utleie i stedet for næringsoppgaven. Skattemessig, dvs. i tall, spilte det ingen rolle.»

Realiteten er i hvert fall at man på skatteområdet i liten grad vurderer aktivitetens omfang, men man ser på kvadratmeter utleid areal for næringsseiendom, og antall boenheter for boligformål. Her er det altså antall og ikke aktivitet som ofte er avgjørende. Utleie av del av egen bolig regnes ikke med i denne opptellingen av utleide boenheter.<sup>30</sup>

*Et tankekors er at den grunnleggende grensdragningen mellom kapital- eller virksomhetsinntekt, i prinsippet skal basere seg på om inntekten fra formuesobjektet skyldes kapitalverdien og en naturlig avkastning av denne, eller om inntekten i større grad skyldes den aktivitet som utøves.<sup>31</sup> Om en boenhet krever et visst antall timer aktivitet for å leies ut en gitt periode, så er det naturlig å anta at utleie av 10 boenheter ikke skal ta mer enn 10 ganger så mye tid å administrere for den samme perioden. I grunn skulle man tro at utleie av flere boenheter skulle gi en slags stordriftsfordel som gjorde at forholdstallet mellom antall timer benyttet på aktiviteten og antall boenheter leid ut skulle bli lavere med økt antall utleide boenheter. Slik at 10 boenheter kanskje bare krever 5 ganger så mye tidsforbruk som én utleid boenhet. I så fall vil forholdet mellom aktivitet – antall timer – og kapitalverdien – antall boenheter – være fallende. Det vil si at et økt antall utleide boliger i større grad gir inntekt som reflekterer kapitalverdien av utleieobjektene og en naturlig avkastning av denne, ikke motsatt. Etter gjeldende retts- og myndighetspraksis vil man*

---

<sup>30</sup> Se BFU 25/2007.

<sup>31</sup> Se Skatte-ABC 2023 V-9-3.3.1 generelt om «[a]vgrensning mot passiv kapitalforvaltning».

*uansett i praksis kunne konvertere all utleie av fast eiendom til kapitalinntekt ved såkalt bare-house utleie, gjerne til eget aksjeselskap som deretter fremleier.<sup>32</sup>*

I NOU 2022: 20 Et helhetlig skattesystem, drøftet utvalget i kapittel 9 om satsstruktur for kapitalinntekter bør endres. I den forbindelse var de innom grensedragningen mellom passiv kapitalinntekt og næringsvirksomhet ved utleie av fast eiendom hvor følgende ble bemerket:

«I Skatte-ABC trekkes også enkelte andre forhold inn som relevante ved vurderingen, men den skisserte grensen på 500 kvadratmeter næringsareal og fem boenheter eller mer synes å bli tillagt stor vekt i praksis. Å leie ut og forvalte en slik bygningsmasse vil kunne kreve mye aktivitet, og det kan stilles spørsmål ved om denne grensen ligger for høyt, sett hen til de generelle vilkårene for at noe skal være næringsvirksomhet.

[...] Å leie ut og forvalte en slik bygningsmasse vil kunne kreve mye aktivitet, og det kan stilles spørsmål ved om denne grensen ligger for høyt, sett hen til de generelle vilkårene for at noe skal være næringsvirksomhet.»

Utvalget synes altså at sjablongløsningen er satt for høyt. Det finnes ingen tilsvarende sjablong eller presumpsjon på merverdiavgiftsområdet.<sup>33</sup> Tvert imot er omsetningen av bolig og utleie til boligformål ofte uinteressant da omsetningen er unntatt loven etter merverdiavgift § 3-11 første ledd. Det betyr som vi har sett over, ikke at man kan hoppe over vurderingen av om slik utleie eller boligflipping til privatpersoner er næringsvirksomhet etter merverdiavgiftsloven jf. § 3-26.

Tilbake til eksempelet over. Om den fremtidige utleien for min nabo vil være næringsvirksomhet etter skattelovgivningen eller ikke, er ikke så viktig her.<sup>34</sup> Det interessante er om han rammes av uttaksmerverdiavgiften i § 3-26. Her har vedkommende i realiteten bygget en helt ny bolig fra grunnen av, som deretter utelukkende skal leies ut. Om dette byggearbeidet ikke belegges med uttaksmerverdiavgift vil vedkommende få en stor konkurransefordel sammenlignet

---

<sup>32</sup> Se Skatteklagenemdas avgjørelse i SKNS1-2023-36 som illustrasjon. Se også Benn Folkvord og Eivind Furueths artikkel «Ulike skattesatser – all skatteplanleggings mor» i tidsskriftet Skatterett, 2023, andre utgave, side 85 – 86 som gir eksempler på dette.

