

## Juss i hverdagen

Nye regler fra 1. januar 2016:

# Dokumentavgift – avgift ved overføring av fast eiendom



Adv. Jan Ivar Brataas  
Advokatene på Nordstrand  
www.advokatnor.no

unngå tvil om hva som har skjedd, dobbeltsalg, svindel m.v.

Dokumentavgiften er på 2,5 prosent av eiendommens verdi på tinglysingstidpunktet. For eksempel hvis Marte og Peder selger huset sitt for kr. 7 millioner, må det betales dokumentavgift ved tinglysing av overskjøtingen til kjøper. Med dagens eiendomsverdier, kan dokumentavgiften bli en betydelig kostnad. I vårt eksempel koster tinglysingen av skjøtet kr. 175.000, og det er i første omgang den som sender inn skjøtet til tinglysing som får faktura på avgiften. Det er vanlig å kontraktfeste at det er kjøper som betaler tinglysingen, og det anbefales å få bistand fra eiendomsmedler eller advokat til dette.

Det er viktig å være klar over at det ikke beregnes dokumentavgift ved overføring av borettslagsandeler. Begrunnelsen er at en borettslagsandel ikke anses å være fast eiendom. Men borettslaget vil gjerne ha et mindre krav på registrering av andelen. I tillegg kommer tinglysingsgebyr på kr. 430 for borettslagsandeler. For skjøte er tinglysingsgebyret kr. 525.

Hovedregelen er at det er dokumentavgift ved tinglysing av alle overføringer av fast eiendom. Det er imidlertid mange fritak for plikten til å betale dokumentavgift, her nevnes noen praktiske regler: Det er fritak for dokumentavgift for tinglysing av skjøte som overfører all type eiendom mellom ektefeller under ekteskapet, også i forbindelse med separasjon og skilsmisse men da ikke særreieeiendom. Det er heller ikke dokumentavgift ved tinglysing av skjøte som overfører eiendom til gjenlevende ektefelle, ved den andre ektefellens død. Det samme gjelder når eiendom blir overført til arvinger etter loven i forbindelse med dødsfall eller skifte av uskiftet bo. Typisk når barna mottar arv etter mor og far. Det er imidlertid ikke fritak for de som er tilgodesett med arv av fast eiendom i testament, men det gis likevel fritak til testamentsarving når hjemmelsklæring og skjøte tinglyses samme dag.

Hvis gjenlevende ektefelle som sitter i uskiftet bo ønsker å overføre eiendom til arving etter avdøde, kan det kreves avgiftsfritak for arvedelen. Det er ikke fritak for den delen av eiendelen som er

gjenlevende ektefelles andel av boet etter arv eller skifte av felleseiet. Ved utdelinger fra uskiftet bo er dokumentavgiftsreglene omstendelige og mange er ikke klar over omfanget av avgiftsplikten. Det er fornuftig å ta kontakt med en advokat eller andre kyndige for å få beregnet kostnaden ved overdragelser fra bl.a. uskiftete boer.

Mellom samboere er det ikke fritak for dokumentavgift ved overføring av eiendom i samlivet. Men det er fritak ved overføring av hjemmel til felles bosted i forbindelse med samlivsbrudd, når man har felles barn eller har bodd sammen i minst to år. Det er ikke fritak for hytter m.v.

Ved overføring av bygning under oppføring skal det betales kun dokumentavgift av tomteverdien, ikke av bygningen. Ved første overføring av en nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, skal det også kun betales dokumentavgift av tomteverdien og ikke av bygningen. Det er verdt å merke seg at det ikke er fritak for dokumentavgift for ombygginger.

Det er også fritak for gaver til allmenntilrette formål

og innløsning av festetomt når prisen er fastsatt til den prisen som følger av tomtefesteloven.

Fra 1. januar 2016 gis det også fritak for dokumentavgift ved overføring av fast eiendom ved visse skattefrie omorganiseringer etter skatteloven. Blant annet skattefri omdanning av virksomhet, fusjoner, fisjoner m.v.

En viktig endring for mange bedrifter er at hvis virksomheten etter 1. januar i år omdanner et enkeltpersonforetak eller et ansvarlig selskap til et aksjeselskap, og i den forbindelse overfører fast eiendom, kan overføringen av eiendommen gjennomføres uten dokumentavgift. Begrunnelsen for endringen er dels at dokumentavgiften ikke skal hindre gjennomføring av omorganisering som ellers er gunstig for bedriften. Dels er begrunnelsen å hindre at overdragelser ikke blir tinglyst, slik at det er den reelle eieren som også står registrert med hjemmelen på eiendommen. For å få fritak må det imidlertid faktisk overføres virksomhet og både omorganiseringen og overføringen av hjemmelen skjer etter 1. januar i år.

*Dokumentavgift er en særavgift som må betales ved tinglysing av et dokument som overfører fast eiendom. Overføring av fast eiendom skjer normalt ved salg, men kan også skje ved bl.a. arv eller gave.*

Ved overføring av fast eiendom er det vanlig å utstede et skjøte som tinglyses. Tinglysing betyr at det overføres grunnbokshjemmel til eiendommen. Skjøter tinglyses i Statens kartverks registre, for å sikre notoritet og publisitet. Det betyr at tinglyser man overføringen av eiendom blir overføringen etteriselig og kontrollert, og kjent for allmenheten. Tinglysing er viktig for å

## Nordens Brahms – og så Brahms selv

**Dette blir innholdet på Nordstrand Huskonserters vårkonsert søndag 17. april i Nordstrandhuset. Konserten som pleier å finne sted søndag før palmesøndag, er flyttet etter påsken på grunn av tidlig påske.**

Tekst: Tor Guttu



Tor Johan Bøen har en temmelig unik posisjon i norsk musikkliv. Han er konsertmester for Oslo Barokkorkester og gjestekonsertmester for flere europeiske orkestre. Som 17-åring fant han sin plass i Det Norske Kammerorkester.

Det er fiolinisten Tor Johan Bøen (Oslo-Filharmonien) og den japanske pianisten Sanae Yoshida som har påtatt seg det hele – musikk og kåseri. Hun er utdannet i Tokio og i Oslo (fra 2005) med Jiri Linka, og har allerede en lang og imponerende merittliste med allsidig virksomhet i Norge og i utlandet.

Bøen (født på Kongsberg i 1971) er en av Norges mest allsidige toppmusikere. Han spenner over alt fra eldre musikk på originalinstrumenter til alt som tenkes kan på 1900-tallet, fra konsertmestervirke i flere orkestre til ensemblespill av alle slag.

Han har satt seg fore å gjøre «Nordens Brahms», bysbar-



Pianist Sanae Yoshida, født og oppvokst i Japan, studerte musikk ved Toho Gakuen School of Music i Tokyo. Sanae har mottatt en rekke priser og stipender, og har vært solist med bl.a. Bergen Filharmoniske Orkester.

net Halfdan Cleve (1879-1951), så kjent som han fortjener å være. Samtiden gav ham tilnavnet, og det er ikke ufortjent. Han vakte oppsikt med sin egen konsert for klaver og orkester da han debuterte i Berlin i 1902.

Jo, dette blir spennende! Programmet omfatter en sonate for fiolin og klaver og en rekke mindre stykker av Cleve foruten fiolinsonaten op. 100 av Johannes Brahms.

Konserten begynner kl. 19.00.