



Den här broschyren  
innehåller information  
om fastighetstaxering av  
småhus 2012, 2013 och 2014.

# Småhus 2012–2014

## Deklarera ditt småhus – gärna på Internet

Om du lämnar dina uppgifter genom att e-deklarera på Internet, behöver du inte skicka in någon pappersblankett!

Gå in på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) och välj e-tjänsten "Fastighetsdeklaration, småhus".

### Vad är en småhusenhet?

Småhusenheten är ett begrepp inom fastighetstaxeringen. Den består i de allra flesta fall av ett enfamiljshus eller tvåfamiljshus (småhus), och den tomtmark som huset står på. Det gör ingen skillnad om småhuset används för permanentboende eller är ett fritidshus.

Ett småhus på ofri grund står på en tomt som någon annan äger, t.ex. en arrendetomt. Då bildar småhuset på ofri grund en egen småhusenhet och tomten en annan, på grund av att de har olika ägare. En småhusenhet kan även vara obebyggd tomtmark avsedd att bebyggas med småhus.

### Innehåll

Sid	Sid
2 Så här deklarerar du	12 Hur du mäter ditt småhus
3 Ägare, fastighetsuppgifter	14 Fastighetstaxering 2012 – förenklad fastighetstaxering
4 Tomtmark	15 Fastighetstaxering 2013 och 2014 – särskild fastighetstaxering
6 Bostadsbyggnad	16 Vill du veta mer? Gå in på <a href="http://www.skatteverket.se">www.skatteverket.se</a>
8 Standard	
10 Justering av taxeringsvärdet	

## SÅ HÄR DEKLARERAR DU

### E-deklarera småhuset på Internet!

Gå in på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) och välj e-tjänsten "Fastighetsdeklaration, småhus".

När du använder Internet

- kan du se hur dina ändringar eller tillägg påverkar ditt nya taxeringsvärde
- får du ett enklare, snabbare och säkrare sätt att deklarerar
- får du också en kvittens på att du lämnat deklarationen till Skatteverket.

**Obs!** Om du deklarerar på Internet ska du inte skicka in pappersdeklarationen till oss!

E-tjänsten "Fastighetsdeklaration, småhus" är tillgänglig för alla privatpersoner som är ägare eller delägare till en småhusenhet som ska taxeras vid den aktuella fastighetstaxeringen. En juridisk person kan däremot ännu inte använda tjänsten (t.ex. en bostadsrättsförening, ett aktiebolag eller en kommun).

### Fastighetens skick den 1 januari gäller

Alla uppgifter i fastighetsdeklarationen ska visa hur fastigheten ser ut *den 1 januari* 2012 vid den förenklade fastighetstaxeringen 2012. Eller den 1 januari 2013 eller 2014 vid den särskilda fastighetstaxeringen 2013 eller 2014. (Se sidorna 14–15.)

### Gör så här när du fyller i blanketten

De uppgifter som Skatteverket redan har är förtryckta i de gråtonade fälten. Dessa behöver du bara kontrollera. Om en uppgift inte stämmer, måste du rätta den. Du skriver i så fall in den rätta uppgiften i den vita rutan intill.

Om vissa uppgifter saknas, måste du lägga till dem i en vit ruta.

**Exempel:** Du har år 2010 gjort om en oinredd vind till bostadsrum. Därigenom har 30 m<sup>2</sup> av den tidigare biytan gjorts om till boyta. 10 m<sup>2</sup> biyta återstår. Så här ska du redovisa detta:

Nytt värdeår och ny värdeyta räknas ut av Skatteverket.

*Så här lägger du till nya uppgifter:*

### Gör så här när du rättar i blanketten

Om en förtryckt uppgift är fel ska du rätta den. Det gör du genom att skriva den rätta uppgiften, t.ex. ett kryss eller en sifferuppgift i den vita rutan intill.

**Exempel:** Du har under år 2011 bytt ut fönstren i din sommarstuga till tvåglasfönster. Du har också fått eldningsförbud för din öppna spis. Så här ska du ändra svaren på standardfrågorna:

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)	8	1996	
Värdeår		1996	
Om- eller tillbyggnad år 2009-2011			
Utökad boyta, m <sup>2</sup>			30
Klar att tas i bruk år			2010
Storlek			
Boyta, m <sup>2</sup> , total	123		153
Byta, m <sup>2</sup> , total	40		10
Värdeyta, m <sup>2</sup>	131		
Standard			
Poäng, totalt		30	

Fler tomter finns  Fler bostadsbyggnader finns

<b>5. Fönster</b> 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	<b>Övrig interiör</b> Poäng <b>12. Öppen spis eller liknande</b> Öppen spis, kakelugn eller braskamin finns i bostadsbyggnaden Finns inte, eller så har eldstaden fått eldningsförbud <input checked="" type="checkbox"/> 29 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 30 <input checked="" type="checkbox"/> 0
<b>6. Uppvärmning</b> ... för uppvärmning <input type="checkbox"/> 13 <input type="checkbox"/> 0	Allrum i lägenheten <input type="checkbox"/> 9

*Så här rättar du en uppgift.*

# Ägare, fastighetsuppgifter

- ① Adressen till Skatteverkets inläsningscentral som ska ha din fastighetsdeklaration (om du väljer att deklarerar på pappersblanketten).
- ② Om du har frågor om din fastighetsdeklaration vänder du dig till Skatteupplysningen, tfn 0771-567 567.
- ③ En fastighet kan ha flera ägare. Då är det en som blir mottagare av den förtryckta blanketten för allas räkning. Normalt är det den som äger den största andelen eller, vid lika andelar, den som står först i lagfarten.

