



Skattemæssig behandling af fri bolig



Vejledning – Maj 2026

1. Indledende bemærkninger

Denne vejledning har til formål at oplyse privatpersoner, arbejdsgivere samt virksomheder om beskatningspraksis for fri bolig i Grønland.

Værdien af fri bolig er fra og med år 2023 beskattet som A-indkomst jf.

Indkomstskattelovens § 75, stk. 1, nr. 4. Kategoriseringen af beskatningen af fri bolig som A-indkomst medfører, at det er arbejdsgivers ansvar og pligt, at indberette samt indeholde skatten korrekt.

Lovhjemmel for beskatning af fri bolig findes som anført i § 19 a.

Definition: I Indkomstskatteloven § 19 a, defineres **fri bolig** som en bolig, der stilles til rådighed som led i et ansættelsesforhold, uden ansatte betaler fuldt vederlag herfor. Dette indbefatter almen bolig samt vakant- og prævakant bolig.

Ud over ansættelsesforhold er der tale om fri bolig når en person får stillet bolig til rådighed som valgt medlem af eller medhjælp for bestyrelser, udvalg, kommissioner, råd, nævn eller andre kollegiale organer, herunder Naalakkersuisut, Inatsisartut og kommunalbestyrelser. Det gælder også for hovedaktionærer, hvor selskabet stiller bolig til rådighed.

Der er også tale om fri bolig i tilfælde hvor ansatte betaler en lavere pris for bolig eller vakantbolig end boligens værdi. Dette kaldes nogle gange **delvis fri bolig**.

1.1. Hovedprincipper

- Det er adgangen til fri bolig, der beskattes. Ikke om boligen er benyttet.
- Det er underordnet hvor i landet (eller udlandet) boligen stilles til rådighed.
- Det er værdien af fri bolig, der beskattes. Værdien fastsættes ud fra driftsbidrag og kapitalafkast efter reglerne i ISL § 19 a, stk. 2. Summen for beskatning af fri bolig opgøres ved driftsbidraget (opgjort i m², pr. år) tillagt kapitalafkastet.
- Værdien af forbrug af el, vand og varme beskattes også, såfremt arbejdsgiver helt eller delvist dækker dette.
- Fri bolig beskattes som A-indkomst og indberettes i forbindelse med månedsindberetning til arbejdsgiverregisteret Sulinal.
- Beskatning af fri bolig sker på baggrund af antal dage fra overtagelses- til opsigelsesdato.

- Værdien af vakant og prævakant bolig beskattes ud fra antallet af rum fratrukket eventuelt manglende funktioner.
- Værdien af fri bolig reguleres årligt med satstilpasninger. Satstilpasninger offentliggøres på Skattestyrelsens hjemmeside www.AKA.gl en gang om året, og findes under 'Meddelelser'.
- Det er arbejdsgivers pligt at indberette. Også i tilfælde hvor en underleverandør til et byggeprojekt lejer eller låner bolig til en medarbejder med grønlandsk skattepligt. Indberetningen skal ske samme sted som arbejdsgiver i øvrigt indberetter, hvad end der er tale om indberetning via Sulinal.nanoq.gl eller via Grønlands repræsentation i Danmark.
- Hvis ikke medarbejderen selv betaler for forbrug i fri eller delvis fri bolig, er dette også skattepligtigt som frit gode.

Varig personalebolig f.eks. via INI A/S eller ISERIT som offentligt ansat omfattes ikke at reglerne for beskatning af fri bolig.

Varig personalebolig som f.eks. offentligt selv ejer/lejer bolig omfattes reglerne for beskatning af fri bolig.

2. Beregning af værdi af fri bolig

For at kende den skattepligtige værdi af en bolig er det nødvendigt at kende antallet af kvadratmeter, boligtype og anskaffelsessummen/opførelsessummen + værdien af eventuelle forbedringer.

Værdien er: Driftsbidrag + kapitalafkast

Driftsbidrag er: Antal m² ganget et årlig satstilpasset driftsbidrag, der afhænger af hustype. Disse hustyper opdeles i enfamilie- og dobbelthuse eller flerfamiliehuse.

