

Diese Brochüre enthält
Informationen über
die Katasterschätzung
von Eigenheimen
2012, 2013 och 2014

Kataster-
schätzung

Eigenheime "Småhus"
2012–2014

Ihr Eigenheim anmelden – gerne im Internet

Wenn Sie Ihre Angaben mit Hilfe der E-Anmeldung im Internet einreichen, brauchen Sie kein Papierformular mehr einzusenden!

Gehen Sie nach www.skatteverket.se und wählen Sie den E-Dienst „Fastighetsdeklaration, småhus“.

Was ist eine Eigenheimseinheit?

Eigenheimseinheit ist ein Begriff aus der Katasterschätzung. Sie besteht in den allermeisten Fällen aus einem Einfamilien- oder Zweifamilienhaus (Eigenheim) und dem Grundstück, auf dem das Haus steht. Es macht keinen Unterschied, ob das Eigenheim zur permanenten Bewohnung oder als Wochenendehaus genutzt wird.

Ein Eigenheim auf gepachtetem Grund steht auf einem Grundstück, das jemand anderem gehört, z.B. einem Pachtgrundstück. Dann stellt das Eigenheim auf gepachtetem Grund eine eigene Eigenheimseinheit dar und das Grundstück eine andere, weil sie unterschiedliche Besitzer haben. Eine Eigenheimseinheit kann auch ein unbebautes Grundstück sein, das zur Bebauung mit einem Eigenheim bestimmt ist.

Inhalt

Seite

- 2 So melden Sie Ihr Eigenheim ein
- 3 Besitzer, Angaben zur Immobilie
- 4 Grundstück
- 6 Wohnhausbau
- 8 Standard
- 10 Anpassung des Katasterwerts

Seite

- 12 So vermessen Sie Ihr Eigenheim
- 14 Katasterschätzung 2012
– vereinfachte Katasterschätzung
- 15 Katasterschätzung 2013 and 2014
– besonders Katasterschätzung
- 16 Mehr wissen?
Go to www.skatteverket.se

SO MELDEN SIE IHR EIGENHEIM AN

E-Anmeldung des Eigenheims im Internet!

Gehen Sie nach www.skatteverket.se und wählen Sie den E-Dienst "Fastighetsdeklaration, småhus".

Wenn Sie das Internet nutzen

- können Sie sehen, wie Ihre Änderungen oder Ergänzungen sich auf Ihren neuen Katasterwert auswirken
- wählen Sie die einfachere, schnellere und sichere Anmeldemethode
- erhalten Sie eine Bestätigung, dass Sie die Anmeldung beim Skatteverket eingereicht haben.

HINWEIS! Wenn Sie Ihre E-Anmeldung über das Internet einreichen, müssen Sie uns kein Papierformular mehr schicken!

Der E-Dienst „Fastighetsdeklaration, småhus“ steht allen Privatpersonen zur Verfügung, die eine Eigenheimeinheit besitzen oder teilweise besitzen, die bei der betreffenden Katasterschätzung geschätzt werden soll. Eine Rechtsperson kann den Dienst bis jetzt noch nicht nutzen (z.B. eine „Bostadsråtsförening“, eine Aktiengesellschaft oder eine Gemeinde).

Es gilt der Zustand der Immobilie am 1. Januar

Alle Angaben in der Katasteranmeldung müssen wiedergeben, in welchem Zustand sich die Immobilie am 1. Januar 2012 bei der vereinfachten Katasterschätzung 2012 oder am 1. Januar 2013 oder 2014 bei der besonderen Katasterschätzung 2013 oder 2014 befindet. (Siehe Seiten 14–15.)

So füllen Sie das Formular aus

Die Angaben, die das Finanzamt bereits in den grauen Feldern vorgegedruckt hat. Diese müssen Sie nur kontrollieren. Wenn eine Angaben nicht stimmt, müssen Sie sie berichtigen. In diesem Fall schreiben Sie die richtigen Angaben in das Feld daneben.

Sollten bestimmte Angaben fehlen, müssen Sie sie in ein weißes Feld eintragen.

Beispiel: Sie haben 2010 einen Dachboden in einen Wohnraum umgebaut. Dadurch wurden 30 m² der früheren Nebenfläche zur Wohnfläche. 10 m² bleiben erhalten. Das geben Sie folgendermaßen an:

Neues Wertjahr und neue Wertfläche werden vom Skatteverket berechnet.

So fügen Sie neue Angaben hinzu:

So berichtigen Sie das Formular

Wenn eine vorgegedruckte Angabe falsch ist, müssen Sie sie berichtigen. Zu diesem Zweck schreiben Sie die richtige Angabe, z.B. ein Kreuz oder eine Zahl, in das weiße Feld daneben.

Beispiel: Sie haben 2011 die Fenster Ihres Ferienhauses durch Isolierglasfenster ersetzt. Darüber hinaus wurde Ihnen ein Feuerverbot für Ihren offenen Kamin auferlegt. Die Antworten auf Standardfragen ändern Sie folgendermaßen:

Du rättar eller kompletterar i de vita rutorna!

Bostadsbyggnad

Småhus nr (värderingsenhet)			
Ligger på tomt nr			
Antal lika småhus			
Under uppförande			
Är hela småhuset under nyuppförande den 1 januari 2012?	Nej	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om "ja", ange totalt nedlagda nybyggnadskostnader i kr (inkl. moms) fram till 1 januari 2012			
När du har angett de totala nybyggnadskostnaderna ska du inte lämna fler uppgifter om den här bostadsbyggnaden.			
Byggnadskategori			
Friliggande småhus		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kedjehus, parhus m.fl.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radhus		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ålder			
Nybyggnadsår (inte senare än 2011)	1996		
Värdeår	1996		
Om- eller tillbyggnad år 2009-2011			
Utökad boyta, m ²			30
Klar att tas i bruk år			2010
Storlek			
Boyta, m ² , total	123		153
Biyta, m ² , total	40		10
Värdeyta, m ²	131		
Standard			
Poäng, totalt			30

Fler tomter finns Fler bostadsbyggnader finns

So berichtigen Sie eine Angabe.

5. Fönster Minst hälften av den totala fönsterytan består av - två- eller treglasfönster <input type="checkbox"/> 11 <input checked="" type="checkbox"/> 2 - någon annan fönstertyp <input checked="" type="checkbox"/> 12 <input type="checkbox"/> 0	Övrig interiör 12. Öppen spis eller liknande Öppen spis, kakelugn eller braskamin finns i bostadsbyggnaden <input checked="" type="checkbox"/> 29 <input type="checkbox"/> 2 Finns inte, eller så har eldstaden fått eldningsförbud <input type="checkbox"/> 30 <input checked="" type="checkbox"/> 0
6. Uppvärmning ... för uppvärmning <input type="checkbox"/> 13 <input type="checkbox"/> 0	Allrum i lämplig plan <input type="checkbox"/> 9

Besitzer, Angaben zur Immobilie

① Adresse der Eingabezentrale des Skatteverket, die Ihre Anmeldung erhalten soll (wenn Sie sich dafür entscheiden, zur Anmeldung das Papierformular zu nutzen).

② Bei Fragen zu Ihrer Katasteranmeldung wenden Sie sich bitte an Skatteupplysningen (Steuerinformation) unter +46-(0)771-567 567.

③ Eine Immobilie kann mehrere Besitzer haben. Dann erhält einer der Besitzer das vorgedruckte Formular im Namen aller. Normalerweise ist es derjenige, der den größten Anteil besitzt, oder, bei gleichen Anteilen, derjenige, der im Eintrag im Grundbuch als erster steht.

Es reicht, wenn Sie eine Katasteranmeldung mit der Unterschrift eines der Eigentümer einreichen. Sie können beim Skatteverket beantragen, dass einer der anderen Eigentümer als Empfänger des Formulars eingetragen wird.

Wenn einer der anderen Eigentümer ein Formular haben möchte, muss er sich an das Skatteverket wenden.

Wer eine Immobilie (Land) mit einem Pachtvertrag hat, wird bei der Katasterschätzung als Besitzer der Immobilie betrachtet. Das bedeutet, dass der Pächter den Grund anmelden muss.

④ Wenn Sie die Immobilie am 1. Januar 2012¹ zur Katasterschätzung 2012 nicht mehr besitzen bzw. Ihnen kein Teil der Immobilie mehr gehört, reicht es, wenn Sie den *Eigentümerwechsel mitteilen* (in der E-Anmeldung oder auf dem Papierformular)

1. Tragen Sie in den Feldern für den Eigentümerwechsel auf der ersten Seite den Namen und die Adresse und vorzugsweise auch die Sozialversicherungs- oder HR-Nummer des neuen Eigentümers ein.
2. Geben Sie bitte das Datum der Eigentumsübertragung an.
3. Unterschreiben und einsenden.

⑤ Überprüfen Sie die Angaben zu katastertechnischer Bezeichnung, Gemeinde und Gebiet. Ist eine der Angaben falsch, streichen Sie sie durch und geben die richtige Angabe unter „Övriga upplysningar“ an.

Hier wird der Typ Taxierungseinheit einerseits mit einem Typencode, andererseits im Klartext angegeben.

Die Spezifikation wird meistens verwendet, wenn eine Immobilie in mehrere Katastereinheiten unterteilt ist. Der Spezifikation ist zu entnehmen, welchen Teil der Immobilie die Katastereinheit betrifft.

⑥ In diesem Feld stehen Angaben dazu, worauf Sie insbesondere zu achten haben, um eine vollständig ausgefüllte Katasteranmeldung einzureichen. Vergessen Sie nicht, auch alle vorgedruckten Angaben zu überprüfen und, falls nötig, zu berichtigen.

Skatteverket
Skicka blanketten till
Skatteverkets inläsningscentral
FE 3002
105 81 Stockholm

Skatteverket, telefon
0771-567 567

Deklarera senast
den 1 november 2011.
Hjälpt på
www.skatteverket.se

**Fastighetsdeklaration
Småhusenhet**
Fastighetstaxering
2012

① Skicka blanketten till Skatteverkets inläsningscentral FE 3002 105 81 Stockholm

② Deklarera senast den 1 november 2011. Hjälpt på www.skatteverket.se

③ Ägare och blankettmottagare

Person-/organisationsnummer	Ägare till (andel)
-----------------------------	--------------------

④ Om du inte äger fastigheten den 1 januari 2012

Meddela ägarbyte om du inte äger fastigheten den 1 januari 2012. Vi ber dig att göra följande.
1. Lämna uppgifter om den nya ägaren. 2. Ange gamla datum för överlåtelsen. 3. Skicka sedan blanketten till Skatteverkets inläsningscentral.