Det räcker att skicka in en fastighetsdeklaration, med underskrift av en delägare. Det går bra att anmäla till Skatteverket om någon annan delägare ska stå som mottagare av blanketten.

Är det någon av de andra ägarna som önskar en blankett, måste de vända sig till Skatteverket.

Den som har en fastighet (mark) med tomträtt anses vid fastighetstaxering som ägare till fastigheten. Detta innebär att tomträttsinnehavaren ska deklarerar marken.

- ④ Om du inte längre äger eller är delägare till fastigheten den 1 januari 2012<sup>1</sup> vid 2012 års fastighetstaxering, räcker det att du *meddelar ägarbytet* (i e-deklarationen eller på pappersblanketten):

1. Fyll i rutorna för ägarbyte på första sidan med nya ägarens namn och adress, och helst också personnummer eller organisationsnummer.
2. Ange gärna datum för överlåtelsen.
3. Skriv under och skicka in.

- ⑤ Kontrollera uppgifterna om fastighetsbeteckning, kommun och areal. Är någon uppgift felaktig, stryk över den och skriv den riktiga uppgiften under "Övriga upplysningar".



Här anges typ av taxeringsenhet dels med en typkod, dels i klartext.

Specifikation används oftast när en fastighet är uppdelad i flera taxeringsenheter. Specifikationen talar om vilken del av fastigheten som taxeringsenheten avser.

- ⑥ I denna ruta finns det information om vad du särskilt bör uppmärksamma för att kunna lämna en fullständig ifylld fastighetsdeklaration. Glöm inte att även kontrollera alla förtryckta uppgifter och rätta dem om det behövs.

*Observera att* du inte kan lämna något meddelande till Skatteverket i denna ruta (t.ex. begära nedjustering av värdet). Använd "Övriga upplysningar" längre ner!

<sup>1</sup>Den 1 januari 2012 vid fastighetstaxering 2012.  
Den 1 januari 2013 vid fastighetstaxeringen 2013.  
Den 1 januari 2014 vid fastighetstaxeringen 2014.

 <b>Skatteverket</b> Skicka blanketten till Skatteverkets inläsningscentral FE 3002 105 81 Stockholm Skatteverket, telefon 0771-567 567	<b>Fastighetsdeklaration Småhusenhet Fastighetstaxering 2012</b> 
Deklarera senast den 1 november 2011. Helst på www.skatteverket.se	
<b>3 Ägare och blankettmottagare</b>	
Person-/organisationsnummer   Ägare till (andelen)	
<b>4 Om du inte äger fastigheten den 1 januari 2012</b>	
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 gärna datum för överlåtelsen. 3. Skicka sedan blanketten till Skatteverkets inläsningscentral.	
Nya ägarens namn och adress   Person-/organisationsnummer Datum för överlåtelsen	
<b>5 Taxeringsenhet</b>	
Fastighetsbeteckning   Kommun	
Typ av taxeringsenhet	
Taxeringsenhetsnummer   Areal, m <sup>2</sup>   Specifikation (adress eller ägarens benämning)	
<b>6 Att tänka på när du deklarerar</b> (Skatteverkets ruta för information till dig)	
<b>Övriga upplysningar</b> (din ruta för upplysningar till Skatteverket)	
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.	
Korn. Förs. Fastighetsbeteckning   SKR-kod   Taxeringsenhetnr   Sida	
8       9	

- ⑦ En taxeringsenhet kan bestå av en eller flera fastigheter, en del av en fastighet eller delar av fastigheter. Ett kryss i rutan anger om du får en särskild bilaga, som redovisar de delar som ingår i taxeringsenheten. Bilagan skickas ut separat.

- ⑧ Den här raden i blankettfoten finns på varje sida. Där trycker Skatteverket kod för kommun och församling där fastigheten ligger, samt fastighetsbeteckningen. De tre högra fälten i fotraden är för Skatteverkets maskinella läsning av blanketten.

- ⑨ I det sista fältet i fotraden printas ett löpnummer för varje sida i blanketten. Detta kan vara till hjälp också för dig som får flera blanketter (följebblanketter) när hela småhusenheten inte ryms på en blankett. Så här sker numreringen: Löpnummer 0011–0014 är sidorna 1–4 på huvudblanketten. Löpnummer 0021–0024 är sidorna 1–4 på följeblankett nr 1, och löpnummer 0031–0034 sidorna 1–4 på följeblankett nr 2 osv.

# Tomtmark

Varje blankett har utrymme för uppgifter om en tomt (värderingsenhet). Omfattar taxeringsenheten flera värderingsenheter måste flera blanketter (följedeklarationer) fyllas i. Behöver du ytterligare blanketter, kontakta Skatteverket.

⑩ Här anges tomtens areal i kvadratmeter, utan decimaler. Kontrollera den förtryckta uppgiften. Om den är felaktig eller saknas, rätta eller komplettera.

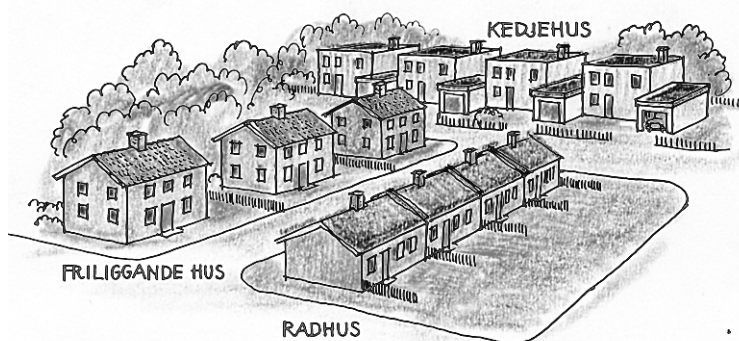
⑪ Har du flera i stort sett likadana tomter på fastigheten kan de redovisas summariskt här. Det räcker att redovisa uppgifterna för en tomt och ange antalet lika tomter här. Varje tomt räknas ändå som en egen värderingsenhet tomtmark. Se även punkt ⑲.

