

Fastighetskatt

– deklARATIONEN 2008 och framåt

INKOMSTÅRET 2007 OCH FRAMÅT

Nyheter

Småhus och småhus på lantbruk

Deklarationen 2008

- Underlaget för fastighetsskatten är fryst på förra årets nivå.

Läs mer på sidan 3.

Deklarationen 2009 och framåt

- Alla färdigbyggda småhus överförs till det nya systemet med kommunal fastighetsavgift.
- De småhus som inte är färdigbyggda (dvs. är under uppförande) samt obebyggda tomter blir kvar i systemet med statlig fastighetsskatt.

Läs mer på sidorna 14 och 15.

Hyreshus – bostäder

Deklarationen 2008

- Skattesatsen sänks till 0,4 % (från 0,5 %) för bostadsdelen av hyreshus.
- Underlaget för fastighetsskatten på bostadsdelen är fryst på förra årets nivå.

Läs mer på sidan 7.

Deklarationen 2009 och framåt

- Alla färdigbyggda bostadshus överförs till det nya systemet med kommunal fastighetsavgift.
- De bostadshus som inte är färdigbyggda (dvs. är under uppförande) samt obebyggda tomter blir kvar i systemet med statlig fastighetsskatt.

Läs mer på sidorna 14 och 15.

Vattenkraftverk

Deklarationen 2008 och framåt

- Skattesatsen för elproduktionsenheter med vattenkraft är 1,7 % i deklARATIONEN 2008. Från och med deklARATIONEN 2009 höjs skattesatsen till 2,2 %, för att sedan 2012 sänkas till 1,7 %.

Vindkraftverk

Deklarationen 2008 och framåt

- Skattesatsen sänks till 0,2 % (från 0,5 %) för elproduktionsenheter med vindkraftverk.

Läs mer om kraftverk på sidan 8.

Fastighetsskatt i framtiden

- Från och med nästa år, dvs. deklARATIONEN 2009, får bostäder i småhus och i hyreshus kommunal fastighetsavgift.

Läs om den *nya kommunala fastighetsavgiften* på sidan 15.

- Kvar i systemet med statlig fastighetsskatt blir bostäder under uppförande, obebyggda tomter för bostadshus samt hyreshus med lokaler, industrienheter och elproduktionsenheter.

Läs om alla kommande ändringar i den *statliga fastighetsskatten* på sidan 14.

INNEHÅLL

Nyheter	1	Skattelättnad för nybyggda bostäder	9
Skattepliktiga fastigheter	2	Nedsättning på grund av brand eller liknande	10
Vem ska betala fastighetsskatt?	2	Taxeringsvärdet, underlaget för fastighetsskatt och skattelättnader	10
Småhus – deklARATIONEN 2008	3	Olika räkenskapsår – deklARATIONEN 2008	11
Småhus i framtiden	7	Hur gör man i deklARATIONEN?	13
Hyreshus – deklARATIONEN 2008	7	Betalning av fastighetsskatt	13
Hyreshus i framtiden	8	Fastighetsskatt i deklARATIONEN 2009 och framåt	14
Industrienheter och elproduktionsenheter	8	Kommunal fastighetsavgift i deklARATIONEN 2009 och framåt	15
Byggnad på annans mark	8		
Byggnad under uppförande	9		

Skattepliktiga fastigheter

I deklarationen 2008 gäller att statlig fastighetsskatt ska betalas för fastigheter i Sverige som vid fastighetstaxeringen betecknas som följande typer av taxeringsenhet:

- småhusenhet
- småhus (bostadsbyggnad) och tomtmark på lantbruksenhet
- hyreshusenhet
- industrienhet
- elproduktionsenhet.

Byggnad på annans mark (byggnad på ofri grund) ska anses som fastighet. Läs mer på sidan 8.

Har taxeringsenheten betecknats som *skattefri* vid fastighetstaxeringen, är den fri från fastighetsskatt.

Med "fastighet" menas i den här broschyren en taxeringsenhet enligt ett beslut om fastighetstaxering. Fastighetsskatten tas ut på varje sådan taxeringsenhet för sig. Läs mer på sidan 10.

Varje beslut om fastighetstaxering omfattar en taxeringsenhet (se din "Underrättelse om fastighetstaxering").

Fastighetsskatt ska vidare betalas för privatbostad i utlandet som ägs av en fysisk person som är obegränsat skattskyldig på grund av bosättning i Sverige. Samma gäller för dödsbo efter person som var obegränsat skattskyldig på grund av bosättning i Sverige. (Från och med nästa år, dvs. deklarationen 2009, ska fastighetsskatt inte längre betalas för privatbostad i utlandet.)

Vem ska betala fastighetsskatt?

Ägare eller jämställd med ägare

Det är ägaren till fastigheten som ska betala fastighetsskatt. Som ägare räknas även vissa rättighetsinnehavare, t.ex. de som har fastighet med tomträtt.

För privatbostad i utlandet ska ägaren betala fastighetsskatt bara för den tid hon eller han varit bosatt i Sverige.

Delägare

Varje delägare betalar fastighetsskatt bara på sin andel i fastigheten.

Ägarbyte under året

I deklarationen 2008 gäller att ny ägare ska betala fastighetsskatt för tiden från och med förvärvsdagen, och den förra ägaren för tiden dessförinnan. *Förvärvsdagen* är normalt datum för köpekontraktet, om inte annat har avtalats. Fördelningen går till så här: Om exempelvis köpet sker den 15 februari 2007, ska 45/365 av underlaget för fastighetsskatten fördelas på säljaren, och 320/365 på köparen.

Tomträttshavare

Den som innehar en fastighet med tomträtt ska i detta sammanhang anses som ägare, och betalar därför fastighetsskatt för både mark och byggnad.

Bostadsrättsfastigheter

För bostadsrättsfastighet är det ägaren till huset, bostadsrättsföreningen, som påförs och betalar fastighetsskatten – *inte* de enskilda bostadsrättsinnehavarna.

Juridiska personer

Dödsbon, handelsbolag, aktiebolag och andra juridiska personer betalar fastighetsskatt i den utsträckning de är ägare till fastigheten. Är den juridiska personen delägare till en skattepliktig fastighet, betalar den fastighetsskatt motsvarande sin andel.

Ägare som inte ska skatta för inkomst

För en ägare till fastighet i Sverige har det ingen betydelse om denne är skattskyldig i Sverige för inkomst eller inte. Fastighetsskatt ska ändå betalas.

Därmed ska exempelvis personer som är bosatta utomlands, liksom ideella föreningar och skattefria stiftelser, också betala fastighetsskatt.

Sådan ägare är därför också skyldig att lämna inkomstdeklaration, på grund av fastighetsskatten.

Småhus – deklARATIONEN 2008

Detta avsnitt beskriver *småhus* och *småhus på lantbruk*. De behandlas skattemässigt på samma sätt, om inte något annat anges nedan.

Med småhus menas en- eller tvåfamiljshus för permanent- eller fritidsboende (typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 2).

Med småhus på lantbruk menas bostadsbyggnad med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet (typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 1).

Skatten är 1 % av underlaget. Halv skatt för nybyggda bostäder är således 0,5 % av underlaget.

För småhus baseras underlaget på fastighetens *taxeringsvärde*.

För småhus på lantbruk baseras underlaget på *summan av taxerat värde* för bostadsbyggnad och tillhörande tomtmark.