Kapitalafkastet er: Kapitalafkastet opgøres som 1,5 % af anskaffelses- eller opførelsessummen på ejendommen tillagt renoverings-, ombygnings- og forbedringsudgifter. Hvis ikke feltet 'Anskaffelsessum pr. kvm' udfyldes i skabelonen, benyttes maksimalgrænsen.

Eksempel: Arbejdsgiver tilbyder Malik en bolig som led i hans ansættelse. Boligen er et dobbelthus.

Driftsbidraget udgør efter 2026-satserne: $97 \times 504 \text{ kr.} = 48.888 \text{ kr.}$

Kapitalafkastet udgør 1,5 % af anskaffelsessummen: $2.500.000 \text{ kr.} \times 1,5 \% = 37.500 \text{ kr.}$

Det samlede beløb til beskatning udgør således: $48.888 \text{ kr.} + 37.500 \text{ kr.} = 86.388 \text{ kr. pr. år.} / 12 \text{ mdr.} = 7.199 \text{ kr. pr. måned.}$

Eksempel: Jack og Rose som blev ansat af samme arbejdsgiver. De har sammen rådighed over en lejlighed.

Driftsbidraget udgør efter 2026-satserne: $100 \times 559 \text{ kr.} = 55.900 \text{ kr.}$

Kapitalafkastet udgør: $2.000.000 \text{ kr.} \times 1,5 \% = 30.000 \text{ kr. pr. år.}$

Den årlige skattemæssige behandling af boligen udgør derfor: $30.000 \text{ kr.} + 55.900 \text{ kr.} = 85.900 \text{ kr. pr. år i 2026.} / 12 \text{ mdr.} = 7.158 \text{ kr. pr. måned.}$

Arbejdsgiver kan gøre en af følgende ting:

1. Indberette frie goder på 3.579 kr. for Jack og Rose som A-indkomst over over begge lønsedler, fordi Jack og Rose ikke betaler til deres bolig.
2. Indberette 7.158 kr. for den ene som A-indkomst over lønseddel.



2.1 Maksimumgrænse og minimumsgrænse

Opførelsessummen / anlægssummen har en årligt fastsat minimum- og maksimumgrænse for værdi pr. m². Fra 2026 er maksimumgrænsen 35.560 kr. pr. m² som satsreguleres årligt. Minimumsgrænsen er 7.479 kr. pr. m². Hvis og kun hvis opførelsessummen/anlægssummen ikke kan fremskaffes, kan arbejdsgiver anvende en markedsvurdering.

I tilfælde af, at anskaffelsessummen udgør mindre end 7.479 kr. pr m², kan anskaffelsessummen reduceres med 1.000 kr. for hver af seks installationsgrupper, såsom vandskyllende toilet eller bad, der mangler i boligen.

- Bad eller vandskyllende toilet
- Centralvarme, oliefyr eller elvarme.
- Elektricitet.
- Vand eller vandtank.
- Gas eller elektricitet til kogebrug.
- Isolering af gulv, loft og vægge på samlet mindre end 250 mm mineraluld. Såfremt der er benyttet andre isoleringsmaterialer, omregnes isoleringsevnen til mineraluld.

Anskaffelsessummen kan minimum prissættes til 1.000 kr. pr. m², hvis alle seks installationsgrupper mangler.

Eksempel En arbejdsgiver stiller en bolig til rådighed for Maannguaq. Hun flytter ind i en bolig på 100 m², hvor anskaffelsessummen inklusive forbedringer er 500.000 kr. Det svarer til en pris på 5.000 kr. pr. m², hvilket ligger under det normale minimum på 7.658 kr. pr. m². I boligen mangler tre installationsgrupper, såsom vandskyllende toilet, bad og varmeinstallation. Derfor reduceres med 1.000 kr. pr. m² for hver af de tre manglende installationer.