⑫ Under "Bebyggelse" anges vilken typ av bostadsbyggnad som finns på tomten. Om tomten är obebyggd, ange vilken typ av bebyggelse som byggrätten gäller för.

*Friliggande* hus är ett småhus som inte – vare sig direkt eller genom komplementhus – är sammanbyggt med annat småhus.

*Radhus* är ett hus i en rad om minst tre hus vars bostadsdelar är direkt sammanbyggda med varandra.

*Kedjehus, parhus m.m.* kan varken klassas som friliggande eller radhus. Parhus och atriumhus är exempel på kedjehus.



⑬ Här anges tomtmarkens fastighetsrättsliga förhållanden enligt tre alternativ. Är den en självständig fastighet eller inte?

## 1. Tomten är en egen fastighet

Sätt kryss här om tomten är en självständig fastighet. Frågan om "grupphusområde" ska du lämna obesvarad.

## 2. Tomten kan bilda egen fastighet

Det är möjligt att stycka av tomten. Frågan om "grupphusområde" måste besvaras, se punkt ⑭.

### Friliggande småhus eller byggrätt för sådana hus

#### • utom detaljplan

Är tomten bebyggd med ett småhus som ligger relativt fritt anses en fastighet normalt kunna bildas.

#### • inom detaljplan

Inom detaljplan anses normalt alla tomter där det finns en byggrätt för friliggande småhus kunna bilda egen fastighet.

### Radhus och kedjehus, eller byggrätt för sådana hus

För tomtmark till radhus eller kedjehus som inte är egen fastighet gäller följande. Tomten anses normalt kunna bilda egen fastighet om den är bebyggd, eller är avsedd att bebyggas med ett småhus, ligger inom detaljplan och denna plan inte hindrar att tomten kan avskiljas.

## 3. Tomten kan inte bilda egen fastighet

Det är inte möjligt att stycka av tomten. Frågan om "grupphusområde" måste besvaras, se punkt ⑭.

## Grupphusområde

⑭ Frågan om tomten ingår i ett grupphusområde har betydelse bara för tomter som inte är avstyckade. Med grupphusområde menas här ett område som består av eller kan bebyggas med minst sex radhus, kedjehus, parhus eller friliggande småhus med likartad utformning. Området ska vara detaljplanelagt och småhusen är eller avses bli uppförda under en treårsperiod av en exploator. Till byggnader i grupphusområden räknas inte komplementbyggnader i villakvarter, gäststugor av olika slag och inte heller fritidshus av olika slag på arrenderad mark.

Det är främst bostadsrättsföreningar med småhus som har sådana grupphusområden.

⑮ Avstånd till hav, sjö eller vattendrag har stor påverkan på en fastighets marknadsvärde. Detta kallas formellt "närhet till strand", och med "strand" menar vi här strandlinjen, gränsen mellan land och vatten. Det är inte fråga om en badstrand. Mindre vattendrag ska inte räknas här, t.ex. en bäck som inte har någon betydelse för fastighetens marknadsvärde.

# BLANKETTENS ANDRA SIDA

## Huvudregel

Avståndet indelas i någon av följande fyra klasser:

Klass	Närhet till strand
1. Strand	Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen och med egen strand
2. Strandnära	Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand
3. Strandnära	Bostadsbyggnaden ligger 76–150 m från strandlinjen
4. Inte strand eller strandnära	Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen

Avståndet mäts horisontellt från huvudbyggnadens närmaste sida till strandlinjen.

## Undantagsregler

- Om kortast möjliga *gångavstånd* från byggnadsplatsen till strandlinjen är mer än 300 m ska den tomt, som enligt huvudregeln indelas i klass 2 eller 3, i stället räknas till klass 4.
- För att tomtmarken ska klassas som strand, klass 1, ska området mellan byggnadsplatsen och strandlinjen inte användas
  - för bebyggelse
  - för bil, park- eller gångväg eller
  - i mer än ringa omfattning av allmänheten som badplats eller liknande.

I annat fall ska tomten klassas som strandnära i klass 2.

- För obebyggda tomter ska avståndet till strandlinjen mätas från lämplig byggnadsplats för huvudbyggnaden.

16 Ange vilken tillgång till dricksvatten som finns på din tomt. För att tomten ska anses ha tillgång till vatten måste vattnet vara drickbart.

Med kommunalt vatten avses att fastigheten är ansluten till det kommunala vattennätet. Anläggningen ska vara tekniskt ansluten så att den kan användas. Även om anslutning inte har skett så anses anläggningen ansluten om fastighetsägaren fått besked om förbindelsepunkt och krävts på betalning för anslutningen.

Med enskild anläggning året om avses anläggning för vattenförsörjning som inte är kommunal.

Med sommarvatten avses att tomten bara har tillgång till dricksvatten under den frostfria delen av året.

17 Ange vilken tillgång till wc-avlopp som finns på din tomt. Med wc-avlopp avses om tomten har tillgång till wc-avlopp som godkänts av kommunen.