I årets deklaration är underlaget för fastighetsskatt fryst på förra årets nivå.

Det gällande taxeringsvärdet framgår av din senaste underrättelse om fastighetstaxering. Där ser du också taxerat värde för mark/tomtmark och bostadsbyggnad.

Skattelättnad för nybyggda småhus

För småhus nybyggda 1997 eller senare betalas ingen fastighetsskatt de första fem åren och halv skatt de följande fem åren.

Läs mer på sidan 9.

Underlag i deklARATIONEN 2008

A. Huvudregel – fryst underlag NYHET!

Underlaget för fastighetsskatten är fryst och blir i årets deklaration högst samma belopp som i deklARATIONEN 2007, under förutsättning att taxeringsvärdet inte har ändrats vid särskild fastighetstaxering 2007.

Frysningen innebär att det inte längre ska göras någon årlig uppräknings av underlaget enligt dämpningsregeln.

B. Undantagsregel – nytt taxeringsvärde 2007 NYHET!

Har du fått ett nytt taxeringsvärde vid särskild fastighetstaxering 2007, ska i stället det nya värdet vara underlag för fastighetsskatten. Det spelar då ingen roll om taxeringsvärdet har höjts eller sänkts.

Dämpningsregeln ska inte längre tillämpas. I det här fallet blir alltså hela det nya taxeringsvärdet underlag för skatten, även om det innebär en höjning.

Begränsning av skatt på markvärdet ska fortfarande ske.

Begränsningen gäller för varje *värderingsenhet* för sig som avser tomtmark. Den räknas ut i två steg, se exempel 1 a och 1 b.

Vad är en värderingsenhet avseende tomtmark?

En värderingsenhet avseende tomtmark är helt enkelt tomten till ett hus, så som den blivit indelad vid fastighetstaxeringen. Tomten kan även vara obebyggd, men avsedd för småhus.

Uppgifter om värderingsenheten hittar du i ditt senaste beslut från juni/juli 2007 (Underrättelse om särskild fastighetstaxering 2007). Under rubriken "Mark" eller "Tomtmark" finns din värderingsenhet/dina värderingsenheter för tomtmark.

Normalfallet: En fastighet – en tomt

De allra flesta småhusenheter består av bara en bostadsbyggnad och en tomt. Då finns det bara en värderingsenhet tomtmark.

Övriga fall: En fastighet – flera tomter

Har du mer än en värderingsenhet tomtmark på din fastighet, ska begränsningen göras för varje värderingsenhet för sig. Det är fastighetstaxeringens indelning i värderingsenheter som gäller.

Det kan ibland hända att det finns flera identiskt lika tomter. Då står det i beslutet t.ex. "tomt nr 1" och "antal lika tomter 3". Det betyder att det finns tre värderingsenheter tomtmark. Angiven areal avser **en** tomt, medan angivet värde avser **alla** tomterna sammanlagt.

Vilka uppgifter om tomtmarken behövs?

För att räkna ut om skatten på markvärdet ska begränsas behöver du dessa uppgifter om **varje** värderingsenhet:

- tomtens areal
och
- tomtens värde.

Uppgifterna finns i ditt beslut om fastighetstaxering.

Hur går begränsningen till?

Räkna först ut skatten på marken genom att multiplicera värdet för en värderingsenhet med skattesatsen

1%, eller 0,5% om du har halv fastighetsskatt. Jämför därefter, för varje värderingsenhet, med alternativet 2 kr/m² eller maximalt 5 000 kr, för att se vilket som ger lägst skatt.

- Alternativet 2 kr/m² använder du när tomtmarkens areal är mindre än 2 500 m².

- Alternativet maximalt 5 000 kr använder du när tomtmarkens areal är 2 500 m² eller större.

Exempel 1 a:

Begränsning av skatt på markvärdet

Fastigheten har fått ett nytt taxeringsvärde 2007. Markvärdet är 300 000 kr och byggnadsvärdet 500 000 kr. Tomtarealen är 1 000 m².

Reglerna om frysning tillämpas inte.

Hel skatt 1 %

Jämförelsen

- 1 % av 300 000 kr = 3 000 kr
- 2 kr x 1 000 m² = 2 000 kr

Skatten på markvärdet ska begränsas till 2 000 kr.

Underlaget

Skatten på marken är 2 000 kr.

Byggnadsvärdet är 500 000 kr.

- Underlag marken (2 000 kr x 100) 200 000 kr
 - Underlag byggnaden 500 000 kr
- 700 000 kr

Skatt efter begränsning blir 7 000 kr (1 % av 700 000 kr). Utan begränsningen hade skatten blivit 8 000 kr.

Halv skatt 0,5 %

Jämförelsen

- 0,5 % av 300 000 kr = 1 500 kr
- 2 kr x 1 000 m² = 2 000 kr

Skatten på markvärdet ska inte begränsas.

Underlaget

Markvärdet är 300 000 kr.

Byggnadsvärdet är 500 000 kr.

- Underlag marken 300 000 kr
 - Underlag byggnaden 500 000 kr
- 800 000 kr

Skatten blir 4 000 kr (0,5 % av 800 000 kr).

Exempel 1 b:

Begränsning av skatt på markvärdet

Fastigheten har fått ett nytt taxeringsvärde 2007. Markvärdet är 900 000 kr och byggnadsvärdet 500 000 kr. Tomtarealen är 2 600 m².

Reglerna om frysning tillämpas inte.

Hel skatt 1 %

Jämförelsen

- 1 % av 900 000 kr = 9 000 kr
- 2 kr x 2 600 m² = 5 200 kr
- Max 5 000 kr = 5 000 kr

Skatten på markvärdet ska begränsas till 5 000 kr.

Underlaget

Skatten på marken är 5 000 kr.

Byggnadsvärdet är 500 000 kr.

- Underlag marken (5 000 kr x 100) 500 000 kr
 - Underlag byggnaden 500 000 kr
- 1 000 000 kr

Skatt efter begränsning blir 10 000 kr (1 % av 1 000 000 kr). Utan begränsningen hade skatten blivit 14 000 kr.

Halv skatt 0,5 %

Jämförelsen

- 0,5 % av 900 000 kr = 4 500 kr
- 2 kr x 2 600 m² = 5 200 kr
- Max 5 000 kr = 5 000 kr

Skatten på markvärdet ska inte begränsas.

Underlaget

Markvärdet är 900 000 kr.

Byggnadsvärdet är 500 000 kr.

- Underlag marken 900 000 kr
 - Underlag byggnaden 500 000 kr
- 1 400 000 kr

Skatten blir 7 000 kr (0,5 % av 1 400 000 kr).

Skattereduktion för fastighetsskatt – den s.k. begränsningsregeln

Ett hushåll ska betala högst 4 % av sin inkomst i fastighetsskatt för sin **permanentbostad**. Blir fastighetsskatten högre än så kan skattereduktion för fastighetsskatt medges.

Medgiven skattereduktion redovisas på slutskattebeskedet (Besked, Slutlig skatt) som en avräkningspost från statlig och kommunal inkomstskatt samt fastighetsskatt.

Vilka hus omfattas?

Bara småhus och småhus på lantbruk omfattas. Begränsningen tillämpas på den del av underlaget för fastighetsskatt som ligger mellan 280 000 kr och 3 000 000 kr. För den del av underlaget som är högre än 3 000 000 kr betalas fastighetsskatt som vanligt.