Efter dette fradrag justeres anskaffelsessummen til 4.658 kr. pr. m², hvilket giver en samlet justeret anskaffelsessum på 400.000 kr. Kapitalafkastet beregnes som 1,5 % af den justerede anskaffelsessum, hvilket giver 6.000 kr. om året. Der er tale om et rækkehus hvor driftsbidraget i 2026 udgør 559 kr. pr. m², svarende til 55.900 kr. årligt for hele boligen. Det samlede beløb, som indgår, som arbejdsgiver skal indberette til beskatning som del af månedsredegørelsen er 61.900 kr. pr. år. Da 61.900 kr. om året svarer til 5.158 kr. pr. måned, skal arbejdsgiver hver måned indberette frie goder som A-indkomst på Sulinal.nanoq.gl og oplyse det på Maannguaqs lønseddel, fordi Maannguaq ikke selv betaler for sin bolig.

Eksempel Sofianguaq flytter som led i sin ansættelse ind i en bolig. Boligen er en lejlighed på 100 m² med en anskaffelsessum på 5.000.000 kr. inkl. forbedringer.

Driftsbidraget beregnes på baggrund af m² og boligtypesatsen for 2026. dvs. 100×559 kr. = 55.900 kr. pr. år.

Kapitalafkastet beregnes ud fra anskaffelsessummen på 5.000.000 kr. Men da det svarer til 50.000 kr. pr. m² træder reglen om maksimum anskaffelsessum i kraft.

I 2026 er denne 36.413 kr. pr. m². For en bolig på 100 m² skal kapitalafkastet beregnes ud fra 3.641.300 kr.

$3.641.300$ kr. \times 1,5 % = 54.620 kr.

Det samlede beløb til beskatning udgør således: 55.900 kr. + 54.620 kr. = 110.520 kr. pr. år i 2026. Da 110.520 kr. om året svarer til 9.210 kr. pr. måned, skal arbejdsgiver hver måned indberette frie goder som A-indkomst på Sulinal.nanoq.gl og oplyse det på Sofianguaqs lønseddel, fordi hun ikke selv betaler til sin bolig.

2.2 Inventar

Værdien af inventar i en fri bolig fastsættes som en standardprocentdel af boligens værdi. Inventaret vurderes ikke særskilt, men ansættes til 5 % af den fastsatte værdi af selve boligen. Ordningen bygger på, at inventarets værdi normalt afspejler boligens størrelse, alder og standard. En nyopført og moderne bolig vil typisk være udstyret med inventar af højere værdi end en ældre bolig, og derfor afspejles inventarets værdi i boligens samlede værdi. Denne model sikrer en enkel og ensartet opgørelse.

Eksempel Nivi er hovedaktionær i et selskab som stiler bolig til rådighed for hende. Boligen er et enfamiliehus på 72 m² med en anskaffelsessum på 1.500.000 kr. Driftsbidraget udgør efter 2026-satserne: 72×504 kr. = 36.288 kr. pr. år.

Kapitalafkastet udgør: $1.500.000$ kr. \times 1,5 % = 22.500 kr. pr. år. Den årlige skattemæssige behandling af boligen udgør derfor: 36.288 kr. + 22.500 kr. = 58.788 kr. pr. år i 2026.

Da boligen er møbleret tillægs 5 % til værdien. 58.788 kr. + 5 % = 61.727 kr. pr. år i 2026. Da 61.727 kr. om året svarer til 5.144 kr. pr. måned, skal arbejdsgiver hver måned indberette frie goder som A-indkomst på Sulinal.nanoq.gl og oplyse det på Nivis lønseddel, fordi hun ikke selv betaler for sin bolig.

2.3 Forbrug

Hvis ikke medarbejderen selv betaler for forbrug i fri eller delvis fri bolig, er dette også skattepligtigt som frit gode.

Hvis flere boliger deler måler, således at der ikke kan foretages individuel afregning af forbrug pr. bolig, må arbejdsgiver indberette en rimelig andel af omkostningerne til forbrug som beskatningsgrundlag.

Eksempel Hvis Anda er hovedaktionær i et selskab og han ejer selv et hus, men selskabet betaler for solar for 2.000 kr. pr. mdr., el og vand 400 kr. pr. mdr. dvs. i alt på 2.400 kr. skal beskattes som A-indkomst over lønseddel pr. md. som frit gode.

2.4 Delvist fri bolig / egenbetaling

Hvis en medarbejder betaler arbejdsgiver for bolig, men et beløb der er lavere end værdien af fri bolig, skal medarbejderen beskattes af differencen.