Nya ägarens namn och adress	Person-/organisationsnummer
Datum för överlåtelsen	

⑤ Taxeringsenhet

Fastighetsbeteckning	Kommun	
Typ av taxeringsenhet		
Taxeringsenhetsnummer	Areal, m ²	Specifikation (adress eller ägarens benämning)

⑥ Att tänka på när du deklarerar (Skatteverkets ruta för information till dig)

⑦ Övriga upplysningar (din ruta för upplysningar till Skatteverket)

⑧ Ett kryss i rutan betyder att Skatteverket har fört samman flera av dina fastigheter, eller delar av fastigheter, i denna taxeringsenhet. Vilka fastigheter som ingår specificeras på bilaga, som Skatteverket sänder ut separat till dig.

Komm.	Förs.	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhet	Sida
8					9

Beachten Sie bitte, dass Sie in diesem Feld keine Mitteilung an das Skatteverket eintragen können (z.B. eine Anpassung des Katasterwertes). Verwenden Sie zu diesem Zweck „Övriga upplysningar“ weiter unten!

⑦ Eine Katastereinheit kann aus einer oder mehrer Immobilien, einem Teil einer Immobilie oder Teilen einer Immobilie bestehen. Ein Kreuz in einem Feld gibt an, ob Sie eine spezielle Anlage erhalten, der die zur Katastereinheit gehörenden Teile zu entnehmen sind. Die Anlage wird gesondert verschickt.

⑧ Diese Fußzeile des Formulars ist auf jeder Seite zu finden. Dort druckt das Skatteverket einen Code für die Gemeinde, in der die Immobilie liegt sowie die katastertechnische Bezeichnung. Die drei rechten Felder in der Fußzeile dienen dem maschinellen Lesen des Formulars durch das Skatteverket.

⑨ In das letzte Feld in der Fußzeile wird eine laufende Nummer für jede Seite des Formulars gedruckt. Das kann Ihnen auch helfen, wenn Sie mehrere Formulare erhalten (Folgeformulare), wenn die ganze Eigenheim-einheit nicht auf ein Formular passt. Die Nummerierung erfolgt folgendermaßen: Laufende Nummer 0011– 0014 sind die Seiten 1–4 des Hauptformulars. Laufende Nummer 0021–0024 sind die Seiten 1–4 des Folge-formulars Nr. 1, und laufende Nummern 0031–0034 die Seiten 1–4 des Folgeformulars Nr. 2 usw.

¹ Am 1. Januar 2012 bei der Katasterschätzung 2012.
Am 1. Januar 2013 bei der Katasterschätzung 2013.
Am 1. Januar 2014 bei der Katasterschätzung 2014.

Grundstücke

Jedes Formular hat Platz für Angaben zu einem Grundstück (Werteinheit). Besteht die Katastereinheit aus mehreren Werteinheiten, müssen mehrer Formulare (Folgeanmeldungen) ausgefüllt werden. Wenn Sie ein weiteres Formular benötigen, wenden Sie sich bitte an das Skatteverket.

10 Hier wird das Gelände des Grundstücks in Quadratmetern, ohne Dezimalstellen angegeben. Überprüfen Sie die vorgedruckten Angaben. Wenn sie falsch sind oder etwas fehlt, berichtigen oder vervollständigen.

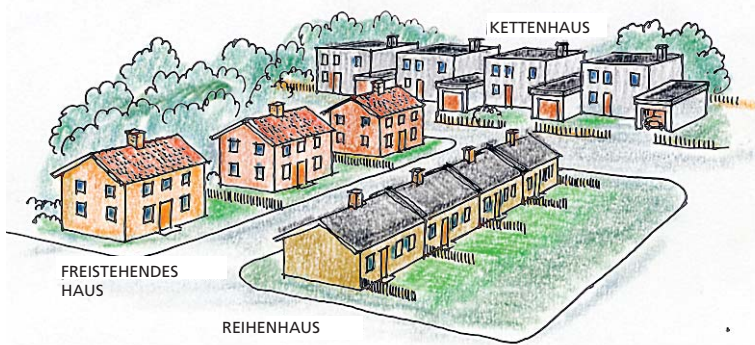
11 Wenn Sie mehrere, im Großen und Ganzen gleichartige Grundstücke besitzen, können Sie sie hier summarisch angeben. Es reicht, wenn Sie die Angaben für ein Grundstück ändern und hier die Anzahl gleichwertiger Grundstücke angeben. Jedes Grundstück wird trotzdem als eine eigene Werteinheit Grund gerechnet. Siehe auch Punkt 19.

12 Unter „Bebauung“ geben Sie an, welcher Typ Wohnhaus auf dem Grundstück steht. Ist das Grundstück unbebaut, geben Sie an, für welche Art von Bebauung die bauliche Nutzung gilt.

Ein freistehendes Haus ist ein Eigenheim, das nicht – weder direkt oder durch ein Komplementhaus – an ein anderes Eigenheim angebaut ist.

Ein Reihenhäuser ist ein Haus in einer Reihe von mindestens drei Häusern, dessen bewohnbare Teile direkt zusammengebaut sind.

Kettenhäuser, Doppelhäuser usw. können entweder als freistehende oder Reihenhäuser klassifiziert werden. Doppelhäuser und Atriumhäuser sind Beispiele für Kettenhäuser.



13 Hier geben sie die immobilienrechtlichen Verhältnisse an. Sie haben drei Möglichkeiten. Ist es eine selbständige Immobilie oder nicht?

1. Das Grundstück ist eine eigene Immobilie

Kreuzen Sie dieses Feld an, wenn das Grundstück eine selbständige Immobilie ist. Die Frage bezüglich des „Gruppenhausgebiets“ lassen Sie unbeantwortet.

2. Das Grundstück kann eine eigene Immobilie darstellen

Es ist möglich, das Grundstück zu unterteilen. Sie müssen die Frage bezüglich des „Gruppenhausgebiets“ beantworten, siehe Punkt 14.

Freistehende Eigenheime oder Baugenehmigung für solche Häuser

- *ohne Bebauungsplan*
Steht auf dem Grundstück ein Eigenheim, das relativ frei steht, wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie normal gebaut werden könnte.
- *innerhalb des Bebauungsplans*
Innerhalb des Bebauungsplans wird normalerweise davon ausgegangen, dass alle Grundstücke, für die es eine Baugenehmigung für freistehende Eigenheime gibt, eine eigene Immobilie darstellen.

Reihen- und Kettenhäuser oder Baugenehmigung für solche Häuser

Für Grund für Reihen- oder Kettenhäuser, die nicht die eigene Immobilie sind, gilt Folgendes. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück eine eigene Immobilie darstellt, wenn es mit einem Eigenheim bebaut ist oder für diese Bebauung bestimmt ist, innerhalb des Bebauungsplans liegt und dieser Plan nicht verhindert, dass das Grundstück unterteilt werden kann.

3. Das Grundstück kann keine eigene Immobilie darstellen

Es ist nicht möglich, das Grundstück zu unterteilen. Sie müssen die Frage bezüglich des „Gruppenhausgebiets“ beantworten, siehe Punkt 14.

Gruppenhausgebiet

14 Die Frage, ob das Grundstück zu einem Gruppenhausgebiet gehört, ist nur für Grundstücke von Bedeutung, wenn das Grundstück nicht unterteilt wurde. Mit Gruppenhausgebiet meinen wir ein Gebiet, das mit mindestens sechs Reihenhäusern, Kettenhäusern, Doppelhäusern oder freistehenden Häusern oder mit einer ähnlichen Ausführung bebaut ist bzw. werden kann. Für das Gebiet muss es einen Bebauungsplan geben und die Eigenheime werden oder sollen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren von einem Bauunternehmer gebaut werden. Nebengebäude in Einfamilienhaussiedlungen, Gästehäuser unterschiedlichster Art und Wochenendhäuser auf gepachtetem Grund werden nicht zu Nebengebäuden gerechnet.

Vor allem „Bostadsråttföreningar“ mit Einfamilienhäusern haben solche Gruppenhausgebiete.

15 Der Abstand zum Meer, See oder Fluss ist von großer Bedeutung für den Marktwert einer Immobilie. Formell nennt man das „Nähe zum Strand“ und mit „Strand“ meinen wir hier die Strandlinie, die Grenze zwischen Land und Wasser. Es geht nicht um einen Badestrand. Kleinere Flüsse werden hier nicht mit einberechnet, z.B. ein Bach, der keine Bedeutung für den Marktwert der Immobilie hat.

DIE ZWEITE SEITE DES FORMULARS

Hauptregel

Der Abstand wird in eine der folgenden vier Klassen eingeteilt:

Klasse	Nähe zum Strand
1. Strand	Das Wohnhaus liegt höchstens 75 m von der Uferlinie entfernt und hat einen eigenen Strand
2. Strandnähe	Das Wohnhaus liegt höchstens 75 m von der Uferlinie entfernt und hat einen keinen eigenen Strand
3. Strandnähe	Das Wohnhaus liegt 76–150 m von der Uferlinie entfernt
4. Kein Strand oder Strandnähe	Das Wohnhaus liegt mehr als 150 m von der Uferlinie entfernt.

Der Abstand wird horizontal von der naheliegendsten Seite des Hauptgebäudes zur Uferlinie gemessen.

Ausnahmeregeln

- Wenn der kurzmöglichste *Laufabstand* vom Bauplatz bis zur Uferlinie mehr als 300 m beträgt, wird das Grundstück, das laut Hauptregel in Klasse 2 oder 3 eingeteilt wird, stattdessen in Klasse 4 eingeteilt.
- Damit das Grundstück als Strand, Klasse 1, klassifiziert wird, darf das Gebiet zwischen Bauplatz und Uferlinie nicht
 - zur Bebauung,
 - für Autos, als Parkplatz oder Fußweg oder
 - in mehr als geringerem Umfang von der Öffentlichkeit als Badestelle oder Gleichwertiges genutzt werden.

Ansonsten ist das Grundstück als in Strandnähe, Klasse 2 zu klassifizieren.

- Für unbebaute Grundstück wird der Abstand von der Uferlinie bis zu einem angemessenen Bauplatz für das Hauptgebäude gemessen.

16 Geben Sie an, welchen Zugang zu Trinkwasser es auf Ihrem Grundstück gibt. Damit das Grundstück als mit Zugang zu Wasser betrachtet wird, muss das Wasser trinkbar sein.