Om du betalar halv fastighetsskatt gäller begränsningen för den del av underlaget som ligger mellan 560 000 kr och 3 000 000 kr.

Behövs ansökan?

Du behöver inte ansöka om skattereduktion, den medges automatiskt av Skatteverket om förutsättningarna är uppfyllda. Om du har medgetts skattereduktion kommer det att framgå av slutskattebeskedet 2008.

Undantag. Dödsbo efter person som avlidit under 2006 eller 2007 måste begära skattereduktion. Det kan lämpligen göras på deklaraionsblanketten under "Övriga upplysningar". Detsamma gäller för den som genom *arv*, *testamente* eller *bodelning* efter makes/sambos död förvärvat fastigheten under året före taxeringsåret (dvs. under inkomståret). Se vidare nedan.

Vilka fastighetsägare omfattas?

Bara personer som *ägt* och varit *bosatta* (folkbokförda) i ett småhus eller ett småhus på lantbruk *hela inkomståret* kan få skattereduktion.

Även dödsbo efter en person som avlidit under 2006 eller 2007 omfattas av denna regel, om följande tre förutsättningar är uppfyllda:

- efterlevande make, sambo eller barn skulle ha sambeskattats¹⁾ med dödsboet för dödsfallsåret
- den avlidne ägde och var bosatt på fastigheten den 1 januari dödsfallsåret och fram till dödsfallet
- och
- efterlevande make, sambo eller barn är delägare i dödsboet och var bosatt på fastigheten hela 2007 och dessutom under hela 2006 om personen avled under 2006.

Också den som året före taxeringsåret förvärvat fastigheten genom *arv* eller *testamente* efter sin make, sambo eller förälder, eller genom *bodelning* med anledning av makens eller sambons död kan få skattereduktion. Följande fyra förutsättningar ska då vara uppfyllda:

- efterlevande make, sambo eller barn skulle ha sambeskattats¹⁾ med dödsboet för dödsfallsåret
- den avlidne var bosatt på fastigheten den 1 januari året före taxeringsåret och fram till dödsfallet, eller dennes dödsbo ägde fastigheten den 1 januari året före taxeringsåret
- efterlevande make, sambo eller barn var bosatt på fastigheten den 1 januari dödsfallsåret och fram till utgången av året före taxeringsåret
- och
- efterlevande make, sambo eller barn äger fortfarande fastigheten vid utgången av året före taxeringsåret.

Hur beräknas skattereduktionen?

Begränsningen av fastighetsskatten innebär att du får en skattereduktion om

- den uträknade fastighetsskatten blir mellan 2 800 kr och 30 000 kr vid hel skatt (2 800 kr–15 000 kr vid halv skatt)
- och
- fastighetsskatten överstiger 4 % av hushållsinkomsten.

Till hushållet räknas de personer som skulle ha sambeskattats¹⁾ med fastighetsägaren, dvs. gifta par eller sammanboende med gemensamma barn samt hemmavarande barn under 18 år. Alla andra räknas som enpersonshushåll.

Vid beräkningen av skattereduktionen fastställs ett *avräkningsunderlag* och ett *spärrbelopp*.

Avräkningsunderlaget är fastighetsskatten för småhuset, dock högst 30 000 kr eller, vid halv fastighetsskatt, 15 000 kr.

Spärrbeloppet är 4 % av hushållsinkomsten, som är summan av

- beskattningsbar förvärvsinkomst
- och
- inkomst av kapital (inte underskott)

Lägsta spärrbelopp är 2 800 kr.

¹⁾ Om sambeskattning skulle ha skett enligt den nu upphävda lagen om förmögenskattsskatt.

Några räkneexempel

Exempel 2: Skattereduktion Fryst underlag

Småhusets underlag för fastighetsskatt är 500 000 kr (fryst från deklarationen 2007) och hushållsinkomsten är 60 000 kr.

Avräkningsunderlaget är:
fastighetsskatten, 1 % av 500 000 kr 5 000 kr

Spärrbeloppet är:
4 % av hushållsinkomsten 60 000 kr,
dock lägst 2 800 kr 2 800 kr

Skattereduktion medges med 2 200 kr

Fastighetsskatten för hushållet blir i praktiken
2 800 kr.

Exempel 3: Skattereduktion Nytt taxeringsvärde 2007 Begränsning av skatten på mark

Hushållsinkomsten är 180 000 kr. Småhusets nya taxeringsvärde 2007 är 2 000 000 kr (varav markvärde 1 200 000 kr och byggnadsvärde 800 000 kr). Tomtarealen är 1 000 m².

Skatten på markvärdet ska begränsas till 2 kr/m², enligt följande jämförelse.

Jämförelse:

- 1 % av 1 200 000 kr 12 000 kr
- 2 kr x 1 000 m² 2 000 kr

Skatten på markvärdet ska begränsas till 2 000 kr.

Underlaget

Skatten på marken är 2 000 kr.

Byggnadsvärdet är 800 000 kr.

- Underlag marken (2 000 kr x 100) 200 000 kr
- Underlag byggnaden 800 000 kr

1 000 000 kr

Fastighetsskatten för hushållet blir då 10 000 kr (1 % av 1 000 000 kr).

Avräkningsunderlaget är

- fastighetsskatten 1 % av 1 000 000 kr 10 000 kr

Spärrbeloppet är

- 4 % av hushållsinkomsten 180 000 kr 7 200 kr

Skattereduktion medges med 2 800 kr

Fastighetsskatten för hushållet blir i praktiken
7 200 kr.

Exempel 4: Ingen skattereduktion Fryst underlag

Martin är ensam ägare till ett småhus. Fryst underlag från förra året är 1 000 000 kr. Huset var nybyggt 1997 har därför **halv fastighetsskatt**. Martin har bott i huset hela 2007.

Martins beskattningsbara förvärvsinkomst uppgår till 150 000 kr. Hans inkomst av kapital är 2 000 kr.

Så här beräknas Martins skattereduktion 2008:

Avräkningsunderlaget är:
fastighetsskatten, 0,5 % av 1 000 000 kr 5 000 kr

Spärrbeloppet är:
4 % av hushållsinkomsten 152 000 kr
(150 000 kr + 2 000 kr) 6 080 kr

Martin medges inte **skattereduktion** eftersom fastighetsskatten är lägre än 4 % av hushållsinkomsten.

Exempel 5: Skattereduktion Fryst underlag Flera delägare

Två makar, Anders och Karin, äger var sin tredjedel av ett småhus. En tredjedel ägs av deras dotter. Det är bara de två makarna som har varit bosatta i småhuset under hela 2007.

Fryst underlag från förra året är 1 600 000 kr. Fastigheten har hel fastighetsskatt, 1 %.

Makarnas hushållsinkomst är följande:

	<i>Anders</i>	<i>Karin</i>
Beskattningsbar förvärvsink.	100 000 kr	86 000 kr
Överskott av kapital	<u>2 000 kr</u>	<u>4 000 kr</u>
	102 000 kr	90 000 kr

Hushållsinkomsten är 192 000 kr (102 000 kr + 90 000 kr).