Med kommunalt wc-avlopp avses att tomten är ansluten till det kommunala nätet. Anläggningen ska vara tekniskt ansluten så att den kan användas. Även om anslutning inte har skett så anses anläggningen ansluten om fastighetsägaren fått besked om förbindelsepunkt och krävts på betalning för anslutningen.

Tomtmark		Du rättar eller kompletterar	
10	Tomt nr (värderingsenhet)		
11	Tomtens areal, m <sup>2</sup>		
12	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 (närhet 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		
Värde tomtmark		Värde bostadsbyggnad	
18	Riktvärde, kr	Justeringsbelopp, kr	Värde, kr
Specifikation 19		Specifikation	

Med enskilt wc-avlopp avses att avloppsfrågan är löst på annat sätt än genom kommunalt wc-avlopp, t.ex. med trekammarbrunn eller septiktank.

18 Om samtliga uppgifter för tomtmarken finns i Skatteverkets register, så förtrycks *riktvärdet* på denna markvärderingsenhet. Har du ändrat eller fyllt i saknade uppgifter kan du själv få en ny beräkning av riktvärdet på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

19 Under "Specifikation" kan din egen benämning på tomten förtryckas, om du tidigare anmält det till Skatteverket. Om du har flera tomter på fastigheten, kan du anmäla en sådan benämning under "Övriga upplysningar".

# Bostadsbyggnad

Varje blankett har utrymme för uppgifter om en bostadsbyggnad (värderingsenhet). Omfattar taxeringsenheten flera värderingsenheter måste flera blanketter (följendeklarationer) fyllas i. Behöver du ytterligare blanketter, kontakta Skatteverket.

⑳ Här anges på vilken tomt byggnaden ligger.

㉑ Om du har flera i stort sett likadana byggnader på samma tomt, räcker det att du redovisar en byggnad och anger antalet likadana byggnader – inklusive den redovisade – i rutan "Antal lika småhus". Kontrollera att uppgifterna under "Småhus nr" och "på tomt nr" stämmer.

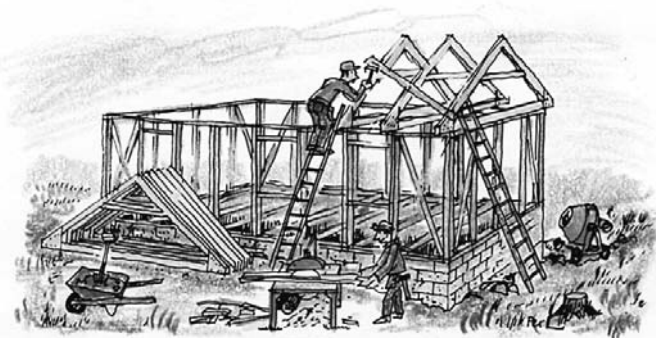
Finns det flera bostadsbyggnader på tomten kan du ange under "Specifikation" vad du kallar byggnaden för, se punkt ㉓.

## Under uppförande

㉒ Om nybyggnation pågår av ett bostadshus, är det under uppförande. Då ska bara nybyggnadskostnaderna redovisas. Ange i kronor de kostnader som du beräknar vara nedlagda i byggnaden per den 1 januari 2012<sup>2</sup>. Kostnaderna ska beräknas inklusive moms, och värdet av eget arbete ska vara medräknat.

Du ska inte fylla i några andra uppgifter om huset när det är under uppförande.

Byggnaden anses vara uppförd när den till övervägande del kan tas i bruk som bostad. Från och med då ska byggnadsvärdet grundas på byggnadskategori, nybyggnadsår, bo- och biytor samt standard. Först då ska du också fylla i de uppgifterna.



## Byggnadskategori

㉓ Kryssa för vilken typ av bostadsbyggnad du har. Se punkt ⑫ på sidan 4.

## Ålder

㉔ Om nyuppförandet av huset pågick under flera år anger du det år som huset till övervägande del kunde tas i bruk.

## Beräkning av värdeår (husets ålder)

㉕ Husets värdeår är från början lika med husets nybyggnadsår. Observera att det tidigaste värdeår som anges här är 1929. Detta gäller även om huset är byggt före 1929. Har ditt hus byggts om eller till på sådant sätt som anges under punkt ㉗ ska värdeåret jämkas. Jämkningsen av värdeåret ska dock bara göras om boytan ökat med sammanlagt minst 10 m<sup>2</sup> sedan föregående fastighetstaxering.

Jämkningsen av värdeår gör Skatteverket automatiskt med hjälp av lämnade uppgifter. Beräkningen behöver du således inte göra, men behövs om du själv vill beräkna husets värde.

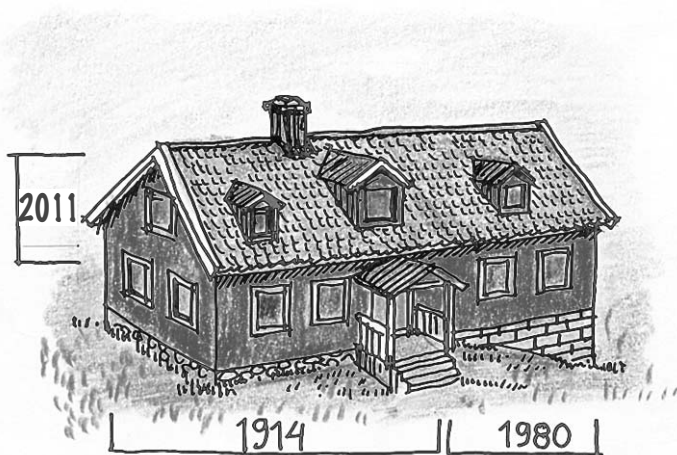
Värdeåret beräknas enligt följande exempel.