Mit städtischem Wasser ist gemeint, dass die Immobilie an das städtische Wassernetz angeschlossen ist. Die Anlage muss technisch angeschlossen sein, sodass sie genutzt werden kann. Selbst wenn kein Anschluss erfolgt ist, wird die Anlage als angeschlossen betrachtet, wenn der Besitzer der Immobilie von einem Verbindungspunkt in Kenntnis gesetzt wurde und aufgefordert wurde, den Anschluss zu bezahlen.

Mit „das ganze Jahr lang eigene Anlage“ ist eine Anlage für die Wasserversorgung gemeint, die nicht städtisch ist.

Mit Sommerwasser ist gemeint, dass das Grundstück nur in den frostfreien Teilen des Jahres Zugang zu Trinkwasser hat.

17 Geben Sie an, welchen Zugang zum WC-Abfluss es auf Ihrem Grundstück gibt. Mit WC-Abfluss ist gemeint, dass das Grundstück Zugang zu einem WC-Abfluss hat, der von der Gemeinde genehmigt wurde.

Mit städtischer WC-Abfluss ist gemeint, dass das Grundstück an das städtische Netz angeschlossen ist. Die Anlage muss technisch angeschlossen sein, sodass sie genutzt werden kann. Selbst wenn kein Anschluss erfolgt ist, wird die Anlage als angeschlossen betrachtet, wenn der Besitzer der Immobilie von einem Verbindungspunkt in Kenntnis gesetzt wurde und aufgefordert wurde, den Anschluss zu bezahlen.

Tomtmark

10 Tomtens areal, m ²			
11 Antal lika tomter			
12 Bebyggelse			
Friliggande småhus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kedjehus, parhus m.fl.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Radhus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13 Fastighetsrättsliga förhållanden ⁶			
1. Tomten är en egen fastighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Tomten kan bilda en egen fastighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Tomten kan inte bilda en egen fastighet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
14 Tomten ingår i ett grupphusområde	Nej <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	
15 Avstånd till hav, sjö eller vattendrag ⁷			
1. Närläggning (närläggning till strand)			
Över 150 m (klass 4, inte strand eller strandnära)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
76 - 150 m (klass 3, strandnära)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
0 - 75 m, utan egen strand (klass 2, strandnära)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
0 - 75 m, med egen strand (klass 1, strand)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
16 Dricksvatten			
1. Kommunalt året om	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Enskilt året om	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Sommarvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4. Saknas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
17 Wc-avlopp			
1. Kommunalt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Enskilt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Saknas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Va-klass			

Du rättar eller kompletterar Bostadsbyggnad

Småhus nr (värderingsenhet)	
Ligger på tomt nr	
Antal lika småhus	
Under uppförande	
Är hela småhuset under den 1 januari 2012?	
Om "ja", ange totalt nedlagda kostnader i kr (inkl. moms till 1 januari 2012)	
När du har angett de totala uppgifter om den här byggnaden	
Byggnadskategori	
Friliggande småhus	<input type="checkbox"/>
Kedjehus, parhus m.fl.	<input type="checkbox"/>
Radhus	<input type="checkbox"/>
Ålder	
Nybyggnadsår (inte senare än 2011)	
Värdeår	
Om- eller tillbyggnad är	
Utökad boyta, m ²	
Klar att tas i bruk år	
Storlek	
Boyta, m ² , total	
Byyta, m ² , total	
Värdeyta, m ²	
Standard	
Poäng, totalt	
<input type="checkbox"/> Fler tomter finns	

Värde tomtmark

18 Riktvärde, kr	Justeringsbelopp, kr	Värde, kr
-------------------------	----------------------	-----------

Specifikation **19**

--	--

Mit eigener WC-Abfluss ist gemeint, dass die Abflussfrage auf andere Art und Weise gelöst wurde, als durch einen städtischen WC-Abfluss, z.B. mit einem Dreikammerbrunnen oder Abflusstank

18 Wenn alle Angaben zum Grundstück im Register des Skatteverket verfügbar sind, wird der *Richtwert* dieser Wertermittlungseinheit vorgegedruckt. Wenn Sie Angaben geändert bzw. fehlende Angaben eingetragen haben, können Sie selbst eine Neuberechnung des Richtwerts unter www.skatteverket.se erhalten.

19 Unter „Specifikation“ kann Ihre eigene Bezeichnung des Grundstücks vorgegedruckt werden, wenn Sie diese früher bereits beim Skatteverket angemeldet haben. Wenn die Immobilie aus mehreren Grundstücken besteht, können Sie eine solche Bezeichnung unter „Övriga upplysningar“ beantragen.

Wohnhaus

Jedes Formular hat Platz für Angaben zu einem Grundstück (Werteinheit). Besteht die Katastereinheit aus mehreren Werteinheiten, müssen mehrer Formulare (Folgeanmeldungen) ausgefüllt werden. Wenn Sie ein weiteres Formular benötigen, wenden Sie sich bitte an das Skatteverket.

20 Hier geben Sie an, auf welchem Grundstück das Gebäude steht.

21 Wenn Sie mehrere, im Großen und Ganzen gleichwertige Gebäude auf demselben Grundstück haben, reicht es, wenn sie ein Gebäude angeben und im Feld „Antal lika småhus“ die Anzahl gleichwertiger Gebäude – einschließlich des angegebenen – angeben. Überprüfen Sie, ob die Angaben unter „Småhus nr.“ und „på tomt nr.“ stimmen. Wenn es mehrere Wohngebäude auf dem Grundstück gibt, können Sie unter „Specifikation“ angeben, wie sie das Gebäude nennen, siehe Punkt 33.

Im Bau

22 Wenn die Neubaurbeiten an dem Gebäude noch nicht abgeschlossen sind, befindet sich das Gebäude im Bau. Dann müssen nur die Neubaukosten angegeben werden. Geben Sie die Kosten in schwedischen Kronen an, die laut Ihrer Berechnung per 1. Januar 2012² für das Gebäude ausgegeben werden. Die Kosten müssen einschließlich MwSt. berechnet und der Wert der eigenen Arbeit muss einberechnet werden.

Sie müssen keine anderen Angaben über das Haus eintragen, wenn sich das Haus noch im Bau befindet.

Das Gebäude wird als gebaut betrachtet, wenn der überwiegende Teil als Wohnung in Gebrauch genommen werden kann. Ab diesem Zeitpunkt basiert der Gebäudewert auf der Gebäudekategorie, dem Neubaujahr, der Wohn- und Nebenflächen sowie dem Standard. Erst dann müssen Sie auch diese Angaben eintragen.

Gebäudekategorie

23 Kreuzen Sie an, welchen Typ Wohngebäude Sie haben. Siehe Punkt 12 auf Seite 4.

Alter

24 Wenn der Neubau des Hauses mehrere Jahre gedauert hat, geben Sie das Jahr an, in dem der überwiegende Teil des Hauses in Gebrauch genommen werden wird.

Berechnung des Wertjahres (Alter des Hauses)

25 Das Wertjahr des Hauses ist im Prinzip sein Baujahr des Jahres. Beachten Sie bitte, dass 1929 das früheste Wertjahr ist, das hier angegeben wird. Das gilt auch, wenn da Haus vor 1929 gebaut wurde. Wurde Ihr Haus auf eine Art und Weise um- oder ausgebaut, wie angegeben unter Punkt 27, muss das Wertjahr angepasst werden. Die Anpassung des Wertjahres erfolgt allerdings nur, wenn die Wohnfläche seit der letzten Katasterschätzung um insgesamt 10 m² erweitert wurde.

Die Anpassung des Wertjahres führt das Skatteverket automatisch mit Hilfe der gemachten Angaben durch. Daher müssen Sie die Berechnung nicht durchführen, es sei denn, Sie möchten den Wert selbst berechnen.

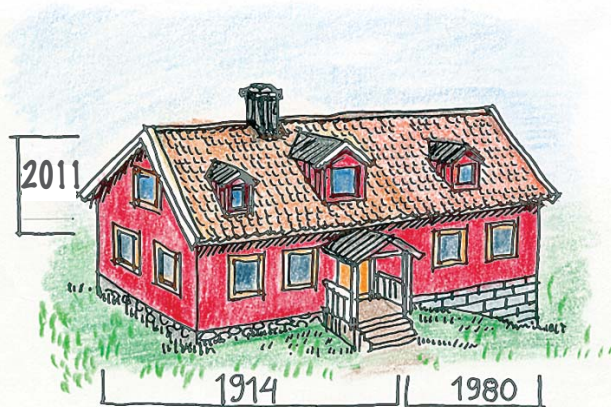
Das Wertjahr wird nach dem nachstehenden Beispiel berechnet.

Beispiel: Damit eine Anpassung erfolgt, muss die aus- oder umgebaute Wohnfläche insgesamt 10 m² übersteigen. Neubaujahr vor 1929 wird auf 1929 festgelegt.

Ein Gebäude wurde ursprünglich 1914 gebaut und hat eine Wohnfläche von 65 m². 1980 wurde das Haus um 55m² ausgebaut und 2011 wurde ein zuvor unbewohnbarer Dachboden von 30 m² bewohnbar gemacht. Die gesamte Wohnfläche beträgt heute damit 150 m².

$$\text{Angepasstes Wertjahr} = \frac{65}{150} \times 1929 + \frac{55}{150} \times 1980 + \frac{30}{150} \times 2011 = 1964$$

Das Wertjahr in diesem Beispiel wird 1964.



² Bei der Katasterschätzung 2012 gelten ausgegebene Kosten ab dem 1. Januar 2012.
Bei der Katasterschätzung 2013 gelten ausgegebene Kosten ab dem 1. Januar 2013.
Bei der Katasterschätzung 2014 gelten ausgegebene Kosten ab dem 1. Januar 2014.

DIE ZWEITE SEITE DES FORMULARS

26 Erweiterte Wohnfläche ist laut den Messregeln auf den Seiten 12–13 zu messen. Hier ist nur die Ausbaufäche anzugeben, die die Wohnfläche seit der letzten Katasterschätzung um 10 m² oder mehr erhöht.

27 Wenn die Wohnfläche des Hauses nicht stimmt oder wenn sie nach 2008 gestiegen ist und dies bei einer besonderen Katasterschätzung nicht aufgenommen wurde, geben Sie *das Jahr (oder die Jahre)* der Veränderung hier an. Die Wohnfläche kann durch Anbauen oder, weil Nebenflächen zu Wohnflächen umgewandelt wurden, gestiegen sein (z.B. Ausbau eines zuvor nicht ausgebauten Dachbodens). Was mit Wohnfläche gemeint ist, können Sie auf Seite 13 nachlesen.