Dottern kan inte få skattereduktion eftersom hon inte varit bosatt i småhuset hela 2007. Anders och Karin får däremot skattereduktion utifrån sina ägda andelar enligt följande:

Avräkningsunderlaget är:

fastighetsskatten,
1 % av 2/3 av 1 600 000 kr 10 666 kr

Spärrbeloppet är:
4 % av hushållsinkomsten 192 000 kr 7 680 kr

Skattereduktion medges med totalt 2 986 kr

Anders och Karin får hälften var, 1 493 kr, av skattereduktionen med hänsyn till sina ägarandelar.

Fastighetsskatt att betala blir i praktiken för

- Anders 3 840 kr
- Karin 3 840 kr
- dottern 5 333 kr

Småhus i framtiden

Ny kommunal fastighetsavgift 2009

Se sidan 15.

Förändrad statlig fastighetsskatt 2009

Se sidan 14.

Hyreshus – deklARATIONEN 2008

En hyreshusenhet kan vara såväl bostäder med tillhörande tomtmark som lokaler med tillhörande tomtmark. Även obebyggd tomtmark avsedd för bostäder eller lokaler utgör hyreshusenhet. Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 3.

För *bostadsdelen* är skatten 0,4% av underlaget för fastighetsskatt. Halv skatt för nybyggda bostäder är således 0,2%.

För *lokaldelen* är skatten 1% av underlaget. Halv skatt förekommer inte för lokaler. Dock är skattesatsen för obebyggd tomtmark avsedd för lokaler 0,4%.

Bostadsdelen NYHET!

Fastighetsskatt tas ut med 0,4% av underlaget för bostäder, bostäder under uppförande samt tillhörande tomtmark. Samma gäller för obebyggd tomtmark avsedd för bostäder.

I årets deklaration är underlaget för fastighetsskatt fryst på förra årets nivå. Det blir därför högst samma belopp som i deklarationen 2007.

Frysningen av underlaget innebär att om du fick höjt taxeringsvärde vid fastighetstaxeringen 2007, kommer det inte att användas som underlag för fastighetsskatten i år.

Om du däremot fått sänkt taxeringsvärde 2007, ska det vara underlag för skatten.

Lokaldelen

Fastighetsskatt tas ut med 1% av den del av taxeringsvärdet som avser lokaler, lokaler under uppförande samt tillhörande tomtmark.

Obebyggd tomtmark för hyreshus NYHET!

För obebyggd tomtmark för hyreshus gäller samma regler oavsett om tomten är avsedd för bostäder eller lokaler. Skattesatsen är 0,4%, och underlaget är fryst på förra årets nivå. Men om du har fått sänkt taxeringsvärde 2007, ska detta värde i stället vara underlag för skatten.

Olika räkenskapsår

Se sidan 11.

Reduceringsbelopp för fastighetsskatt

Reduceringsbelopp för bostadshyreshus innebär att om hyreshuset har fått höjt taxeringsvärde på grund av om- eller tillbyggnad av bostadsdelen, kan denna höjning undantas från fastighetsskatt. Det sker genom att Skatteverket bestämmer ett reduceringsbelopp som motsvarar höjningen.

Beslut om reduceringsbelopp innebär att hela reduktionen dras från taxeringsvärdet de första fem åren, och halva reduktionen de följande fem åren, när underlaget för fastighetsskatt ska bestämmas. Reglerna om reduceringsbelopp utgör på så sätt ett komplement till skattelättnaden vid nybyggnad av bostadshus.

Möjligheten till reduceringsbelopp gäller även i de fall då en byggnad av annan typ än bostadshyreshus (t.ex. lokaler, industribyggnad eller specialbyggnad) byggs om till bostäder.

Som förutsättning gäller att kostnaderna för om- eller tillbyggnaden överstigit 100 000 kr och att taxeringsvärdet har höjts på grund av dessa åtgärder med minst 20% i förhållande till närmast föregående taxeringsvärde. Bara kostnader från 1993 eller senare får räknas med.

Ansökan måste göras av fastighetsägaren. Skatteverket sänder varje år ut ansökningsblankett (SKV 3320) till alla fastighetsägare som kan vara berättigade till reduceringsbelopp.

Rätten till reduceringsbelopp påverkas inte av att underlaget för fastighetsskatt är fryst i 2008 års deklaration.

Reduceringsbelopp eller fryst underlag?

Om du har fått beslut om reduceringsbelopp gör Skatteverket en jämförelse mellan följande två alternativa underlag:

- *det frysta underlaget* från deklarationen 2007
- *taxeringsvärdet 2007 minus reduceringsbeloppet.*

Det alternativ som ger dig lägst skatt blir underlag för fastighetsskatten.

Hyreshus i framtiden

Ny kommunal fastighetsavgift 2009

Se sidan 15.

Förändrad statlig fastighetsskatt 2009

Se sidan 14.

Industrienheter och elproduktionsenheter

Industrienheter

En industrienheter är en byggnad avsedd för industriell verksamhet samt tillhörande tomtmark. Till industrienheter räknas även täktmark och byggnad på täktmark. Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 4 eller 6.

Deklarationen 2008 och framåt

Fastighetsskatt på industrienheter tas ut med 0,5 % av taxeringsvärdet.

Inga förändringar är beslutade som rör industrienheter i deklARATIONEN 2008 och framåt.

Elproduktionsenheter

Elproduktionsenheter delas in i två huvudgrupper, vilka numera har olika höga fastighetsskatt: *vattenkraftverk* och *värmekraftverk*.

Andra kraftverk än vattenkraftverk hänförs vid fastighetstaxeringen till huvudgruppen värmekraftverk. Dessa är kraftvärmeverk, kondenskraftverk, gasturbin, kärnkraftverk och vindkraftverk.

Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 7 för alla kraftverk.

Deklarationen 2008 och framåt

Vattenkraftverk NYHET!

För elproduktionsenhet med vattenkraftverk tas fastighetsskatt ut med 1,7 % av taxeringsvärdet i deklARATIONEN 2008. Från och med deklARATIONEN 2009 höjs skattesatsen till 2,2 %, för att sedan 2012 sänkas till 1,7 %.

Värmekraftverk utom vindkraftverk

För värmekraftverk utom vindkraftverk tas fastighetsskatt ut med 0,5 % av taxeringsvärdet.

Inga förändringar är beslutade som rör deklARATIONEN 2008 och framåt.

Vindkraftverk NYHET!

Från och med deklARATIONEN 2008 sänks skattesatsen till 0,2 % (från 0,5 %) för elproduktionsenheter med vindkraftverk.

Byggnad på annans mark

Byggnad på annans mark är lös egendom, men ska i detta sammanhang behandlas som fastighet.

Byggnaden och marken har skilda ägare. Av den anledningen taxeras byggnad och tomtmark var för sig i olika taxeringsenheter. Se även sidan 2.

Detta gäller dock inte fastighet som innehas med *tomträtt* och annan liknande rättighet, där rättighetshavarna i detta sammanhang ska anses som ägare till hela fastigheten.

Byggnad på annans mark (byggnad på ofri grund) kan exempelvis vara hus på arrendetomt eller kolonistuga. En förutsättning för att byggnaden ska taxeras

är att den får ett taxerat värde på minst 50 000 kr (gäller alla småhus, hyreshus och industribyggnader).

Markägaren får inte skattelättnad vid nybyggnad

Om en byggnad på annans mark är nyuppförd och innehåller bostäder, och därför har hel eller halv nedsättning av fastighetsskatt, gäller den nedsättningen **inte** tomtmarken och dess ägare.