**Exempel:** För att jämkning ska ske måste den till- eller ombyggda boytan totalt överstiga 10 m<sup>2</sup>. Nybyggnadsår före 1929 sätts till 1929.

En byggnad är ursprungligen uppförd 1914 och hade då en boyta på 65 m<sup>2</sup>. 1980 byggdes huset till med 55 m<sup>2</sup>, och 2011 inreddes den tidigare oinredda vinden på 30 m<sup>2</sup>. Total boyta idag är därmed 150 m<sup>2</sup>.

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

Värdeåret blir i det här exemplet 1964.



<sup>2</sup> Vid fastighetstaxeringen 2012 gäller nedlagda kostnader per den 1 januari 2012.  
Vid fastighetstaxeringen 2013 gäller nedlagda kostnader per den 1 januari 2013.  
Vid fastighetstaxeringen 2014 gäller nedlagda kostnader per den 1 januari 2014.

## BLANKETTENS ANDRA SIDA

②⑥ Utökad boyta ska mätas enligt mätreglerna på sidorna 12–13. Här ska bara anges tillbyggnadsyta som *ökat boytan* med 10 m<sup>2</sup> eller mer sedan föregående fastighetstaxering.

②⑦ Om husets boyta är felaktigt angiven eller om den har ökat efter 2008 och detta inte har tagits upp vid en särskild fastighetstaxering, så anger du *året (eller åren) för förändringen* här. Boytan kan ha ökats genom tillbyggnader eller genom att biyta görs om till boyta (t.ex. inredning av tidigare oinredd vind). Vad som menas med boyta kan du läsa om på sidan 13.

### Storlek

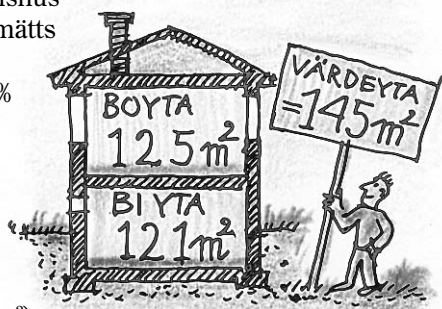
②⑧ Du ska ange byggnadens nuvarande totala boyta här. Om du har deklarerat utökad boyta enligt punkt ②⑥ ska du räkna in även den ytan här. Mätreglerna finns på sidorna 12–13.

②⑨ Här redovisar du byggnadens nuvarande faktiska biyta. Mätreglerna finns på sidorna 12–13. *Obs!* Du ska bara redovisa ytan i sådana biutrymmen som kan nå inifrån huset.

### Beräkning av värdeyta (storlek)

③⑩ Värdeytan är summan av boytan och 20 % av biytan (dock aldrig mer än 20 m<sup>2</sup>). Uträkningen av värdeytan görs automatiskt av Skatteverket, du måste inte göra det själv. Men du kan behöva beräkna värdeytan om du själv vill räkna ut taxeringsvärdet eller om du vill kontrollera den förtryckta uppgiften.

**Exempel:** Ett enplanshus med hel källare har mätts upp till 125 m<sup>2</sup> boyta och 121 m<sup>2</sup> biyta. 20 % av biytan är 24,2 m<sup>2</sup> (121 m<sup>2</sup> × 20 %) men bara 20 m<sup>2</sup> ska räknas med. Husets värdeyta ska bestämmas till 145 m<sup>2</sup> (125 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup>).



③① Här anges den totala standardpoängen för byggnaden. På sidorna 3 och 4 i blanketten redovisas de enskilda standardfrågorna. Du behöver inte föra över summan av standardpoängen från sidan 4 hit. Summeringen sker automatiskt med ledning av de uppgifter som du lämnar om standarden på sidorna 3 och 4 i blanketten.

Du rättar eller kompletterar i de vita rutorna!

### Bostadsbyggnad

Småhus nr (värderingsenhet)			
Ligger på tomt nr	②⑩		
Antal lika småhus	②⑪		
Under uppförande Är hela småhuset under nyuppförande den 1 januari 2012?	Nej	<input 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	②⑫		
När du har angett de totala nybyggnadskostnaderna ska du inte lämna fler uppgifter om den här bostadsbyggnaden.			
Byggnadskategori ②⑬		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Frliggande småhus		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kedjehus, parhus m.fl.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radhus		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alder			
Nybyggnadsår (8) (inte senare än 2011)		②⑭	
Värdeår	②⑮		
Om- eller tillbyggnad år 2009-2011			
Utökad boyta, m <sup>2</sup>		②⑯	
Klar att tas i bruk år		②⑰	
Storlek			
Boyta, m <sup>2</sup> , total		②⑱	
Biyta, m <sup>2</sup> , total		②⑲	
Värdeyta, m <sup>2</sup>	③⑰		
Standard			
Poäng, totalt	③⑱		
<input type="checkbox"/> Fler tomter finns		<input type="checkbox"/> Fler bostadsbyggnader finns	
Värde, kr			
Riktvärde, kr	③⑲	Justeringsbelopp, kr	Värde, kr
Specifikation	③⑳		

③② Om samtliga uppgifter för bostadsbyggnaden finns i Skatteverkets register, så förtrycks *riktvärdet* på denna byggnadsvärderingsenhet. Har du ändrat eller fyllt i saknade uppgifter kan du själv få en ny beräkning av riktvärdet på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

③③ Under "Specifikation" kan din egen benämning på småhuset förtryckas, om du tidigare anmält det till Skatteverket. Om du har flera bostadsbyggnader på fastigheten, kan du anmäla en sådan benämning under "Övriga upplysningar".