Größe

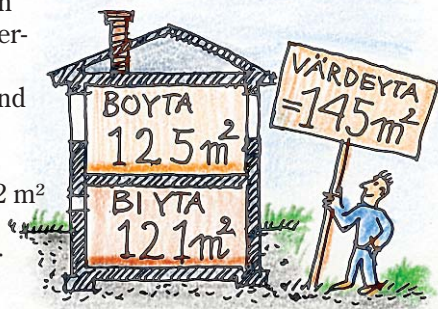
28 Hier können Sie die gegenwärtige Gesamtwohnfläche angeben. Wenn Sie eine erweiterte Wohnfläche laut Punkt **26** angegeben haben, müssen Sie auch diese Fläche hier angeben. Die Messregeln finden Sie auf den Seiten 12–13.

29 Hier geben Sie die tatsächliche Nebenfläche des Gebäudes an. Die Messregeln finden Sie auf den Seiten 12–13. *Hinweis!* Sie müssen nur Nebenflächen in Nebenräumen angeben, die vom Innern des Hauses erreichbar sind.

Berechnung der Wertfläche (Größe)

30 Die Wertfläche ist die Summe der Wohnfläche und 20 % der Nebenfläche (jedoch nie mehr als 20 m²). Die Wertfläche wird automatisch vom Skatteverket berechnet, Sie müssen das nicht selbst machen. Es kann jedoch sein, dass Sie die Wertfläche berechnen müssen, wenn Sie selbst den Katasterwert ausrechnen oder die vorgedruckten Angaben kontrollieren möchten.

Beispiel: Die Wohnfläche eines eingeschossigen Hauses, das ganz unterkellert ist, wird auf 125 m² Wohnfläche und 121 m² Nebenfläche berechnet. 20 % der Nebenfläche sind 24,2 m² (121 m² x 20 %), es werden jedoch nur 20 m² mitberechnet. Die Wertfläche des Hauses beträgt 145 m² (125 m² x 20 m²).



31 Hier werden alle Standardpunkte für das Gebäude eingetragen. Auf den Seiten 3 und 4 des Formulars werden die einzelnen Standardfragen angegeben. Sie müssen die Summe der Standardpunkte von Seite 4 nicht hierher übertragen. Die Berechnung erfolgt automatisch anhand der Angaben, die Sie auf den Seiten 3 und 4 des Formulars gemacht haben.

Du rättar eller kompletterar i de vita rutorna!

Bostadsbyggnad

Småhus nr (värderingsenhet)	
Ligger på tomt nr	20
Antal lika småhus	21
Under uppförande	
Är hela småhuset under nyuppförande den 1 januari 2012?	
Nej	<input type="checkbox"/>
Ja	<input type="checkbox"/>
Om "ja", ange totalt nedlagda nybyggnadskostnader i kr (inkl. moms) fram till 1 januari 2012	22
När du har angett de totala nybyggnadskostnaderna ska du inte lämna fler uppgifter om den här bostadsbyggnaden.	
Byggnadskategori 23	
Frliggande småhus	<input type="checkbox"/>
Kedjehus, parhus m.fl.	<input type="checkbox"/>
Radhus	<input type="checkbox"/>
Ålder	
Nybyggnadsår (8) (inte senare än 2011)	24
Värdeår	25
Om- eller tillbyggnad år 2009-2011	
Utökad boyta, m ²	26
Klar att tas i bruk år	27
Storlek	
Boyta, m ² , total	28
Biyta, m ² , total	29
Värdeyta, m ²	30
Standard	
Poäng, totalt	31
<input type="checkbox"/> Fler tomter finns <input type="checkbox"/> Fler bostadsbyggnader finns	
Värde bostadsbyggnad	
Riktvärde, kr	32
Justeringsbelopp, kr	
Värde, kr	
Specifikation	
33	

32 Wenn sämtliche Angaben zum Gebäude im Register des Skatteverket verfügbar sind, wird der *Richtwert* für diese Bauwerteinheit vorgedruckt. Wenn Sie Angaben geändert bzw. fehlende Angaben eingetragen haben, können Sie selbst eine Neuberechnung des Richtwerts unter www.skatteverket.se beantragen.

33 Unter „Specifikation“ kann Ihre eigene Bezeichnung des Eigenheims vorgedruckt werden, wenn Sie diese früher bereits beim Skatteverket angemeldet haben. Wenn die Immobilie aus mehreren Grundstücken besteht, können Sie eine solche Bezeichnung unter „Övriga upplysningar“ beantragen.

Standard

Die Antworten auf die Fragen über den Standard beschreiben das Material und die Ausstattung des Gebäudes. Die Fragen betreffen sowohl permanente Häuser als auch Wochenendhäuser und sind in fünf Hauptbereiche unterteilt: Außenbereich, Energiemanagement, Küche, Sanitäreinrichtungen und sonstige Inneneinrichtung.

Die Zahlen in der nachstehenden Beschreibung verweisen auf die Nummer der Fragen auf dem Formular.

Außen

Fassadenfläche

1 Der neue Teil der Fläche, der aus Fenstern und Türen besteht, wird nicht zur Fassadenfläche gerechnet.

„Mexitegel“ entsprechen hier herkömmlichen Fliesen.

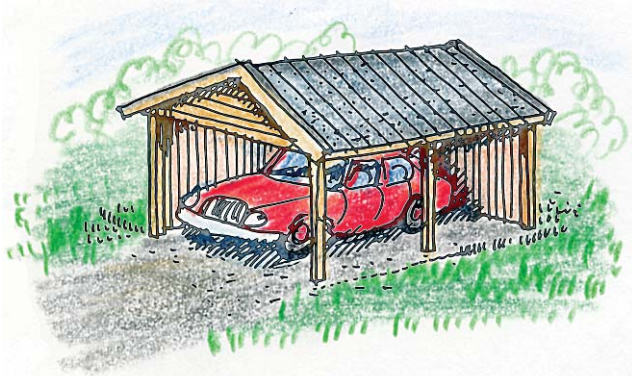
Blockhäuser werden hier als Häuser mit Holzfassade gerechnet.

Garage

2 Hat die Immobilie mehrere Arten von Garagen, ist die Alternative anzugeben, die die höchste Punktzahl ergibt. Es wird kein Unterschied zwischen einer beheizten und unbeheizten Garage gemacht.

Die Antwortmöglichkeit „Garage saknas på tomten eller finns i källarplanet“ (Auf dem Grundstück gibt es keine Garage bzw. sie befindet sich im Kellergeschoss) gilt auch für nachstehende Situationen:

- Angebaute Garage im Kellergeschoss.
- Garage in einer gemeinsamen Anlage.



Carport

3 Mit Carport ist ein überdachter Autostellplatz gemeint, in dem mindestens eine Wand fehlt.

Energiemanagement

Strom

4 Um „Ja“ ankreuzen zu können, muss die elektrische Anlage an das lokale Stromnetz angeschlossen sein. Wenn Sie nur eigenen, durch einen Generator erzeugten Strom haben, beantworten Sie die Frage bitte mit „Nej“.

Fenster

5 Alle Arten von Fenstern mit einer Zwei- oder Dreifachverglasung, mit oder ohne Isolierglas, gehören zur Antwortmöglichkeit, die zwei Standardpunkte gibt.

Zu „någon annan fönstertyp“ gehören so genannte Sommerfenster, d.h. Fenster mit zwei Scheiben, die **nicht** miteinander verbunden sind und bei denen der innere Rahmen abnehmbar ist.

Heizung

6 Mit „Heizsystem“ ist gemeint:

- direkt wirkende Elektroheizung oder Elektroheizung auf Wasserbasis
- Wechselbrandkessel
- andere Art von Heizkessel (z. B. Öl oder Pellets)
- Wärmepumpensystem (irgendeine Art von Wärmepumpe, die mit dem restlichen Heizsystem des Hauses *verbunden* ist)
- Luftwärmepumpensystem (das die Warmluft durch Kanäle in den Räumen verteilt)
- Anschluss ans Fernwärmenetz.

Eine einzige Luftwärmepumpe (Luft/Luft) ist kein System, sondern meistens nur eine Ergänzung des normalen Heizsystems. Eine solche Luftwärmepumpe gibt keine Standardpunkte.

Es gibt keine Heizung. Wird das Haus ausschließlich mit einem Ofen, Kamin, Kachelofen, freistehenden Elektorradiatoren oder Ähnlichem geheizt, wählen Sie die Antwortmöglichkeit „Uppvärmningssystem saknas“ (Es gibt keine Heizung).

Küche

Ausstattung und Einrichtung

7 Sie müssen nur angeben, ob Ihre Küche normalen, hohen oder einfachen Standard hat.

So müssen Sie Ihre Küche beurteilen:

- *Einfacher Standard* lautet die Antwortmöglichkeit für eine Küche, die sehr klein und sparsam ausgestattet ist. Es kann sich um eine Kochnische, eine Kitchenette oder eine kleine ältere Küche handeln. Es kann sich auch um eine Küche in einem schlichten Ferienhaus handeln.
- *Normaler Standard* lautet die Antwortmöglichkeit für die meisten Küchen. Eine normale Küche ist nicht exklusiv und modern auf einmal. Es ist auch keine sehr kleine oder einfache Küche.
- *Hoher Standard* ist die Antwortmöglichkeit für eine Küche, die sowohl exklusiv als auch modern ist, sowohl im einem Wohnhaus als auch in Ferienhäusern.



Sanitäreinrichtungen

Wasser

8 Wasser, das bis ins Haus verlegt wurde, muss nicht trinkbar sein. Es reicht, wenn man das Wasser beispielsweise zum Waschen, für die WC-Spülung oder etwas Anderes verwenden kann, damit Sie diese Frage mit „Ja“ beantworten müssen.

Mit Sommerwasser ist ein Wasseranschluss gemeint, der nur im frostfreien Teil des Jahres zugänglich ist. Sommerwasser kann kommunales Wasser oder eigenes Wasser sein.

WC

9 Mit WC ist nur ein *WC mit Wasserspülung* gemeint.

Bad, Dusche

10 Nur Badezimmer oder Duschaum auf der Wohnebene (einschließlich am Abhang gelegenes Wohnhaus) geben Standardpunkte.

Badezimmer oder Duschaum im Kellergeschoss geben keine Standardpunkte.