Sådan skattelättnad gäller tomtmarken bara när marken har samma ägare och ingår i samma taxeringsenhet som byggnaden.

Byggnad under uppförande

Om uppförandet av ett nytt hus pågår över ett årskifte, taxeras byggnaden som under uppförande. Den ska då värderas till hälften av nedlagda byggkostnader. Något värdeår bestäms inte, och därför kan byggnaden, om den avser bostäder, ännu inte bli befriad från fastighetsskatt. Läs mer i avsnittet ”Skattelättnad för nybyggda bostäder” nedan.

Under byggtiden tas hel fastighetsskatt ut på både tomtmarken och bostadsbyggnaden under uppförande, om dessa har taxeringsvärde.

Byggnaden anses färdig när den till övervägande del kan tas i bruk för sitt ändamål. Normalt taxeras byggnaden som färdigställd vid fastighetstaxeringen nästföljande år och ges ett värdeår lika med nybyggnadsåret/färdigåret.

Skattelättnad för nybyggda bostäder

Nybyggda småhus och bostadshyreshus i Sverige är befriade från fastighetsskatt de första fem åren, och får halv skatt de därpå följande fem åren. Skattelättnaden börjar inkomståret efter nybyggnadsåret – förutsatt att huset då har blivit taxerat och fått ett värdeår (= nybyggnadsåret) vid fastighetstaxeringen.

För fastighet utanför Sverige gäller denna skattelättnad nybyggd **privatbostadsfastighet** inom **EES-området**.

Skattelättnaden åstadkoms genom att skattesatsen sätts ned.

Skattelättnaden omfattar även den tomtmark som hör till byggnaden.

Förutsättning: Tomtmark

Förutsättning för skattelättnad för marken är att byggnaden och tomtmarken ingår i samma taxeringsenhet (det gör de om de finns med i ett och samma beslut om fastighetstaxering).

Har byggnaden och marken olika ägare, omfattar skattelättnaden **inte** marken.

Värdeårets betydelse

Vid fastighetstaxeringen får varje byggnadsenhet ett värdeår. Detta är ett uttryck för byggnadens återstående brukstid, och som möjliggör att äldre hus värderas lägre.

För fastighetsskatten används värdeåret när en fastighet med ett nybyggt bostadshus ska få skattelättnad. Då definierar värdeåret ett nybyggt hus. Värdeåret (om det är nybyggnadsåret) sparas i inkomsttaxeringen så länge skattelättnaden varar.

Förutsättning: Värdeår

Förutsättning för skattelättnaden är att värdeåret är året närmast före fastighetstaxeringsåret.

Värdeår/ nybyggn.år	Ingen skatt taxeringsår	Halv skatt taxeringsår
1997	1999–2003	2004–2008
1998	2000–2004	2005–2009
1999	2001–2005	2006–2010
2000	2002–2006	2007–2011
2001	2003–2007	2008–2012
2002	2004–2008	2009–2013
2003	2005–2009	2010–2014
2004	2006–2010	2011–2015
2005	2007–2011	2012–2016
2006	2008–2012	2013–2017

Hur värdeår för byggnad beräknas beskrivs i broschyrerna ”Du deklarerar – Småhus” (SKV 361) och ”Du deklarerar – Hyreshus” (SKV 393).

Nybyggnad

Exempel 6: Skattelättnad

Ett nytt småhus blir klart för inflyttning under 2003. Vid särskild fastighetstaxering 2004 bestäms värdeåret till 2003.

Villkoret för skattelättnad är uppfyllt här, eftersom värdeåret är året närmast före fastighetstaxeringsåret.

Värdeåret för nybyggnadsåret sparas i inkomsttaxeringen där det ligger till grund för skattelättnad i deklarationerna 2005–2014.

Om- och tillbyggnad

Om större om- eller tillbyggnad sker av en befintlig byggnad ska fastigheten taxeras om och ett nytt värdeår bestämmas.

- För *småhus* är det bara utökad boyta som kan medföra nytt värdeår. I praktiken är det därför näst intill omöjligt att genom om- och tillbyggnad ”förvandla” ett befintligt hus till ”nybyggt”. Det skulle kräva att den ursprungliga boytan så gott som utplånades och byggdes upp på nytt – med andra ord nybyggnad.
- För *hyreshus* är det bara nedlagda kostnader för om- eller tillbyggnad som kan medföra nytt värdeår.

Exempel 7: Ingen skattelättnad

Ett småhus, fritidshus med 30 m² boyta och värdeår 1985, byggs om till en stor permanentbostad. Boytan ökar med 160 m² till totalt 190 m². Huset blir klart för inflyttning under 2003. Fastigheten taxeras om vid särskild fastighetstaxering 2004 och får det nya värdeåret 2000.

Villkoret för skattelättnad är inte uppfyllt här, eftersom värdeåret inte är året närmast före fastighetstaxeringsåret.

Värdeåret sparas inte i inkomsttaxeringen.

Nedsättning på grund av brand eller liknande

Om en byggnad som är avsedd för användning under hela året inte kunnat utnyttjas under en viss tid på grund av eldsvåda eller någon annan jämförlig händelse, kan Skatteverket sätta ned underlaget med hänsyn till detta.

Detsamma kan gälla då lägenhet som är avsedd för uthyrning inte kunnat hyras ut.

Hindret måste dock ha varat mer än en månad.

Taxeringsvärdet, underlaget för fastighetsskatt och skattelättnader

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet bestäms av Skatteverket genom beslut om fastighetstaxering. Det är knutet till fastigheten som sådan, inte till ägaren. För att ett taxeringsvärde ska ändras, krävs nytt beslut om fastighetstaxering.

Ett taxeringsvärde bestäms för varje **taxeringsenhet** för sig. Det vanligaste är att en taxeringsenhet är lika med en fastighet. Men det kan förekomma att en taxeringsenhet består av flera fastigheter eller av en eller flera delar av fastigheter, om de är av samma typ och har samma ägare.

När ägaren ska beskattas är det taxeringsvärdet som är utgångspunkten när underlag för fastighetsskatten ska bestämmas.

Underlaget för fastighetsskatt

Fastighetsskatt tas ut för varje *taxeringsenhet* för sig.

När underlaget för fastighetsskatt ska bestämmas är utgångspunkten det totala taxeringsvärdet för fastigheten (taxeringsenheten). Delvärdena för mark och byggnad används aldrig var för sig som underlag för skatten. För småhus på lantbruk gäller dock särskilda regler. Se sidan 3.

Huvudregeln för fastighetsskatten är enkel: Taxeringsvärdet är underlag för skatten, och skatten är en viss procentsats, lika för alla fastigheter av samma typ. Ett antal undantag från detta finns för att ge skattelättnad i de fall som framgår på nästa sida.

Skattelättnader

För vissa slags fastigheter, i huvudsak bostadsfastigheter, kan skattelättnad ges under vissa förutsättningar genom att underlaget för skatten eller skattesatsen sätts ned.

Till ägare av småhus kan skattelättnad ges under vissa förutsättningar i form av en skattereduktion.

Lättnad för vissa slags fastigheter

Dämpningsregeln gäller vid höjda taxeringsvärden på småhus och bostadsdelen av hyreshus. En höjning får inte fullt genomslag direkt, utan den dämpas genom att delas upp och fördelas lika mellan åren fram till nästa allmänna eller förenklade fastighetstaxering, normalt tre år.