<sup>33</sup> Se I prinsipputtalelse 17. mars 2010 punkt 4, som begrunner dette med at det ikke er behov for å skille mellom kapital og næringsinntekt på merverdiavgiftsområdet.

<sup>34</sup> Svaret er kanskje nei etter den etablerte presumpsjonen. På den andre siden vil nok selve byggeaktiviteten i det minste medføre fordelsbeskatning for «fordel vunnet ved arbeid», jf. skatteloven § 5-1, og innsatsen er ikke fradragsberettiget etter § 6-1 da det er en påkostning og ikke oppofrelse. Man er her utenfor skattefritaket i § 5-15 om fritidsarbeid på egen bolig mv.

med dem som må betale andre næringsdrivende for å bygge den samme utleieboligen. Det synes som om at konklusjonen bør bli registreringsplikt og beregningen av uttaksmerverdiavgift da vilkårene for næringsvirksomhet antageligvis er oppfylt ved byggingen alene, i tillegg kommer utleien. Grunnleggende nøytralitetshensyn i merverdiavgiftsretten tilsier det samme.

Et interessant sidespor vil være om selvbyggere generelt skal anses som næringsdrivende i denne sammenheng, slik at de også risikerer uttaksmerverdiavgift. Under arbeid med innføring av daværende merverdiavgiftsloven § 10 fjerde ledd, ble det i Ot.prp.nr.26 (1970 – 1971), bilag 3, hvor man så til de danske reglene på området, ble følgende bemerket:

«Selvbyggers virksomhet rammes heller ikke av bestemmelsen, idet det i slike tilfelle ikke foreligger næringsvirksomhet».

Om det er riktig at selvbyggere aldri regnes som næringsdrivende verken etter merverdiavgiftsloven eller skatteloven, vurderes ikke nærmere her, men det kan jo tenkes at man driver selvbygging og deretter salg etter 12 måneder, og repeterer. Det finnes få holdepunkter i åpne kilder som tilsier at skattemyndighetene verken avgiftsbelegger eller skattlegger slik aktivitet og kontroll vil være vanskelig å føre. Konklusjonen bør likevel kanskje bli næringsvirksomhet.

Vi skal nå se på dansk rett som har mange av de samme retts tekniske løsningene. Danmark har nylig fått en ny lov om merverdiavgift, lov av 26. september 2019 nummer 1021, heretter kalt momsloven. Bortsett fra at de har noen regler som utløser merverdiavgift også ved salg av tomter og nye boliger, er systemet mye den samme som i Norge.<sup>35</sup> Etter den danske momsloven § 3 fremgår det at den «der driver selvstendig økonomisk virksomhed» er avgiftspliktig. Den generelle registreringsgrensen er i likhet som hos oss, 50 000 danske kroner, jf. § 48.

Etter momsloven § 5, stk. 4 har man det som tilsvarende vår merverdiavgiftslov § 3-22. Den sier at ved «udtagning af varer og ydelser i forbindelse med byggeri m.v. til formål, som ikke vedrører den registreringspligtige virksomheds leverancer», skal beregne uttaksmerverdiavgift. Og videre i § 6, stk. 1 og 2, finner man det som tilsvarende § 3-26 i den norske loven, ved at avgiftssubjekter som «for egen regning [...] opfører bygninger til salg eller udlejning, eller [...] udfører ombygnings- eller

---

<sup>35</sup> Se Den juridiske vejledning 2023-2, D.A.21.1 «[k]ort om moms ved byggeri».

moderniseringsarbejde med henblik på salg eller udlejning» skal beregne uttaksmerverdiavgift. Vi ser ikke nærmere på aktivitet som omfattes av bestemmelsene av plasshensyn. I likhet med i norsk rett, er det avgjørende for plikten til å beregne uttaksmerverdiavgift om kjøp, salg eller utleie er ledd i «selvstendig økonomisk virksomhet».