Raum für Wäsche und Kleiderpflege

11 Wenn die Waschmaschine z.B. im Heizungskeller oder einem ähnlichen Raum steht, der nicht zum Waschen eingerichtet wurde, kreuzen Sie „Nej“ an.

Sonstige Einrichtung

Offener Kamin oder Ähnliches

12 Wenn Sie ein Feuerverbot für Ihre Feuerstelle erhalten haben, antworten Sie auf diese Frage „Nej“.

Aufenthaltsraum im Kellergeschoss

13 Beachten Sie bitte, dass diese Frage sich *ausschließlich* auf Räume im *Kellergeschoss* bezieht.



Pflege- und Umbaustandard

Die Fragen **14–19** gelten nur für Wohngebäude, die 2002 oder früher gebaut wurden.

Eigenheime, die 2003 oder später neu gebaut wurden, erhalten hier immer null Standardpunkte, auch wenn 2003 oder später Pflege- und Umbauarbeiten an dem Haus durchgeführt wurden.

19 Damit die Sanitäreinrichtungen, Fußbodenbelag und Wandverkleidung in dem größten Badezimmer oder Duschaum als in *allen wesentlichen Teilen ausgetauscht* betrachtet werden, müssen

- mindestens drei der nachstehenden Sanitäreinrichtungen ausgetauscht sein: Badewanne, Duschkabine, Waschbecken, WC-Becken und Bidet
- mindestens 90 % der Fläche des Fußbodenbelags und
- mindestens 90 % der verkleideten Wandfläche ausgetauscht sein.

Anpassung von standardpunkten

In bestimmten Fällen kann die Gesamtpunktezahl angepasst werden. Sie müssen die besonderen Umstände, die für Ihr Haus gelten, unter „Sonstige Angaben“ auf Seite 1 beschreiben.

Eine Anpassung, d.h. Erhöhung oder Senkung, der Gesamtpunktezahl für einen Hauptbereich kann beispielsweise in Frage kommen, wenn

- eine Ausstattung, wie in der Frage angegeben, in Ihrem Haus vorhanden ist, jedoch einen sehr hohen oder niedrigen Standard hat.
- andere Ausstattungsdetails, als die in den Fragen aufgelisteten, vorhanden sind und einen sehr hohen oder niedrigen Standard haben und den Wert der Immobilie beeinflussen.

Hier folgen ein paar Beispiele für denkbare Gründe für eine Anpassung.

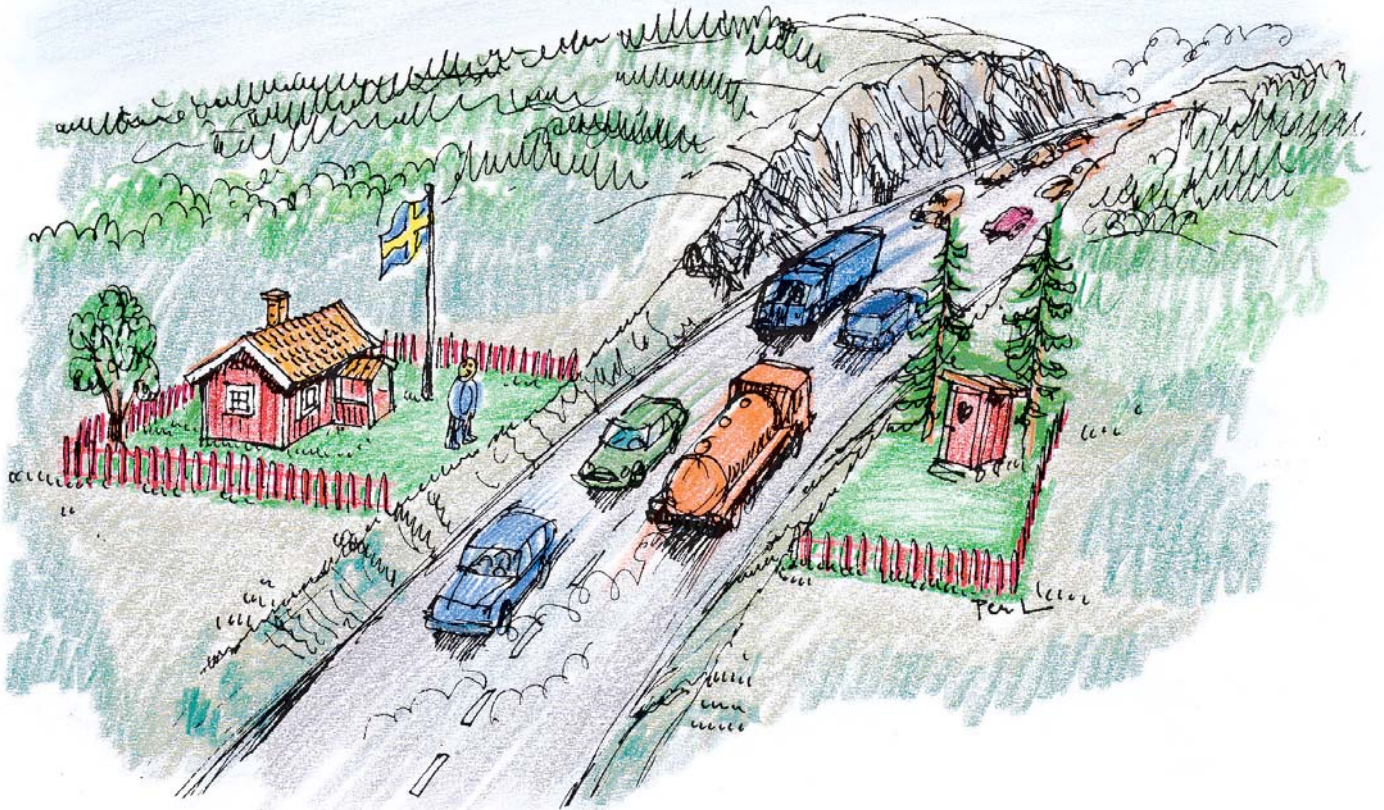
- Fassadenplatten zweiter Wahl.
- Bedeutender Unterschied in Bezug auf den Küchenstandard in Häusern mit zwei Küchen.
- Extreme Raumaufteilung.

Haus mit Zwei Wohnungen

In der Standardfrage 10 „Bad, dusch“ werden Bade- und Duschräume in beiden Wohnungen mitgerechnet.

Die anderen Standardfragen müssen für die Wohnung beantwortet werden, die die höchste Gesamtzahl Standardpunkte hat. Wenn der Standard der Wohnungen sehr unterschiedlich ist, geben Sie das unter „Övriga upplysningar“ auf Seite 1 an.

Anpassung des Katasterwerts



Was ist eine Anpassung?

Anpassung ist eine Maßnahme, die manchmal notwendig ist, damit man einen gerechteren Wert für eine Immobilie erhält, wenn die Immobilie sich deutlich von dem unter-scheidet, das in dem Wertgebiet normal und durch-schnittlich ist. Die Umstände sind bei einer solchen Immobilie besonders. Die Anpassung für besondere Umstände ist dann eine Methode zur Senkung - oder Erhöhung - des Richtwerts für das Grundstück oder Wohngebäude, damit der Wert mehr an den Einzelfall angepasst wird.

Unter der Überschrift „Värdeområde (där fastigheten ligger)“ auf Seite 4 des Formulars sehen Sie, ob es etwas Besonderes gibt, dass alle Immobilien in Ihrem Wert-gebiet beeinflusst. In diesem Fall haben wir dies bereits bei der Berechnung des Richtwerts der Immobilie beachtet und es wird keine Anpassung vorgenommen.

Eine Anpassung für besondere Umstände wird nur dann vorgenommen, wenn die zusammengefassten Richtwerte für die gesamte Katastereinheiten durch die Anpassung um mindestens 3 %, jedoch mindestens 25 000 SEK beeinflusst wird.

Eine Anpassung nach unten beantragen

Wenn es einen besonderen Grund zur Senkung des Katasterwerts gibt, der nicht im Vorschlag genannt wird, müssen Sie selbst eine solche Anpassung beantragen. Schreiben Sie unter „Övriga upplysningar“, worum es geht.

Wenn Sie Ihre E-Anmeldung über das Internet einreichen, beantragen Sie die Anpassung in der elektronischen

Anmeldung. Verwenden Sie für Ihre Anmeldung statt-dessen das Papierformular, geben Sie Ihren Antrag bitte dort an.

Beispiele Anpassungsgründe – Grundstücke

- **Nicht unmittelbar bebaubares Grundstück.**
- **Sehr schwierige Gründungsverhältnisse** (nur unbebauter Grund).
- **Lärm**, z.B. wenn die Immobilie an einer Straße, einem Weg oder einer Bahnstrecke mit sehr viel Verkehr liegt. Das Grundstück gilt als an eine Straße oder eine Eisenbahnstrecke grenzend, wenn es in der ersten Reihe in einem kleinen Abstand zur Störquelle liegt. (Bitte eine Bescheinigung für den Lärmpegel an der Hausfassade mitschicken.)
- **Extrem schwer zu nutzendes Grundstück**, z.B. Vorkommen von archäologischem Kulturgut oder Feuchtgebieten.
- **Kein Zugang zu Weg oder Straße**, die normalen Verhältnisse im Wertgebiet setzen jedoch einen befahrbaren Weg bis zur Grundstücksgrenze voraus.
- **Mehr oder weniger attraktiver Strand** oder Strandgrundstück im Vergleich zu dem, was in dem Wertgebiet normal ist.
- **Seeblick**, entweder, dass dieser im Wertgebiet vorausgesetzt wird, bei Ihnen jedoch fehlt, oder dass es einen Seeblick gibt, wenn vom Gegenteil aus-gegangen wurde.
- **Exklusiver Swimmingpool** im Freien (Neubaukosten und Baujahr angeben).

- Anpassung für **Übertragungsleitung**. Wenn die äußere Fase der Übertragungsleitung mit 130 kV höchstens 100 m vom Bauplatz entfernt liegt. Eine Anpassung kann auch dann erfolgen, wenn ein hässlicher Leitungsmast im Blickfang oder direkten Anschluss an das Grundstück steht. Im Ausnahmefall können Leitungen mit 70 kV oder weniger auch zu Anpassungen im Gebiet mit hohen Katasterwerten führen. Der Leitungsmast muss in diesem Fall sehr hervorstechend sein.