Den beslutade frysningen av underlaget för fastighetsskatt i 2008 års deklaration medför dock att det inte längre görs någon årlig uppräknings av dämpade underlag.

Begränsning av fastighetsskatt på markvärde för småhus. Den del av skatten som avser markvärdet ska vara högst 2 kr/m², eller maximalt 5 000 kr för varje taxerad markenhet (värderingsenhet).

När skatten på marken begränsas sätter Skatteverket ned underlaget för fastighetsskatten.

Du som redan har lägre skatt på din tomtmark än 2 kr/m² eller 5 000 kr berörs inte av denna regel.

Läs mer på sidan 3.

Fryst underlag för småhus och bostadshyreshus gäller för 2008 års deklaration och innebär att underlaget för fastighetsskatt då blir högst samma belopp

som i deklarationen 2007, under förutsättning att taxeringsvärdet inte har ändrats vid särskild fastighetstaxering 2007.

Skattelättnad för nybyggda bostäder. Nybyggda småhus och bostadshyreshus är befriade från fastighetsskatt de första fem åren, och får halv skatt de därpå följande fem åren.

Läs mer på sidan 9.

Reduceringsbelopp för bostadshyreshus innebär att om ett hyreshus har fått höjt taxeringsvärde på grund av om- eller tillbyggnad av bostadsdelen, kan denna höjning undantas från fastighetsskatt genom att ett motsvarande reduceringsbelopp bestäms för att minska underlaget för skatten.

Läs mer på sidan 7.

Nedsättning pga. brand eller liknande. Om en byggnad, som är avsedd att användas hela året, på grund av hinder inte kunnat utnyttjas eller hyras ut under viss tid, kan Skatteverket sätta ned underlaget för skatten.

Lättnad för ägare av småhus

Skattereduktion för fastighetsskatt på småhus, kallas vanligen "begränsningsregeln". Ett hushåll ska högst betala 4 % av sin sammanlagda hushållsinkomst i fastighetsskatt för sin permanentbostad. Blir fastighetsskatten högre än så, avräknas mellanskillnaden på slutskattebeskedet mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt.

Läs mer på sidan 5.

Olika räkenskapsår – deklarationen 2008

Fastighetsskatten ska beräknas för varje beskattningsår. Ett taxeringsvärde gäller alltid för ett kalenderår, vilket medför att fastighetsskatten kan behöva beräknas på två olika taxeringsvärden.

Räkenskapsår = kalenderår

För den som har kalenderår som räkenskapsår, beräknas fastighetsskatten för kalenderåret.

Brutet räkenskapsår m.m.

Ett räkenskapsår är brutet när det går över ett kalenderårsskifte.

Vid brutet räkenskapsår beräknas fastighetsskatten för hela räkenskapsåret (beskattningsåret). Har taxer-

ingsvärdet ändrats mellan två kalenderår beräknas skatten på det taxeringsvärde som gäller för respektive år, och med hänsyn till hur räkenskapsåret fördelar sig på dessa år.

Om räkenskapsåret omfattar kortare eller längre tid än tolv månader ska underlaget för fastighetsskatt jämkas med hänsyn till detta.

Två räkenskapsår vid samma taxering

Om två räkenskapsår taxeras samma år tas fastighetsskatt ut för varje räkenskapsår för sig. Avdrag i deklarationen för fastighetsskatt görs också för varje räkenskapsår för sig.

Hyreshus med bostäder

För bostadsdelen i ett hyreshus är underlaget

- Detsamma som i deklarationen 2007, under förutsättning att det nya taxeringsvärdet 2007 är oförändrat eller höjt. Underlaget från förra året är alltså fryst. Se exempel 8a och 8b.
- Om däremot det nya taxeringsvärdet 2007 är lägre, ska det i stället vara underlag för beskattningsåret. Reglerna om frysning tillämpas inte.

Fastighetsskatten är

- 0,5 % av underlaget för tiden till och med den 31 december 2006, och
- 0,4 % av underlaget för tiden från och med den 1 januari 2007.

Läs mer om hyreshus på sidan 7.

Exempel 8a: Brutet räkenskapsår Hyreshus, bostäder Fryst underlag för skatten

Ett bostadshyreshus med hel fastighetsskatt ägs av ett bolag med brutet räkenskapsår den 1 juli–30 juni.

I deklarationen 2007 var underlaget för fastighetsskatt för beskattningsåret 8 000 000 kr.

Vid 2007 års fastighetstaxering fick bostadshuset höjt taxeringsvärde, från 8 500 000 kr till 9 700 000 kr. Detta medför att reglerna om frysning av förra årets underlag ska tillämpas.

Underlaget i deklarationen 2008 blir detsamma, 8 000 000 kr. Det fördelas med

- 4 032 877 kr ($184/365 \times 8\,000\,000$ kr) för den 1 juli–31 december 2006, och med
- 3 967 123 kr ($181/365 \times 8\,000\,000$ kr) för den 1 januari–30 juni 2007.

Deklarationen 2008

Bolagets underlag för fastighetsskatt för beskattningsåret blir alltså samma belopp som förra året, 8 000 000 kr.

Fastighetsskatten för beskattningsåret blir 36 032 kr ($0,5\% \times 4\,032\,877$ kr + $0,4\% \times 3\,967\,123$ kr).

Exempel 8b: Förlängt räkenskapsår Hyreshus, bostäder Höjt taxeringsvärde 2007

Ett bostadshyreshus med hel fastighetsskatt ägs av ett bolag som har förlängt sitt räkenskapsår till 18 månader, den 1 juli 2006–31 december 2007.

I deklarationen 2007 var underlaget för fastighetsskatt 16 000 000 kr för det dåvarande räkenskapsåret, den 1 juli 2005–30 juni 2006.

Vid 2007 års fastighetstaxering fick bostadshuset höjt taxeringsvärde, från 17 000 000 kr till 20 000 000 kr. Detta medför i och för sig att reglerna om frysning av förra årets underlag ska tillämpas. Om bolaget hade haft oförändrat räkenskapsåret fortsätter i nästa spalt

forts. exempel

skapsår, skulle underlaget ha varit samma belopp som i deklarationen 2007.

Men eftersom bolaget nu har förlängt sitt räkenskapsår med 6 månader, ska underlaget jämkas. Det sker genom ett tillägg för den förlängda tiden, den 1 juli–31 december 2007, med 8 065 753 kr ($184/365 \times 16\,000\,000$ kr).

Deklarationen 2008

Bolagets totala underlag för fastighetsskatt för beskattningsåret blir alltså 24 065 753 kr, varav

- 8 065 753 kr avser juli–december 2006 och
- 16 000 000 kr avser januari–december 2007.

Fastighetsskatten för beskattningsåret blir totalt 104 328 kr, varav

- 40 328 kr ($0,5\% \times 8\,065\,753$ kr) avser juli–december 2006 och
- 64 000 kr ($0,4\% \times 16\,000\,000$ kr) avser januari–december 2007.

Småhus

För småhus är underlaget:

- Detsamma som i deklarationen 2007, under förutsättning att taxeringsvärdet inte har ändrats vid särskild fastighetstaxering 2007. Underlaget från förra året är fryst. Se exempel 9a.
- Om ett nytt taxeringsvärde har bestämts vid särskild fastighetstaxering 2007 ska det värdet, minskat med eventuell begränsning av skatten på tomtmarken, vara underlag för kalenderåret 2007. För kalenderåret 2006 tillämpas det dämpade underlaget, inklusive begränsning av skatt på markvärde. Reglerna om frysning tillämpas inte. Se exempel 9b.