Skattestyrelsen anbefaler arbejdsgivere at anvende beregningskemaet for fri bolig til at vurdere om der er tale om delvis fri bolig. Skemaet findes på www.AKA.gl under Erhverv / Arbejdsgiverregisteret / Frie goder.

Bemærk at der er forskellige beregningskemaer for offentlige og private arbejdsgivere.

Eksempel Marie er offentligt ansat. Hun får hus stillet til rådighed i ansættelsesbyen på 72 m² med en anskaffelsessum på 800.000 kr.

Driftsbidraget udgør efter 2026-satserne: $72 \times 504 \text{ kr.} = 36.288 \text{ kr. pr. år.}$

Kapitalafkastet udgør: $800.000 \text{ kr.} \times 1,5 \% = 12.000 \text{ kr. pr. år.}$ Den årlige skattemæssige behandling af boligen udgør derfor: $36.288 \text{ kr.} + 12.000 \text{ kr.} = 48.288 \text{ kr. pr. år i 2026.}$

Da boligen er møbleret tillægs 5 % til værdien. $48.288 \text{ kr.} + 5 \% = 50.702 \text{ kr. pr. år i 2026.}$

$50.702 \text{ kr. pr. år} / 12 \text{ mdr.} = 4.225 \text{ kr. pr. mdr.}$ som arbejdsgiver skal indberette til Sulinal.nanoq.gl og oplyse som A-indkomst på Maries lønseddel, fordi hun ikke selv betaler for sin bolig.

Eksempel Malik er ansat hos en privat arbejdsgiver. Malik får et hus 110 m² med en anskaffelsessum på 2.500.000 kr. stillet til rådighed.

Driftsbidraget udgør efter 2026-satserne: $110 \times 504 \text{ kr.} = 55.440 \text{ kr. pr. år.}$

Kapitalafkastet udgør: $2.500.000 \text{ kr.} \times 1,5 \% = 37.500 \text{ kr. pr. år.}$ Den årlige skattemæssige behandling af boligen udgør derfor: $55.440 \text{ kr.} + 37.500 \text{ kr.} = 92.940 \text{ kr. pr. år i 2026.}$

$92.940 \text{ kr. pr. år} / 12 \text{ mdr.} = 7.745 \text{ kr. pr. md.}$

Malik betaler husleje 7.000 kr. over lønseddel. Resterende 745 kr. skal beskattes som A-indkomst over lønseddel. Arbejdsgiver oplyser de frie goder på 7.745 kr. og Malik betaling af husleje til Sulinal.nanoq.gl og på Maliks lønseddel, fordi han kun delvist selv betaler for sin bolig.

3. Værdi af fri vakant- eller prævakant bolig

Inatsisartut har under deres efterårssamling 2012 vedtaget at beskatte prævakant- og vakant-boliger med virkning fra og med indkomståret 2013.

Definition: Prævakant- og vakantboliger fungerer som midlertidige boliger, som stilles til rådighed for offentligt ansatte, der har ret til en personalebolig, i tilfælde af, at en permanent bolig ikke er ledig.

Ved prævakant- og vakant-boliger forstås boliger, herunder værelser, hybler m.v., der stilles til rådighed som led i et *offentligt* ansættelsesforhold, inden tildeling af varig personalebolig. Prævakant bolig anvendes i visse tilfælde om indkvartering fx i hotellejligheder, hvor den ansatte ikke efterfølgende flytter direkte til sin permanente bolig men til en anden vakantbolig.

Der er ikke nogen lovmæssig forskel på vakantbolig og prævakant bolig, hvorfor de i det følgende blot benævnes vakantbolig.

Bemærk: Reglerne for beskatning af vakantbolig vedrører udelukkende ansatte i det offentlige. Det er en forudsætning, at den ansatte fraflytter vakantboligen inden for en kort frist, så snart en permanent bolig bliver tilgængelig.

Værdien af fri vakant eller prævakant bolig, der stilles til rådighed af det offentlige, fastsættes efter boligens størrelse til nedenstående månedlige sats. Satsen reflekterer, at de ansatte i vakant- og prævakant boliger skal tolerere, at vakantboligen skal kunne fraflyttes med kort varsel.