I Den juridiske vejledning 2023-2, tilsvarende både den norske Skatte-ABC og Merverdiavgiftshåndboken, under emnet «C.H Fast eiendom», punkt C.H.1, fremgår det at: «Ved næring forstås den varige virksomhet, en skattepliktig udøver som sin hele eller delvise levevej. Enkeltstående dispositioner, der foretages for at opnå fortjeneste ved videresalg (spekulation), er derimod omfattet af reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.»<sup>36</sup>

Videre under punkt C.H.2.3.1, som avgrenser næringsbegrepet ved kjøp og salg av eiendom, fremgår det at: «Ved næring forstås den varige virksomhet, som en skattepliktig udøver som sin hele eller delvise levevej ved kjøb og salg af fast eiendom. Når ejeren ikke har kjøb og salg af fast eiendom som hovederhverv, men kun i begrænset omfang har anskaffet eiendomme for at sælge dem videre, taler man om binæring. Afståelse af fast eiendom som led i binæring er også omfattet af reglerne i statsskatteloven om næringsbeskatning.» (min understrekning).

Den juridiske vejledning 2023-2 omfatter både merverdiavgift og inntektsskatt. Selv om innholdet i C.H.2.3.1 i utgangspunktet sikter inn til inntektsskatt, synes det som om at vurderingen av om man driver næringsvirksomhet er den samme for inntektsskatt og merverdiavgift. Dette er i så fall en god løsning.

Vurderingsmomentet synes å være enkelt å forholde seg til. Om man erverver eiendom i ren spekulasjonsøyemed og selger denne videre i håp om fortjeneste, så skal dette i utgangspunktet falle utenfor næringsbegrepet.

Omsetter man imidlertid eiendom som sin hel- eller delvise levevei, er dette i hvert fall som det klare utgangspunkt å regne som næringsvirksomhet etter dansk rett. Dette vil ofte være tilfelle for boligflipping, og vil trolig kunne overføres til vurderingen av utleie. Imidlertid vil utleie kanskje i større grad subsumeres under binæring, altså at man i mer begrenset grad driver slik aktivitet som sin levevei.

---

<sup>36</sup> Etter dansk rett gjelder heller ikke ejendomsavancebeskatningsloven og dermed ikke skattefritak for salg av egen bolig, ved salg i næring, se § 8 jf. § 1 stk. 2.

Det synes altså ikke å foreligge tilsvarende presumpsjoner i dansk rett for at utleie av et visst antall boenheter eller kvadratmeter faller utenfor næringsbegrepet verken for skatte- eller merverdiavgiftsformål. Den danske løsningen synes mer robust og logisk sammenlignet med den norske med kun presumpsjoner og sjablonger på skatteområdet.

#### ***4. Konklusjon og avsluttende betraktninger***

Spørsmålet som ble reist, var om boligflipping og utleie potensielt sett er en merverdiavgiftsbombe. Vi har sett på vilkårene for å anvende regelen om uttak i merverdiavgiftsloven § 3-26, og langt på vei konkludert med at denne typen aktivitet omfattes av bestemmelsen. Så svaret på spørsmålet er ja. Her er det ulike løsninger på skatte- og merverdiavgiftsområdet som fører til et uklart regelverk, men svaret er langt på vei at uttaksmerverdiavgift vil påløpe.

Regelverket er vanskelig å forholde seg til da skatteloven har særregler, presumpsjoner og sjablongregler som skal fungere som forenklinger. Man har samtidig beveget seg vekk ifra den alminnelige næringsvirksomhetsvurderingen. Forenklinger på skatteområdet, medfører altså uklarheter på merverdiavgiftsområdet. Vurderingen av om en aktivitet forbundet med boligflipping eller utleie er næringsvirksomhet burde ha vært lik etter begge lovene, men her er det altså ikke slik. En del aktivitet som ellers regnes som passiv kapitalforvaltning etter skatteloven, må etter min vurdering anses å være næringsvirksomhet etter merverdiavgiftsloven.

Et forslag til løsning er at man for utleie fjerner praktiseringen av sjablongen og presumpsjonen på skatteområdet, slik at utleie vurderes etter de alminnelige vilkårene for næringsvirksomhet.

For kjøp og salg av bolig synes løsningen de har i Danmark både logisk og enkel nok å forholde seg til. Kjøp og salg av boligeiendom i rent spekulasjonsøyemed uten at det gjøres noe særlig arbeid, burde falle utenfor næringsbegrepet. Mer aktiv boligflipping, ved at man kjøper og selger omtrent en gang i året, burde falle innenfor og dermed medføre både skatteplikt<sup>37</sup> og uttaksmerverdiavgift. I hvert fall slik at næringsvurderingen er lik etter begge regelsettene.

---

<sup>37</sup> Det bør vurderes å endre skatteloven slik at § 9-1 jf. § 9-3 andre ledd om skattefritt salg av egen bolig, presiserer at den ikke gjelder for salg i næring.