# Standard

Svaren på frågorna om standard beskriver byggnadens material och utrustning. Frågorna gäller både permanentus och fritidshus och är indelade i fem huvudområden: exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör.

*Siffrorna i följande beskrivning hänvisar till frågornas nummer på blanketten.*

## Exteriör

### Fasadbeklädnad

1 Den del av ytan som består av fönster och dörrar räknas inte med i fasadytan.

Mexitegel jämföras här med tegel.

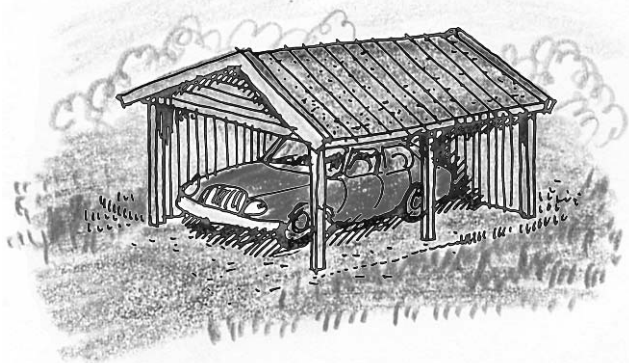
Timrade hus räknas här som hus med träfasad.

### Garage

2 Förekommer flera typer av garage på fastigheten, ska det alternativt deklarerats som ger den högsta poängen. Ingen skillnad görs mellan varm- och kallgarage.

Svarsalternativet "Garage saknas på tomten eller finns i källarplanet" gäller också för följande situationer:

- Vidbyggt garage i källarplanet.
- Garage i gemensamhetsanläggning.



### Carport

3 Med carport avses biluppställningsplats under tak där minst en vägg saknas.

## Energihushållning

### El

4 För att du ska kryssa "Ja" ska elinstallationen vara ansluten till det lokala elnätet. Har du enbart egen generatorstråd el besvarar du frågan med "Nej".

### Fönster

5 Alla slags fönster av typen två- eller treglasfönster, med eller utan isolerglas, hör till svarsalternativet som ger 2 standardpoäng.

Till "någon annan fönstertyp" hör s.k. sommarfönster, dvs. tvåglasfönster som **inte** är kopplade och innerbågen är löstagbar.

## Uppvärmning

6 Med *uppvärmningssystem* menas

- direktverkande elvärme eller vattenburen elvärme
- kombipanna
- annan typ av värmepanna (t.ex. olja eller pellets)
- värmepumpsystem (en värmepump av något slag som är *ihopkopplad* med husets övriga uppvärmningssystem)
- luftvärmepumpsystem (som fördelar varmluften genom luftkanaler mellan rummen)
- anslutning till fjärrvärmennät.

En enstaka luftvärmepump (luft/luft) är inte ett system, utan bara ett komplement till det ordinarie uppvärmningssystemet. En sådan luftvärmepump ger inga standardpoäng.

*Uppvärmningssystem saknas.* Om uppvärmningen av huset sker bara genom vedspis, kamin, kakelugn, fristående elradiatorer eller liknande, väljer du svarsalternativet "Uppvärmningssystem saknas".

## Kök

### Utrustning och inredning

7 Du ska bara ange om ditt kök har normal, hög eller enkel standard.

Så här ska du bedöma ditt kök:

- *Enkel standard* är svarsalternativet för ett kök som är mycket litet och sparsamt utrustat. Det kan vara t.ex. en kokvrå, ett pentry eller ett mindre, äldre kök. Det kan också vara ett kök i ett enkelt fritidshus.
- *Normal standard* är svarsalternativet för de allra flesta kök. Ett normalt kök är *inte både* påkostat och modernt. Det är inte heller mycket litet och enkelt.
- *Hög standard* är svarsalternativet för kök som är både påkostade och moderna, i såväl permanentus som i fritidshus.



## Sanitet

### Vatten

8 Vatten som är indraget i huset måste inte vara drickbart. Det räcker med att vattnet kan användas för t.ex. tvätt, wc-spolning eller annat för att du ska svara "Ja" på frågan.

Med sommarvatten avses indraget vatten som är tillgängligt bara under den frostfria delen av året. Sommarvatten kan vara kommunalt eller enskilt.

### Wc

9 Med wc avses bara *vattenspolad toalett*.

### Bad, dusch

10 Det är bara bad- eller duschutrymme i bostadsplan (inklusive sluttningsvåning) som ger standardpoäng.

Bad- eller duschutrymme i källarplan ger ingen standardpoäng.

### Utrymme för tvätt och klädvård

11 Om tvättmaskinen är placerad i t.ex. pannrum eller liknande utrymme, som inte är inrättat för tvätt, kryssar du "Nej".

## Övrig interiör

### Öppen spis eller liknande

12 Om din eldstad har fått eldningsförbud, svarar du "Nej" på den här frågan.

### Allrum i källarplan

13 Observera att frågan bara avser utrymme i *källarplan*.



## Underhålls- och ombyggnadsstandard

Frågorna 14–19 gäller bara för bostadsbyggnader med nybyggnadsår 2002 eller äldre.

För ett småhus med nybyggnadsår 2003 eller senare blir det alltid noll standardpoäng vid dessa frågor, även om underhålls- och ombyggnadsarbeten av dessa slag har utförts på huset år 2003 eller senare.