	2026 sats
Pr. rum eller værelse, når andre end medlemmer af husstanden har adgang til samme køkken- eller toiletfaciliteter.*	1.093 kr.
Ved selvstændige boliger med 1 eller 2 rum.	2.188 kr.
ved selvstændige boliger med 3 rum.	2.734 kr.
Ved selvstændige boliger med 4 rum.	3.829 kr.
Ved selvstændige boliger med 5 rum eller derover.	4.922 kr.

* omfatter de tilfælde, hvor prævakant- eller vakantbolig består af logi på et hotel, vandrehjem eller ved bolig, hvor der også bor personer som ikke er medlem af den skattepligtiges husstand.

Eksempel Hans, som er ansat i Avannaata Kommunia flytter som led i sin ansættelse ind i en vakantbolig. En måned efter flytter Minik, som også er ansat i kommunen ind i samme lejlighed. De kender ikke på forhånd hinanden. Fordi Hans og Minik nu deler køkken- samt toiletfaciliteter, skal de begge derfor beskattes af 1.093 kr. pr. måned pr. rum de personligt råder over. Da Hans flytter ud, og Minik senere bor der alene – nu med selvstændig bolig med 1 rum til rådighed - bliver han beskattet af 2.188 kr., fordi han ikke selv betaler for sin bolig.

Antallet af rum er defineret i bemærkningerne til lejeloven. Fx består en 4-rums bolig af 3 soverum, 1 stue, samt toilet/bad og køkken.

Beløbene reguleres jf. Indkomstskattelovens § 19 c årligt med satstilpasningsprocenten. I vakantbolig inkluderer satserne også rådighed over inventar i boligen.

I vakantbolig beskattes medarbejderen også af forbrug af el, vand og varme. Hvis personer deler samme vakantbolig eller har adgang til fællesrum, så der ikke kan foretages individuel afregning af forbrug pr. bolig, må arbejdsgiver indberette en rimelig andel af omkostningerne til forbrug som beskatningsgrundlag.

Eksempel: Aviaja, som er ansat i Selvstyret flytter i 2026 som led i hendes ansættelse ind i en møbleret vakantbolig. Denne kategoriseres som en selvstændig bolig med 3 rum. Aviaja er derfor skattepligtig af 2.734 kr. pr. måned plus forbrug, fordi hun ikke selv betaler for sin bolig.

4. Værdi af fri logi

I tilfælde af, at en ansat bor i en bolig, der er stillet til rådighed af arbejdsgiver, men hvor der bor andre i boligen, der ikke er medlemmer af ansattes familie, indtræffer fri logi. Det indbefatter eksempelvis indlogering med fælles køkken- og bade faciliteter eller containerbolig og lign.

Definition: Fri logi er når ansatte har et værelse eller hybel – evt. med tekøkken til rådighed i en anden bolig.

Der føres én sats for fri logi. Årssatsen er i 2026-niveau fastsat til 19.146 kr., med forbehold for årlige satstilpasningsreguleringer, der årligt udgives af Skattestyrelsen på AKA.gl under meddelelser.

Eksempel: Peter får et værelse som er containerbolig til rådighed med et toilet med tekøkken. Frit logi for 2026 er 19.146 kr. pr. år.
19.146 kr. pr. år / 12 mdr. 1.596 kr. pr. md. skal beskattes som A-indkomst over lønseddel.
Hvis Peter betaler husleje 1.300 kr. over lønseddel. Resterende 296 kr. skal beskattes som A-indkomst over lønseddel pr. md., fordi han ikke selv betaler for sin bolig.

Camps

Bemærk, at ansatte som arbejder med råstof og bor på camps også beskattes af fri kost og logi ifg. Inatsisartutlov om ændring af landstingslov om indkomstskat nr. 11 af 1. december 2021: § 19a stk. 5 og stk. 6.

Sulinal

Tel. 34 60 81

Telefax. 34 65 77

sulinal@nanoq.gl

Skattestyrelsen

Intaleqqap Aqqutaa 1

Postboks 1605

3900 Nuuk

Tel. 34 65 10

tax@nanoq.gl

www.aka.gl