Der lokale Stromanbieter weiß am besten, welche Stromleitungen es in der Nähe gibt. Darum wenden Sie sich am besten an den Stromanbieter um zu erfahren, wie hoch die Spannung in der Leitung ist.

Beispiele Anpassungsgründe

– Wohnhaus

- **Radon**. Wenn es in Ihrem Haus Radon gibt und der Radongasgehalt 200 Bq/m^3 übersteigt, kann der Katasterwert nach unten angepasst werden. Die Höhe der Anpassung ist davon abhängig, um wie viel der Radongasgehalt 200 Bq/m^3 übersteigt.

Für eine Anpassung muss der Anmeldung eine Messbescheinigung (nicht älter als fünf Jahre) für das Haus hinzugefügt werden. Die Messungen müssen laut Normen des schwedischen Strahlenschutzinstituts durchgeführt worden sein.

In bestimmten Gemeinden wurden umfassende Radonmessungen durchgeführt. Wenden Sie sich an Ihre Gemeinde, wenn Sie sich nicht sicher sind, ob oder wann der Radongehalt in Ihrem Haus gemessen wurde.

In bestimmten Fällen kann Skatteverket bereits beachtet haben, dass es innerhalb des Wertgebiets Radon gibt.

Haben Sie Maßnahmen zur Senkung des Radongasgehalts ergriffen? Der Katasterwert kann auch dann nach unten angepasst werden, wenn Sie Maßnahmen zur Senkung des Radongasgehalts ergriffen haben und ständige Maßnahmen erforderlich sind, damit der Radongasgehalt unter 200 Bq/m^3 liegt.

- **Gebäudeschäden**, z.B. umfangreichere Feuchtigkeits- und Schimmelspuren. Für eine Anpassung nach unten müssen die Gebäudeschäden normalerweise auf Baufehler zurückzuführen sein. Sind die Schäden jedoch aufgrund des Alters des Gebäudes entstanden, wird diesen stattdessen durch einen niedrigeren Richtwert von älteren Gebäuden Rechnung getragen.

Die Höhe der Anpassung steht im Verhältnis zu den Kosten, um den Schaden zu beheben. Wenn die Schäden umfangreich sind, müssen Sie daher

beschreiben, welche Maßnahmen, zu welchem Zeitpunkt und zu welchen Kosten zu ergreifen sind.

- **Kulturhistorische Gebäude usw.** Wenn Ihr Haus ein Denkmal oder kulturhistorisch wertvoll ist und darum eine Schutzbestimmung oder Abrissverbot erteilt wurde, müssen Sie dies unter „Övriga upplysningar“ angeben. Die Anpassung des Wertes wird dann aktuell, wenn die Instandhaltung sehr überfällig ist oder in Zukunft unnormale Betriebs- und Unterhaltskosten entstehen.
- **Deutlich überfällige Instandhaltung** im Hinblick auf das Alter des Hauses.
- **Deckenhöhe 190–210 cm**. Im Richtwert für ein Wohngebäude wird normalerweise davon ausgegangen, dass die Deckenhöhe in den Wohnräumen über 210 cm liegt.

Bei einer Deckenhöhe von 190–210 cm auf der gesamten oder Teilen der Wohnfläche kann daher die Voraussetzung für eine Beantragung einer Anpassung des Gebäudewertes nach unten gegeben sein.

(Hinweis! Das gilt nicht für Wohnfläche unter einer Dachschräge, dort gelten spezielle Regeln für die Messung. Siehe Seite 12.)

Räume mit einer Deckenhöhe unter 190 cm werden gar nicht gemessen. Beträgt die Deckenhöhe 189 cm oder weniger in allen Wohn- und Nebenräumen, betragen Wohn- und Nebenfläche null. Auch die Wertfläche des Hauses beträgt dann null. In diesem Fall wird der Richtwert nicht nach oben angepasst.

Wenn nur Teile der Wohn- und Nebenfläche des Hauses eine Deckenhöhe von 189 cm oder weniger haben, werden diese nicht bei der Wohnfläche bzw. Nebenfläche mit einberechnet. Auch in diesem Fall wird der Richtwert des Hauses nicht nach oben angepasst.

- **Eingreifen der Behörden**, z.B. gewiegerte Abbruchgenehmigung und beschlossenes Abbruchverbot.
- **Wert von Räumlichkeiten**, z.B. Frisiersalon oder Arztpraxis, der/die im Eigenheim unterbracht ist.
- **Nebengebäude** (z.B. Vorrat, Bootshaus oder Gewächshaus), das einen deutlichen Einfluss auf den Marktwert hat.

Sonstiges

Umstände, die Sie nicht an einer anderen Stelle in der Anmeldung angegeben haben und die Ihrer Meinung nach den Wert Ihres Hauses beeinflussen, können Sie unter „Övriga upplysningar“ angeben.



So vermessen Sie Ihr Eigenheim

Die Regeln für die Vermessung für die Katasterschätzung halten sich im Großen und Ganzen an den schwedischen Standard (SS 21054:2009) und es handelt sich um dieselben Regeln, wie in den meisten Zusammenhängen, z.B. bei Baugenehmigungen.

Hauptregel

Zuerst misst man die Innenmaße des Hauses in jedem Stockwerk (Keller, 1. Stockwerk, usw.). Nicht alle Räume in einem Gebäude können genauso gut genutzt werden. Darum unterteilt man die gemessene Fläche anschließend in Wohnfläche und Nebenfläche (im schwedischen Standard Wohnbereich und Nebenbereich).

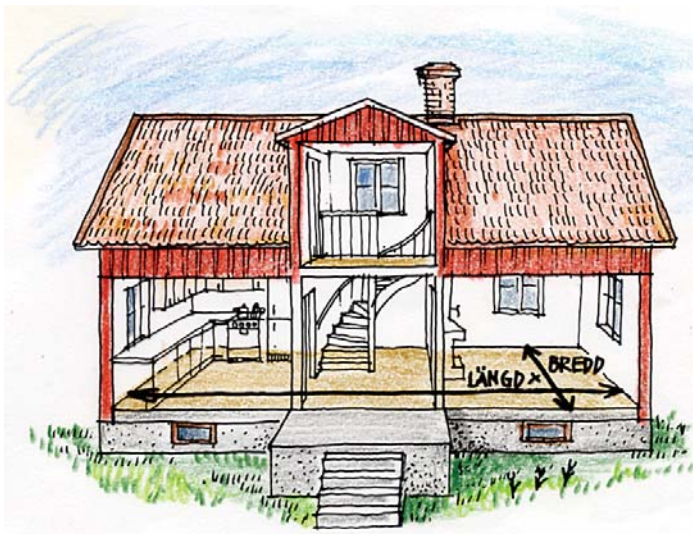


Abbildung 1

Alle Arten von Stockwerken, außer Stockwerke mit Dachschrägen, werden zwischen den Innenseiten der Außenwände etwas oberhalb der Fußleiste gemessen. Alles, was innerhalb der Außenwände liegt – auch die Innenwände – wird mitgerechnet. Auch Schränke, Schornsteine, offene Kamine, usw. werden mitgerechnet. (Abbildung 1)

Ausnahmen. Die folgenden Arten von Räumen werden bei der Gesamtfläche **nicht** mitgezählt:

- Räume mit einer Deckenhöhe von unter 190 cm (siehe auch „Specialregler“)
- Räume, die man von innen weder durch eine Türöffnung noch über eine permanente Treppe, eine Luke oder eine herausklappbare Treppe erreichen kann.

Hinweis!

Die nachstehenden Räume müssen Sie **nicht** messen:

- Vorratsraum, Garage, Heizungskeller und Müllraum, die Sie **aus dem Haus nicht erreichen können**
- gemeinsames Treppenhaus zwischen zwei Wohnungen.

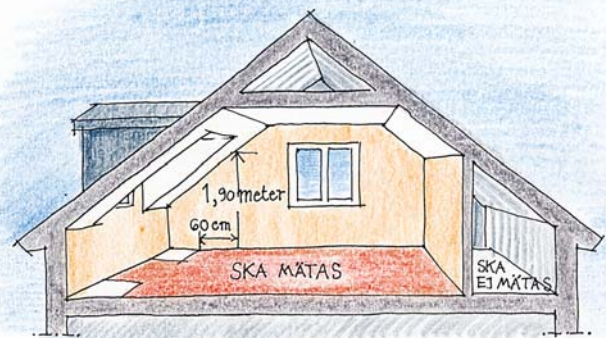
Spezielle Regeln

Stockwerke mit schrägen Decken und einer Deckenhöhe von mindestens 190 cm. Wenn das gesamte Stockwerk eine Deckenhöhe von mindestens 190 cm hat, muss die gesamte Fläche gemessen werden.

Stockwerke mit schrägen Decken und einer Deckenhöhe von teilweise unter 190 cm. Damit ein Stockwerk mit einer schrägen Decke überhaupt gemessen werden muss, muss das Stockwerk auf einer mindestens 60 cm breiten Fläche eine Deckenhöhe von mindestens 190 cm haben. Von möglichen Zwischenwänden ist abzusehen.

Man misst die gesamte Grundfläche, auf der die Deckenhöhe mindestens 190 cm beträgt. Man misst auch weitere Grundfläche außerhalb dieser Linie. Man misst jedoch nicht mehr als weitere 60 cm in jede Richtung. Beachten Sie bitte, dass die Deckenhöhe in einer Gaube über 190 cm beträgt. (Abbildung 2)

Abbildung 2

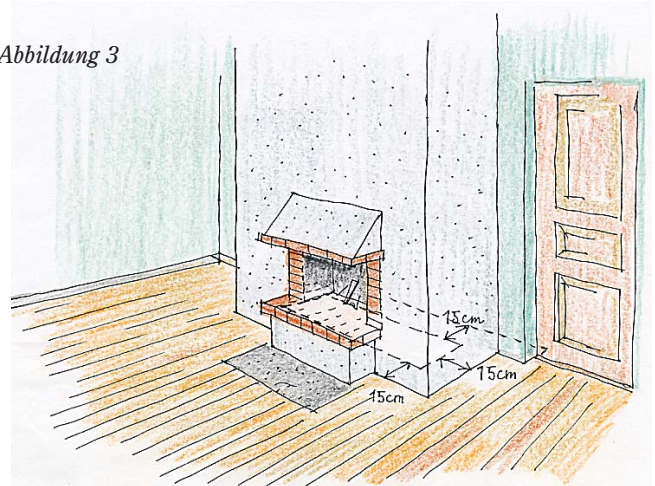


Treppe. Treppenhäuser in der Wohnung werden auf jedem Stockwerk auf dieselbe Art und Weise gemessen, als ob es sich um Bodenfläche handelt. Man zieht das Treppenhaus also auf keinem Stockwerk ab.