Läs mer om småhus på sidan 3 och 4.

Exempel 9a: Brutet räkenskapsår Småhus Fryst underlag för skatten

Ett småhus med hel fastighetsskatt ägs av ett bolag med brutet räkenskapsår den 1 juli–30 juni.

Taxeringsvärdet från 2006 är oförändrat.

Underlaget för beskattningsåret 2005/2006 (dämpat underlag, inklusive begränsning av skatten på markvärdet) i deklarationen 2007 var 624 244 kr.

Eftersom förhållandena är oförändrade, gäller reglerna om fryst underlag.

Deklarationen 2008

Bolagets underlag för fastighetsskatt för beskattningsåret blir alltså samma belopp som förra året, 624 244 kr.

Fastighetsskatten blir 6 242 kr ($1,0\% \times 624\,244$ kr) för beskattningsåret.

**Exempel 9b: Brutet räkningsår
Småhus
Nytt taxeringsvärde 2007**

Ett småhus med hel fastighetsskatt ägs av ett bolag med brutet räkningsår den 1 juli–30 juni.

Dämpat underlag för helår 2006 (inklusive begränsning av skatten på markvärdet) var 648 889 kr.

Vid den särskilda fastighetstaxeringen 2007 fick fastigheten ett nytt taxeringsvärde på 1 200 000 kr. Markvärdet är 700 000 kr och byggnadsvärdet 500 000 kr. Tomtarealen är 1 300 m².

Reglerna om frysning tillämpas inte.

Kalenderåret 2006

Underlag för fastighetsskatten för helår är 648 889 kr. För tiden den 1 juli–31 december blir underlaget 327 111 kr (184/365 x 648 889 kr).

Kalenderåret 2007

Det nya taxeringsvärdet 2007 ska ligga till grund för fastighetsskatten. Begränsning av skatten på marken räknas ut så här:

Jämförelsen

- 1 % av 700 000 kr = 7 000 kr
- 2 kr x 1 300 m² = 2 600 kr

Skatten på marken ska begränsas till 2 600 kr.

Underlaget

Underlaget för marken blir 260 000 kr (2 600 kr x 100). Underlaget för byggnaden är 500 000 kr (byggnadsvärde).

Det ger ett underlag för helår för kalenderåret 2007 på 760 000 kr (mark 260 000 + byggnad 500 000).

För tiden den 1 januari–30 juni blir underlaget 376 876 kr (181/365 x 760 000).

Deklarationen 2008

Bolagets underlag för fastighetsskatt för beskattningsåret blir 703 987 kr (327 111 kr + 376 876 kr).

Fastighetsskatten blir 7 039 kr (1,0 % x 703 987 kr) för beskattningsåret.

Hur gör man i deklARATIONEN?

På din inkomstdeklaration är *underlaget* för fastighetsskatten förtryckt av Skatteverket, när du har ägt fastigheten under hela inkomståret. Om du inte har ägt fastigheten hela året, måste du själv räkna fram ditt underlag och fylla i det. Läs om ägarbyte på sidan 2.

På *specifikationen* till Inkomstdeklaration 1 står om underlaget är dämpat och om begränsning av skatten på markvärdet har skett.

Avdrag för fastighetsskatt får göras för näringsfastigheter, men inte för privatbostadsfastigheter.

Betalning av fastighetsskatt

Fastighetsskattens belopp fastställs i och med slutskattebeskedet (Besked, Slutlig skatt) där den står som en särskild post. Betalning sker i förväg genom preliminär skatt eller i efterhand genom att du betalar ett underskott på ditt skattekonto.

A-skatt

Preliminär A-skatt betalas i första hand genom skatteavdrag enligt tabell från lön eller pension. Du kan också begära förhöjt skatteavdrag hos den som betalar ut din huvudsakliga lön eller pension.

Om skatteavdrag inte täcker den preliminärskatt som ska betalas, kan Skatteverket besluta om debiterad A-skatt (s.k. särskild A-skatt). Sådan skatt betalar du in själv med inbetalningskort från Skatteverket.

F-skatt

Har du preliminär F-skatt ingår normalt fastighetsskatten.

Ändrad beräkning (jämkning)

Du kan ansöka hos Skatteverket om ändrad beräkning av den preliminära A- eller F-skatten.

Egen extra inbetalning

Du kan när som helst göra en egen extra inbetalning till ditt skattekonto, om den preliminära A- eller F-skatten inte täcker fastighetsskatten. Inbetalningskort kan du beställa på www.skatteverket.se eller

via servicetelefonen 020-567 000, direktval 6704. Du kan också hämta dem på närmaste skattekontor. Du kan inte få sådana inbetalningskort för skatt på post- eller bankkontor.

Fastighetsskatt i deklARATIONEN 2009 och framåt

Förändrad statlig fastighetsskatt

Från och med **deklARATIONEN 2009** (inkomståret 2008) sker genomgripande förändringar i fastighetsskatten.

Alla bostäder i småhus och hyreshus förs över till ett nytt system med kommunal fastighetsavgift. Läs mer på sidan 15.

Skattepliktiga fastigheter

Fastighetsskatten kommer från och med deklARATIONEN 2009 att omfatta följande typer av fastigheter och procentsatser. Underlag för skatten blir alltid taxeringsvärdet.

Småhus, 1,0 %: Småhus under uppförande med tillhörande tomtmark, obebyggd tomtmark, samt tomtmark som är bebyggd med småhus som har annan ägare.

Hyreshus, 0,4 %: Bostäder under uppförande med tillhörande tomtmark, tomtmark med bostadshus som har annan ägare samt obebyggd tomtmark för hyreshus.

Hyreshus, 1,0 %: Lokaler och lokaler under uppförande med tillhörande tomtmark.

Industrienhet, 0,5 %: Industrienheter och industrienheter med täktmark.

Vattenkraftverk, 2,2 %: Fastighetsskatten är tillfälligt höjd till 2,2 % av taxeringsvärdet vid 2009–2011 års taxeringar. Från och med 2012 års taxering ska skatten sänkas till 1,7 %.

Vindkraftverk, 0,2 %: Fastighetsskatten är sedan 2008 års taxering sänkt till 0,2 % av taxeringsvärdet.

Övriga värmekraftverk, 0,5 %: Kärnkraftverk, kraftvärmeverk, kondenskraftverk och gasturbin.

Privatbostad i utlandet blir inte längre skattepliktig till fastighetsskatt.

Vem ska betala fastighetsskatt?

Det blir i fortsättningen alltid den som är ägare till fastigheten den 1 januari inkomståret som ska betala fastighetsskatten för hela kalenderåret.

Specialregler som slopas

Skattelättnad för nybyggda småhus och bostadshyreshus slopas beträffande den statliga fastighetsskatten från och med deklARATIONEN 2009, men kommer att i stället föras över till det nya systemet med kommunal fastighetsavgift. Se sidan 15.