19 För att sanitetsutrustningen, golvbeläggningen och väggbeklädnaden i det största bad- eller duschutrymmet ska anses vara *i allt väsentligt utbytt* ska

- minst tre av följande sanitetsvaror vara utbytta: badkar, duschkabin, handfat, toalettstol eller bidé,
- minst 90 % av golvbeläggningen vara utbytt, och
- minst 90 % av väggbeklädnaden vara utbytt.

## Jämkning av standardpoäng

I vissa fall kan du få jämkning av poängsumman. Du bör redovisa de speciella omständigheter som gäller just ditt hus under "Övriga upplysningar" på sidan 1.

Jämkning, dvs. höjning eller sänkning av poängsumman för ett huvudområde, kan komma i fråga exempelvis om

- sådan utrustning som nämns i frågorna finns i ditt hus men är av mycket hög eller låg standard
- andra utrustningsdetaljer än de som är uppräknade i frågorna finns och är av mycket hög eller låg standard och påverkar fastighetens värde.

Här följer några exempel på tänkbara skäl till jämkning.

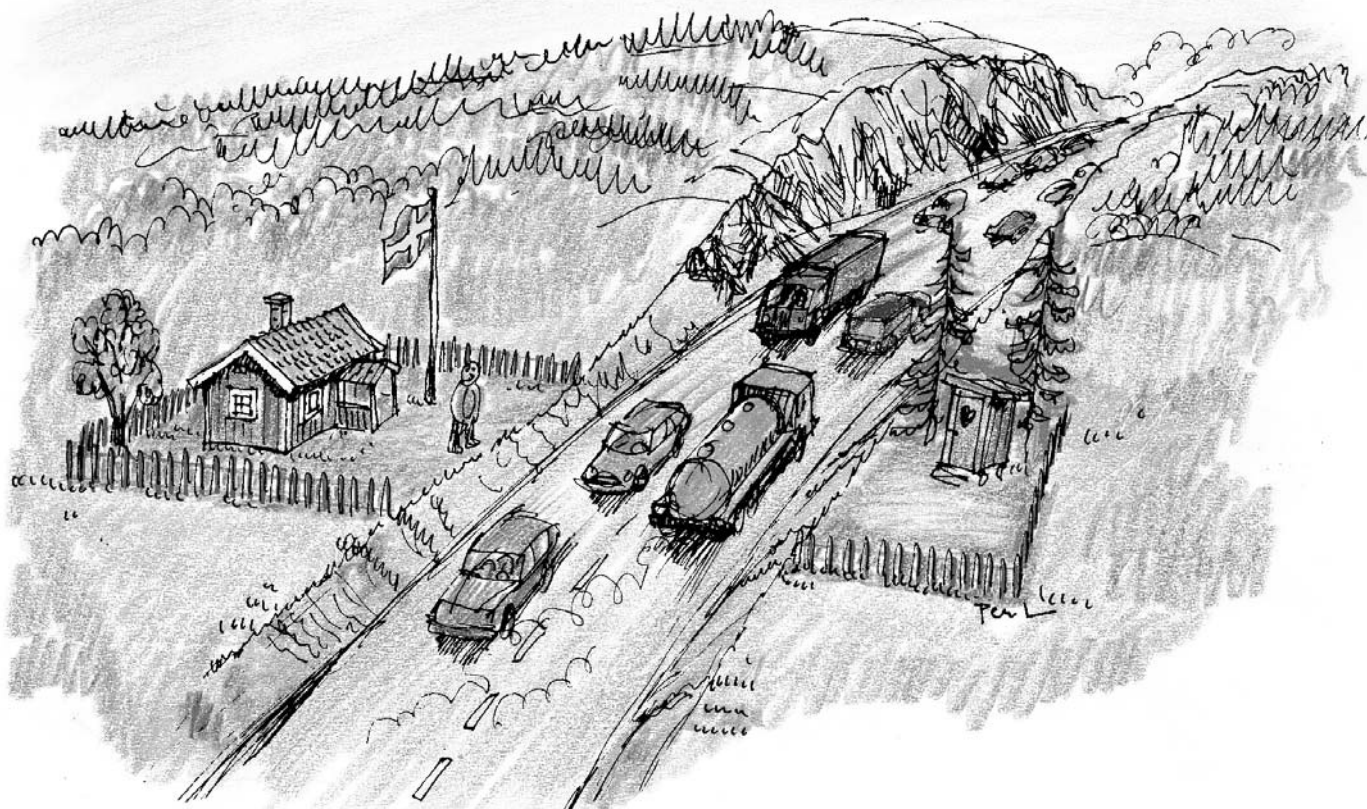
- Fasadtegel av andrasortering.
- Avsevärd skillnad på köksstandard i hus med två kök.
- Extrem planlösning.

## Hus med två lägenheter

I standardfråga 10 "Bad, dusch" ska bad och duschutrymmena i bägge lägenheterna räknas med.

Övriga standardfrågor ska besvaras för den lägenhet som har högst totalsumma standardpoäng. Om det är stor skillnad i standard mellan lägenheterna anger du det under "Övriga upplysningar" på sidan 1.

# Justering av taxeringsvärdet



## Vad är justering?

Justering är en åtgärd som ibland kan behövas för att man ska få ett rättvisare värde än riktvärdet på fastigheten, när fastigheten skiljer sig påtagligt från vad som är normalt och genomsnittligt inom värdeområdet. En sådan fastighet sägs ha säregna förhållanden. Justering för säregna förhållanden är då ett sätt att sänka, eller höja, riktvärdet för tomtmarken eller bostadsbyggnaden så att värdet blir mer individuellt anpassat.