## Litteraturliste

- Ole Gjems-Onstad, Tor S. Kildal, Cecilie Aasprong Dyrnes, Anders B. Mikelsen, Lærebok i merverdiavgift 6. utgave, Gyldendal, 2020
- Merverdiavgiftshåndboken 2023, Skattedirektoratet
- Skatte-ABC 2023, Skattedirektoratet
- Benn Folkvord, Eivind Furuseth, Ole Gjems-Onstad, Norsk bedriftsskatterett 11. utgave, Gyldendal, 2021
- Benn Folkvort, Gyldendal Rettsdata, skatterett: Domscommentar HR-2022-02404-A, Gyldendal, 2023
- Norsk lovkommentar til merverdiavgiftsloven
- Anders Bernhard Mikelsen, Fradragsrett for inngående merverdiavgift – tilknytningskravet, 2022, Cappelen Damm Akademisk
- Cecilie Aasprong Dyrnes, Ole Gjems-Onstad, Anders Mikelsen, Merverdiavgift i et nøtteskall 11. utgave, Gyldendal, 2021
- Henrik Skar, Tidsskriftet Skatterett 2023 2. utgave: Kravet til økonomisk karakter i skatte- og merverdiavgiftsretten – særlig om subjektive forhold og prøvingsintensitet, Universitetsforlaget, 2023
- Den juridiske vejledning 2023-2, Skattestyrelsen, 2023

## Forarbeider:

- Ot.prp.nr.26 (1970–1971) Om lov om endringer i lov om merverdiavgift og i lov om avgift på investeringer m.v
- Ot.prp.nr.32 (1972–1973) Om lov om endringer i lov om merverdiavgift og i lov om avgift på investeringer m.v
- Ot.prp.nr.1 (2005–2006) Om lov om endringer i lov om merverdiavgift
- Ot.prp.nr.1 (2007–2008) Om lov om endringer i lov om merverdiavgift
- Ot.prp.nr.59 (2006–2007) Om lov om endringer i lov om merverdiavgift
- Ot.prp.nr.76 (2008–2009) Om lov om merverdiavgift
- Innst.O.nr.94 (2006–2007) Innstilling fra finanskomiteen om lov om endringer i lov om merverdiavgift
- NOU 2022: 20 Et helhetlig skattesystem

## **Dommer og avgjørelser**

HR-2022-2253-A

HR-2022-2404-A

RG-2007-802

SKNS1-2023-36

### **Uttalelser:**

Bindende forhåndsuttalelse fra Skattedirektoratet, gitt 25. mai 2007, BFU 25/2007

Bindende forhåndsuttalelse fra Skattedirektoratet, gitt 4. desember 2012, BFU 100/2003

Bindende forhåndsuttalelse fra Skattedirektoratet, gitt 3. april 2008, BFU 18/2018

Finansdepartementets brev datert 11. mai 1978 inntatt i Skattedirektoratets meldinger nr. 39/1978

Prinsipputtalelse fra Skattedirektoratet om «Merverdiavgiftsloven § 3-22 andre ledd og § 3-26 - Reglenes anvendelsesområde», gitt 30. november 2023

Prinsipputtalelse fra Skattedirektoratet om «Merverdiavgiftslovens § 2-1 - Spørsmål om hvem som er å anse som næringsdrivende ved utleie av fritidseiendom m.v.», gitt 17. mars 2010

Prinsipputtalelse fra Skattedirektoratet om «annet ledd nr. 2 – næringsmessig utleie av hytter, ferieileigheter og annen fritidseiendom» gitt 1. april 2009

### **Lover og forskriften**

Lov 27. mai 2016 nr. 14, om skatteforvaltning (skatteforvaltningsloven)

Lov 19. juni 2009 nr. 58, om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven)

Lov 19. juni 1969 nr. 66 om merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) opphevet

Lov 26. mars 1999 nr. 14, om skatt av formue og inntekt (skatteloven)

Lov om endringer i lov 19. juni 1969 nr. 66 om merverdiavgift av 29. juni 2007 nummer 45 (endringslov til merverdiavgiftsloven)

Lom om endring i lov 19. juni 1969 nr. 66 om merverdiavgift av 11. juni 1971 nummer 60.

Forskrift stortingsvedtak av 13. desember 2022 nummer 2199 om skatt av inntekt og formue mv. for inntektsåret 2023 (Stortingets skattevedtak)

Bekendtgørelse af lov om merværdiafgift, LBK nummer 1021 av 26 september 2019 (dansk merverdiavgiftslov)