Följande specialregler avskaffas helt från och med deklARATIONEN 2009, utan att ersättas av något nytt:

- den tillfälliga frysningen av underlaget för fastighetsskatten vid deklARATIONERNA 2008 och 2009,
- den tillfälliga begränsningen av fastighetsskatt på markvärdet vid deklARATIONERNA 2007–2009,
- dämpningsregeln,
- reduceringsbelopp vid om- och tillbyggnad av bostadshyreshus,
- nedsättning av fastighetsskatten på grund av brand eller liknande,
- fördelning av underlaget vid ägarbyte under inkomståret,
- jämkning av underlaget vid brutet, förlängt eller förkortat räkenskapsår,
- begränsningsregeln (skattereduktion för fastighetsskatt)
och
- skattereduktion för förmögenhetsskatt.

Kommunal fastighetsavgift i deklARATIONEN 2009 och framåt

Ny kommunal fastighetsavgift

Från och med **deklARATIONEN 2009** (inkomståret 2008) införs ett nytt system med kommunal fastighetsavgift. Det ersätter den slopade fastighetsskatten på bostäder.

Det är bara uppförda bostäder i Sverige som ska omfattas av den nya, lägre fastighetsavgiften. Ett uppfört hus är färdigbyggt och kännetecknas av att ett *värdeår* har bestämts för byggnaden vid fastighetstaxeringen.

Avgiftspliktiga fastigheter

Fastighetsavgiften kommer från och med deklARATIONEN 2009 att omfatta följande fastighetstyper.

Småhus: Varje bostadsbyggnad (värderingsenhet) som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet eller småhus på lantbruksenhet och har ett värdeår.

Hyreshus, bostäder: Varje byggnad (värderingsenhet) som vid fastighetstaxeringen betecknas som hyreshusenhet och som innehåller bostäder och har ett värdeår.

Avgiftens storlek

Småhus: För varje färdigbyggt småhus blir avgiften 6 000 kr för kalenderåret 2008, dock högst 0,75 % av taxerat värde för småhuset med tillhörande tomtmark.

Exempel 10: Småhus

Högst 0,75 % av taxerat värde

En villa (värderingsenhet bostadsbyggnad) med hel fastighetsavgift har byggnadsvärdet 400 000 kr. Den tillhörande tomten (värderingsenhet tomtmark) har ett markvärde på 250 000 kr. Sammanlagt har dessa värderingsenheter taxerat värde på 650 000 kr.

Den fasta avgiften blir 6 000 kr.

Denna ska jämföras med 0,75 % av 650 000 kr, vilket är 4 875 kr.

Deklarationen 2009

Fastighetsavgiften ska bli 4 875 kr, eftersom detta belopp är lägre än den fasta avgiften 6 000 kr.

Hyreshus, bostäder: För varje färdigbyggt hyreshus blir avgiften 1 200 kr per bostadslägenhet för kalenderåret 2008, dock högst 0,4 % av taxerat värde för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Exempel 11: Hyreshus

Högst 0,4 % av taxerat värde

Ett hyreshus (värderingsenhet bostäder) med hel fastighetsavgift innehåller 20 bostadslägenheter. Det har ett taxerat byggnadsvärde på 3 000 000 kr, och den tillhörande tomtmarken (värderingsenhet bostadsmark) ett markvärde på 1 500 000 kr. Sammanlagt har alltså dessa värderingsenheter taxerat värde på 4 500 000 kr.

Den fasta avgiften blir 24 000 kr (20 lgh x 1 200 kr).

Denna ska jämföras med 0,4 % av taxeringsvärdet, vilket är 18 000 kr (0,4 % av 4 500 000 kr).

Deklarationen 2009

Fastighetsavgiften ska bli 18 000 kr, eftersom detta belopp är lägre än den fasta avgiften 24 000 kr.

Indexering av avgiften: För kalenderåret 2008 är den fasta avgiften bestämd till

- 6 000 kr för varje småhus
- och
- 1 200 kr för varje bostadslägenhet.

Därefter är avgiften indexerad och ska varje år följa förändringen av inkomstbasbeloppet i jämförelse med 2008.

Exempel 12: Indexering av avgiften Småhus

Den fasta avgiften för småhus är 6 000 kr för kalenderåret 2008.

Antag att inkomstbasbeloppet är 46 700 kr för 2008 och 47 500 kr²⁾ för 2009. Det är en höjning med 800 kr eller med 1,71 % (uttryckt i procent med två decimaler).

För kalenderåret 2009 (deklARATIONEN 2010) skulle då den fasta avgiften bli 6 102 kr (101,71 % av 6 000 kr, uttryckt i hela krontal så att öretal bortfaller).

Om inkomstbasbeloppet sedan för kalenderåret 2010 höjs till *exempelvis* 48 400 kr, innebär det en höjning från kalenderåret 2008 med 1 700 kr (48 400 – 46 700) eller med 3,64 %.

För kalenderåret 2010 (deklARATIONEN 2011) skulle då den fasta avgiften uppgå till 6 218 kr (103,64 % av 6 000 kr).

²⁾ De framtida inkomstbasbeloppen är inte beslutade av regeringen när denna broschyr trycks.

Vem ska betala fastighetsavgift?

Det blir i fortsättningen alltid den som är ägare till fastigheten den 1 januari inkomståret som ska betala fastighetsavgiften för hela kalenderåret.

Skattereduktion för pensionärer

Regeringen har i budgetpropositionen för 2008 aviserat att en begränsning av fastighetsavgiften bör införas för pensionärer till deklarationen 2009. Den närmare utformningen kommer att utredas och beslut om begränsningen kan väntas under 2008.

Nybyggda bostäder

Nybyggda bostäder har hel eller halv avgiftsminskning i tio år, precis som tidigare har gällt för den gamla fastighetsskatten. Se sidan 9.

Den fastighet som 2009 befinner sig i den tioåriga lättnadsperioden, får fortsatt minskning av den nya fastighetsavgiften.

Exempel 13: Småhus

Minskning av fastighetsavgiften

Ett nybyggt småhus med värdeår 2004 har varit befriat från fastighetsskatt i deklarationerna 2006–2008.

I deklarationerna 2009 och 2010 blir småhuset helt befriat från fastighetsavgift, och i deklarationerna 2011–2015 har det halv fastighetsavgift.

Inga specialregler

Följande specialregler i det gamla systemet med fastighetsskatt slopas och kommer inte att ersättas i det nya systemet med kommunal fastighetsavgift:

- den tillfälliga frysningen av underlaget för fastighetsskatten vid deklarationerna 2008 och 2009,
 - den tillfälliga begränsningen av fastighetsskatt på markvärdet vid deklarationerna 2007–2009,
 - dämpningsregeln,
 - reduceringsbelopp vid om- och tillbyggnad av bostadshyreshus,
 - nedsättning av fastighetsskatten på grund av brand eller liknande,
 - fördelning av underlaget vid ägarbyte under inkomståret,
 - jämkning av underlaget vid brutet, förlängt eller förkortat räkenskapsår,
 - begränsningsregeln (skattereduktion för fastighetsskatt)
- och*
- skattereduktion för förmögenhetsskatt.

Självbetjäning dygnet runt

Webbplats: skatteverket.se

Servicetelefon: **020-567 000**

Personlig service

Ring Skatteupplysningen,

inom Sverige: **0771-567 567**

från annat land: **+46 270 734 98**

Skatteupplysningens öppettider:

måndag–torsdag kl. 8–19, fredag kl. 8–16



Skatteverket

SKV 296 utgåva 17. Utgiven i januari 2008.