Dicke Innenwände, Schornsteinkanäle, Pfeiler, usw. Wenn das Haus Innenwände, Schornsteinkanäle, Pfeiler usw. hat, die dicker als 30 cm sind, rechnet man bei der Messung 15 cm an jeder Seite hinzu. (Abbildung 3)

Beispiel: Wenn man eine Innenwand hat, die 42 cm dick ist, rechnet man an jeder Seite der Wand 15 cm hinzu. Die verbleibenden 12 cm in der Mitte (42 minus 30) werden nicht in der Fläche mit einberechnet.

Abbildung 3



Niedrige Deckenhöhe. Wenn ein Teil der gemessenen Gesamtfläche eine Deckenhöhe von weniger als 210 cm hat, müssen Sie dies unter „Övriga upplysningar“ angeben.

Wie man in Wohn- und Nebenfläche unterteilt

Nicht alle Räume in einem Gebäude können genauso gut genutzt werden. Darum werden die Flächen in **Wohnfläche** und **Nebenfläche** unterteilt. Für Stockwerke über der Erde, Stockwerke an einem Abhang und Keller-geschosse gelten unterschiedliche Regeln für die Unterteilung. (Abbildung 4.)



Abbildung 4

Stockwerk über der Erde. (Die umgebende Geländehöhe liegt unter oder auf derselben Höhe mit der Bodenhöhe.) Die gesamte Wohnfläche wird als **Wohnfläche** gerechnet, mit Ausnahme für Folgendes, das als **Nebenfläche** zählt:

- Garage, die von innen erreichbar ist
- Heizungsraum, der von innen erreichbar ist
- Müllraum, der von innen erreichbar ist
- Räume mit einer begrenzten Verwendung, siehe oben rechts.

Stockwerk an einem Abhang (oder Souterrain). (Wenn die Grundfläche an mindestens einer Fensterwand über oder auf einem Niveau mit der Umgebungsfläche, ansonsten jedoch unterhalb der Bodenfläche liegt). Ein an einem Abhang gelegenes Wohnhaus wird in erster Linie als Wohnfläche gerechnet.

Die Fläche in einem an einem Abhang gelegenen Stockwerk wird folgendermaßen in Wohn- und Nebenfläche unterteilt:

Wohnfläche ist eine Fläche, die innerhalb von sechs Metern von dem Teil einer freistehenden Außenwand liegt, an dem das Bodenniveau oberhalb oder auf einem Niveau mit der Umgebungsfläche liegt. (Mit freistehende Außenwand ist eine Wand gemeint, die an ein anderes Gebäude grenzt.) (Abbildung 5) Sonstige Teile des Stockwerks sind Nebenflächen. Als **Nebenfläche** wird außerdem gerechnet:

- Garage, die von innen erreichbar ist
- Heizungsraum, der von innen erreichbar ist
- Müllraum, der von innen erreichbar ist
- Räume mit einer begrenzten Anwendung siehe weiter unten.

Kellergeschoss. (Die Grundfläche liegt ganz oder zum Großteil unter der umgebenden Bodenhöhe.) Ein Kellergeschoss ist immer als **Nebenfläche** zu rechnen.

Räume mit einer begrenzten Anwendung – unabhängig vom Stockwerk. Zur Nebenfläche zählt auch ein Raum, der so eingerichtet ist, dass die Möglichkeit, ihn in bestimmten Teilen des Jahres zu verwenden, begrenzt ist (z.B. verglaste Veranda/Wintergarten oder nicht ausgebauter Dachboden)

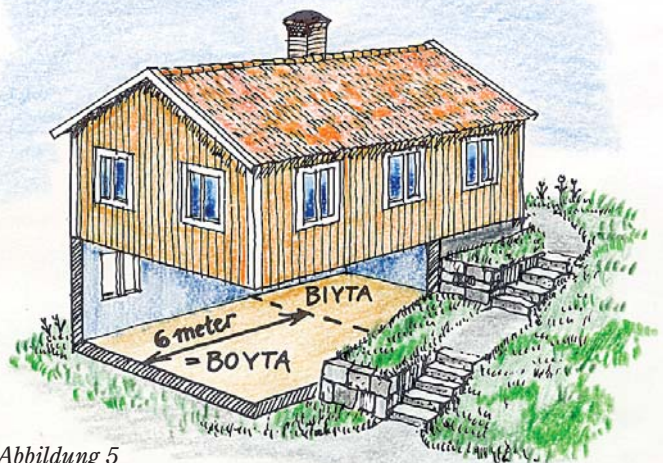


Abbildung 5

Hier können Sie Ihre Messergebnisse eintragen
Im Anmeldeformular geben Sie die gesamte Wohn- und Nebenfläche an.

Stockwerk oberhalb der Bodenhöhe			Stockwerk am Abhang	Kellergeschoss	Gesamt- wohnfläche = <input type="text" value=""/> m ²
Stockwerk 1	Stockwerk 2	Stockwerk 3	Wohnfläche		
Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche		Gesamt- nebenfläche = <input type="text" value=""/> m ²
<input type="text" value=""/> m ²	+ <input type="text" value=""/> m ²	+ <input type="text" value=""/> m ²	+ <input type="text" value=""/> m ²		
Nebenfläche*	Nebenfläche*	Nebenfläche*	Nebenfläche	Nebenfläche	
<input type="text" value=""/> m ²	+ <input type="text" value=""/> m ²	+ <input type="text" value=""/> m ²	+ <input type="text" value=""/> m ²	+ <input type="text" value=""/> m ²	
*Nebenfläche im Stockwerk oberhalb der Bodenhöhe kommt nur in Ausnahmefällen vor (siehe oben).					

Katasterschätzung 2012

– vereinfachte Katasterschätzung

Vorschlag

Wenn Sie einen „Vorschlag“³ vom Skatteverket erhalten haben brauchen Sie keine Katasteranmeldung einzureichen. Die Angaben, die bereits im Register des Skatteverket vorhanden sind, reichen für die Katasterschätzung 2012.

Stimmt der Vorschlag? Sie machen gar nichts

Wenn alle vorgedruckten Angaben stimmen, müssen Sie das Formular nicht verschicken. Wenn keine Angaben geändert werden müssen, wird der Vorschlag ein Beschluss über Ihren neuen Katasterwert 2012.

Stimmt der Vorschlag nicht? Berichtigen und einreichen – am besten über das Internet!

Wenn der Vorschlag nicht stimmt, können Sie die Angaben berichtigen. Das ist am einfachsten im Internet. Gehen Sie nach www.skatteverket.se. Wenn Sie sich noch keine E-Legitimation besorgt haben, erfahren Sie unter „E-tjänster“, wie Sie vorzugehen haben.

Hinweis! Wenn Sie die Änderungen im Internet vornehmen, müssen Sie **kein** Papierformular mehr bei uns einreichen!

Wenn Sie sich stattdessen dafür entscheiden, Ihre Änderungen auf dem Papierformular zu machen, schicken Sie dies an die Eingabezentrale des Skatteverket. Die Postadresse steht auf dem Formular. Hier machen Sie Änderungen und Ergänzungen, siehe die Seiten 2–13.

Schreiben Sie nichts, Außer unter „Övriga upplysningar“ (sonstige Angaben)!

Wenn Sie eine Nachricht für das Skatteverket auf das Formular schreiben möchten, haben Sie ausschließlich in dem Feld „Övriga upplysningar“ die Möglichkeit dazu. Sie können auch einen gesonderten Brief schreiben und in der Anlage mitschicken. Was Sie außerhalb des Feldes auf dem Formular schreiben, können wir das nicht sehen, da das Formular maschinell in einer automatischen Datenverarbeitung gelesen wird.

Wir hätten Ihre Änderungen oder Kommentare zum Vorschlag gerne bis spätestens 1. November 2011.

Katasteranmeldung

E-Anmeldung im Internet!

Wenn Sie eine vorgedruckte „Fastighetsdeklaration“ vom Skatteverket erhalten haben, müssen Sie Ihr Eigenheim anmelden. Tragen Sie die fehlenden Angaben ein. Berichtigen Sie vorgedruckte Angaben, die nicht stimmen. Unterschreiben und einsenden.

Am einfachsten geht die Anmeldung im Internet. Gehen Sie nach www.skatteverket.se. Wenn Sie sich noch keine E-Legitimation besorgt haben, erfahren Sie unter „E-tjänster“, wie Sie vorzugehen haben.

Hinweis! Wenn Sie Ihre E-Anmeldung über das Internet einreichen, müssen Sie uns kein Papierformular mehr schicken!

Wenn Sie sich stattdessen dafür entscheiden, Ihre Änderungen auf dem Papierformular zu machen, schicken Sie dies an die Eingabezentrale des Skatteverket. Die Postadresse steht auf dem Formular. Hier machen Sie Änderungen und Ergänzungen, siehe die Seiten 2–13.

Schreiben Sie nichts, Außer unter „Övriga upplysningar“ (sonstige Angaben)!

Wenn Sie eine Nachricht für das Skatteverket auf das Formular schreiben möchten, haben Sie ausschließlich in dem Feld „Övriga upplysningar“ die Möglichkeit dazu. Sie können auch einen gesonderten Brief schreiben und in der Anlage mitsenden. Was Sie außerhalb des Feldes auf dem Formular schreiben, können wir das nicht sehen, da das Formular maschinell in einer automatischen Datenverarbeitung gelesen wird.

Die Katasteranmeldung muss spätestens am 1. November 2011 beim Skatteverket eingegangen sein.

Schaffen Sie es nicht?

Wenn Sie verhindert sind und es nicht schaffen, die Anmeldung pünktlich einzureichen, können Sie einen Aufschub beantragen. Das Antragsformular ist unter www.skatteverket.se – *Fastighetstaxering* – *Småhus* und bei den Servicestellen des Skatteverket erhältlich. Reichen Sie Ihren Antrag pünktlich ein. Stellen Sie den Antrag möglichst vor dem 20. Oktober 2011!

Was ist eine vereinfachte Katasterschätzung?

Die Katasterschätzung 2012 ist eine *vereinfachte Katasterschätzung*. Das bedeutet, dass alle schwedischen Eigenheime erneut geschätzt werden und einen neuen Katasterwert erhalten.

Eine vereinfachte Katasterschätzung wird nach denselben Bewertungsregeln wie die letzte *allgemeine Katasterschätzung* (die für Eigenheime 2003 stattfand) durchgeführt. Das Hauptziel dieser vereinfachten Schätzung ist die Anpassung des Katasterwerts an veränderte Immobilienpreise. Einige Änderungen bei der Bewertungsweise der Immobilien werden im Prinzip nicht ausgeführt.

³ Auf den Seiten 3–7 finden Sie eine genauere Beschreibung das Papierformulars. Die Beschreibung gilt auch für „Förslag“.

Katasterschätzung 2013 und 2014 – besondere Katasterschätzung

Katasteranmeldung

Bei der besonderen Katasterschätzung 2013 oder 2014 kann nur eine *Katasteranmeldung* eingereicht werden. Bei einer besonderen Katasterschätzung gibt es keinen *Vorschlag* für eine Katasterschätzung.

Der Grund, warum Sie ein vorgedrucktes Anmeldeformular vom Skatteverket erhalten haben ist, dass an der Immobilie seit der Katasterschätzung 2012 wesentliche Veränderungen durchgeführt wurden. Tragen Sie darum neue, noch fehlende Angaben ein. Berichtigten Sie vorgedruckte Angaben, die nicht mehr stimmen. Unterschreiben und einsenden.

E-Anmeldung im Internet!

Am einfachsten geht die Anmeldung im Internet. Gehen Sie nach www.skatteverket.se. Wenn Sie sich noch keine E-Legitimation besorgt haben, erfahren Sie unter „E-tjänster“, wie Sie vorzugehen haben.

Hinweis! Wenn Sie Ihre E-Anmeldung über das Internet einreichen, müssen Sie uns **kein** Papierformular mehr schicken!

Entscheiden Sie sich stattdessen dafür, Ihre Änderungen auf dem Papierformular einzutragen, schicken Sie dies an die Eingabezentrale des Skatteverket. Die Postadresse steht auf dem Formular. Wie Sie Änderungen und Ergänzungen durchführen, siehe Seiten 2–13.

Schreiben Sie nichts, Außer unter "Övriga upplysningar" (sonstige Angaben)!

Für eine Mitteilung an das Skatteverket auf dem Formular verwenden Sie bitte ausschließlich das Feld „Övriga upplysningar“ oder schreiben Sie einen gesonderten Brief, den Sie als Anlage mitschicken. Was sie außerhalb dieses Feldes auf dem Formular schreiben, können wir nicht sehen, da das Formular maschinell in einer automatischen Datenbearbeitung gelesen wird.

Die Einreichungsfrist für die Katasteranmeldung entnehmen Sie bitte dem Formular, das Sie erhalten haben.

Schaffen Sie es nicht?

Bei einer besonderen Katasterschätzung besteht nicht die Möglichkeit, einen Aufschub zu beantragen. Sollten Sie verhindert sein und sich nicht an die Frist halten können, müssen Sie stattdessen direkt Kontakt zum Skatteverket aufnehmen.

Was ist eine besondere Katasterschätzung?

Bei den Katasterschätzungen 2013 und 2014 handelt es sich um *besondere Katasterschätzungen*. Bei den Eigenheim-einheiten, die 2013 oder 2014 geschätzt werden müssen, ist seit der vereinfachten Katasterschätzung 2012 etwas Besonderes passiert. Eine besondere Katasterschätzung ist wie eine Vervollständigung der letzten allgemeinen und vereinfachten Katasterschätzung und daher sind die Wertniveaus und Bewertungsregeln unverändert.

Wann wird eine besondere Kataster-schätzung durchgeführt?

Eine Katastereinheit sollte neu- bzw. umgebaut werden

Das kann der Fall sein, wenn

- eine neue Immobilie gebildet wurde oder das Gelände der Katastereinheit durch die Bildung einer neuen Immobilie verändert wurde
- die Verhältnisse sich verändert haben, sodass ein Teil der Katastereinheit auf andere Art und Weise geschätzt werden muss
- eine weitere Immobilie/weitere Immobilien oder Teile einer weiteren Immobilie/weiterer Immobilien zu der Katastereinheit gerechnet werden sollten.

Wechsel des Typs der Katastereinheit

Eine Veränderung der Immobilie oder der Nutzung der Immobilie kann einen Wechsel des Typs der Katastereinheit bedeuten.

Die unterschiedlichen Typen sind Landwirtschaft, Eigenheim, Mietshaus, Industrie, Stromproduktionseinheit und Spezialeinheit.

Änderung der Gebühren- oder Steuerpflicht

Eine gebühren-/steuerpflichtige Katastereinheit sollte aufgrund einer veränderten Anwendung oder veränderter Eigentumsverhältnisse gebühren-/steuerfrei werden – oder umgekehrt.

Eine Katastereinheit ist gebühren-/steuerfrei, wenn sie für bestimmte allgemeinnützliche Zwecke (Spezialeinheit) verwendet wird oder bestimmten Institutionen gehört.

Veränderte Beschaffenheit

Der Wert der Katastereinheit ist aufgrund von Veränderungen der physischen Beschaffenheit der Immobilie gestiegen bzw. gesunken. In diesem Fall erfolgt eine besondere Katasterschätzung nur, wenn

- der Katasterwert um mindestens ein Fünftel, jedoch mindestens 25 000 SEK angepasst werden muss
- Kosten von mindestens einer Million SEK in die Katastereinheit gesteckt wurden oder
- der Katasterwert um mindestens 100 000 SEK angepasst werden muss.

Neubau oder Abriss eines Gebäudes usw.

Wenn ein Neubau auf einer vorher unbebauten Katastereinheit gebaut wurde, hat grundsätzlich eine besondere Katasterschätzung zu erfolgen. Dasselbe gilt, wenn die Bebauung einer Katastereinheit abgerissen wurde, abgebrannt ist oder abgetragen wurde.

Aus einem anderen Grunde veränderter Wert

Der Wert kann aus anderen Gründen geändert werden. Beispielsweise kann der Immobilienbesitzer eine Gebühr

für den Anschluss an die öffentliche Wasser- oder Fernwärmanlage oder für Straßenkosten bezahlt haben.

Es kann sich auch um einen behördlichen Beschluss handeln, der die Immobilie betrifft und Auswirkungen auf den Wert der Immobilie hat. In diesen Fällen erfolgt eine besondere Katasterschätzung nur dann, wenn der Katasterwert um mindestens ein Fünftel, jedoch mindestens 25 000 SEK angepasst werden muss.

Wenn der Katasterwert um weniger als 100 000 SEK angepasst werden muss, erfolgt eine Katasterschätzung nur auf Antrag des Besitzers der Immobilie.

Äußere Umwelteinflüsse

Der Wert der Katastereinheit hat sich durch Einflüsse der äußeren Umwelt geändert. In diesen Fällen erfolgt eine besondere Katasterschätzung nur dann, wenn der Katasterwert um mindestens ein Fünftel, jedoch mindestens 25 000 SEK angepasst werden muss.

Stilllegung einer Geschäftstätigkeit

Der Wert der Katastereinheit ist gesunken, weil die in ihr betriebene Geschäftstätigkeit stillgelegt wurde. In diesem Fall wird nur dann eine besondere Katasterschätzung durchgeführt, wenn der Besitzer der Immobilie dies beantragt und der Katasterwert um mindestens die Hälfte sinkt.

Möchten Sie mehr wissen? Gehen Sie nach www.skatteverket.se

Berechnung des Katasterwerts

Wenn Sie den Katasterwert Ihres Eigenheims ausrechnen möchten, stehen Ihnen dazu zwei Möglichkeiten auf unserer Internetseite zur Verfügung:

- Wenn Sie die Immobilienanmeldung über das Internet einreichen, können Sie über unseren E-Dienst „Fastighetsdeklaration, småhus“ direkt einen berechneten Wert beantragen, der auf den eingetragenen Angaben basiert.
- Ansonsten gibt es unseren E-Dienst „Beräkna taxeringsvärde“ mit vielen Möglichkeiten. Dort können Sie den Katasterwert für jedes beliebige Eigenheim, ausgehend von den Angaben, die Sie selbst eingeben, berechnen.

Ihr Wertgebiet ansehen

In dem Webdienst „Värdeområden“ (Wertgebiet) können Sie sich eine Karte von dem Wertgebiet ansehen, in dem Ihr Eigenheim liegt.

Dort stehen auch die gemeinsamen Faktoren (Richtwertangaben), die Skatteverket für den Bereich festgestellt hat und die den Richtwerten der Immobilien zugrunde liegen. Sie können sich auch ein Verzeichnis der verkauften Immobilien anschauen, die Skatteverket dem durchschnittlichen Marktwertniveau innerhalb des Wertgebiets zugrunde gelegt hat.

Rechtliche Grundlagen

Die Regeln für Katasterschätzung sind vor allem dem Fastighetstaxeringslagen (Katasterschätzungsgesetz)

(SFS 1979:1152) und der Fastighetstaxeringsföreskrifter (SFS 1993:1199) (Katasterschätzungsverordnung) zu entnehmen. Die Gesetze, und die Vorarbeiten dazu, finden Sie unter www.lagrummet.se.

Für die Anwendung der Gesetzgebung erstellt das Skatteverket sowohl Vorschriften (bindende) als auch allgemeine Empfehlungen und Stellungnahmen (leitende). Skatteverket hat darüber hinaus ein Handbuch mit dem Titel „Handledning för fastighetstaxering 2009 – Småhus“ veröffentlicht. Sie finden dies unter www.skatteverket.se unter „Rättsinformation“.

Immobiliensteuer und Grundsteuer

Mehr Informationen über Immobiliensteuer und Grundsteuer finden Sie in der Broschüre „Fastighets-skatt och fastighetsavgift“ (SKV 296). Diese steht unter www.skatteverket.se zum Download bereit und ist in unseren Serviceniederlassungen erhältlich. Sie können sie auch über das Servicetelefon +46-(0)20-567 000, Durchwahl 7501 bestellen.

Haben Sie noch mehr Fragen?

Besuchen Sie unsere Internetpräsenz ...

Wenn Sie weitere Fragen haben, gehen Sie nach www.skatteverket.se. Klicken Sie auf „Fastighetstaxering“. Dort finden Sie weitere Antworten!

... oder rufen Sie uns an

Sie können auch die Skatteupplysningen (Steuerinformation) unter +46-(0)771-567 567 anrufen.