Under rubriken "Värdeområde (där fastigheten ligger)" på sidan 4 i blanketten ser du om det finns något särskilt som påverkar alla fastigheter i ditt värdeområde. I så fall har vi tagit hänsyn till det redan i fastighetens beräknade riktvärde och någon justering ska då inte göras för detta.

Justering för säregna förhållanden görs bara när de sammanlagda riktvärdena för hela taxeringsenheten påverkas genom justeringen med minst 3 %, dock minst 25 000 kr.

## Du kan begära nedjustering

Om det finns någon särskild anledning till nedjustering av taxeringsvärdet, måste du själv begära att få en sådan justering. Skriv under "Övriga upplysningar" vad det gäller.

Om du e-deklarerar på Internet, så begär du justeringen i den elektroniska deklarationen. Använder du i stället pappersblanketten för att deklarera, så skriv din begäran där.

## Exempel på justeringsanledningar – tomtmark

- **Inte omedelbart bebyggbar tomtmark.**
- Mycket **svåra grundläggningsförhållanden** (endast obebyggd mark).
- **Buller**, t.ex. när fastigheten ligger vid mycket starkt trafikerad gata, väg eller järnväg. Tomten anses gränsa till väg eller järnväg när den ligger i första raden på ett litet avstånd från störningskällan. (Bifoga gärna ett intyg som styrker bullernivån vid husfasaden.)
- Extremt **svårutnyttjad tomt**, t.ex. förekomst av fornlämningar eller sankmark.
- **Ingen tillgång till väg eller gata** men normalförhållandet i värdeområdet förutsätter körbar bilväg till tomtgränsen.
- **Mer eller mindre attraktiv strand** på en strandtomt, jämfört med vad som är normalt inom värdeområdet.
- **Sjöutsikt**, antingen att den saknas hos dig när sådan förutsätts i värdeområdet, eller att sjöutsikt finns när motsatsen har förutsatts.
- **Exklusiv swimmingpool** utomhus (ange nybyggnadskostnaden och byggnadsår).
- Justering för **kraftledning**. Då yttre fasen på en kraftledning på 130 kV eller mer ligger högst 100 m från byggnadsplatsen. Justering kan även ske då en förfulande ledningsstolpe finns i blickfånget på eller i

direkt anslutning till tomten. I undantagsfall kan ledningar på 70 kV eller mindre också leda till justeringar i områden med höga taxeringsvärdenivåer. Ledningsstolpen måste då vara mycket framträdande.

Den lokala elleverantören vet bäst vilka elledningar som finns i närheten. Det är därför enklast att kontakta leverantören för att få reda på spänningen i ledningen.

## Exempel på justeringsanledningar – bostadsbyggnad

- **Radon.** Om du har radon i ditt hus och radongashalten överstiger 200 Bq/m<sup>3</sup> kan taxeringsvärdet justeras nedåt. Justeringens storlek beror på hur mycket radongashalten överstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Ett mätintyg (inte äldre än fem år) för huset måste bifogas deklARATIONEN för att justering ska kunna ske. Mätningen ska ha gjorts enligt Strålskyddsinstytutets normer.

I vissa kommuner har omfattande radonmätningar utförts. Kontakta din kommun om du är osäker på om eller när radonhalten mättes i ditt hus.

I vissa fall kan Skatteverket redan ha tagit hänsyn till att det finns radon inom värdeområdet.

**Har du vidtagit åtgärder för att minska radongashalten?** Taxeringsvärdet kan justeras nedåt även i de fall du vidtagit åtgärder för att minska radongashalten och kontinuerliga åtgärder krävs för att radongashalten ska understiga 200 Bq/m<sup>3</sup>.

- **Byggnadsskador**, t.ex. mer omfattande fukt- och mögelskador. För att du ska få en justering krävs normalt att skadorna är orsakade av byggfel. Om skadorna däremot har uppkommit på grund av byggnadens ålder, tas i stället hänsyn genom att äldre hus får lägre riktvärden.

Justeringens storlek står i förhållande till kostnaden för att åtgärda skadan. Om skadorna är omfattande bör du därför beskriva vilka åtgärder som behöver vidtas, vid vilken tidpunkt och till vilken kostnad.

- **Kulturhistoriska byggnader m.m.** Om ditt hus är ett byggnadsminne eller om din byggnad är kulturhistoriskt värdefull och det därför har meddelats skyddsbestämmelser eller rivningsförbud ska du ange det under "Övriga upplysningar".

Justering av värdet blir aktuellt, t.ex. vid mycket eftersatt underhåll eller onormala drift- och underhållskostnader i framtiden.

- **Påtagligt eftersatt underhåll** med hänsyn till husets ålder.
- **Takhöjd 190–210 cm.** I riktvärdet för en bostadsbyggnad är det i normala fall förutsatt att takhöjden i boutrymmena är över 210 cm.

Vid en takhöjd på 190–210 cm för hela eller delar av boytan, kan det därför finnas förutsättning för att begära nedjustering av byggnadsvärdet. (**Obs!** Detta gäller inte boyta under snedtak, där görs mätningen enligt speciella regler. Se sidan 12.)

Utrymmen där takhöjden är under 190 cm ska inte mätas alls. Är takhöjden 189 cm eller lägre i alla boutrymmen och biutrymmen, blir boyta och biyta noll. Husets värdeyta blir också noll. Någon uppjustering av riktvärdet ska inte göras i detta fall.

Om bara delar av husets bo- eller biutrymmen har takhöjd på 189 cm eller lägre, ska dessa delar inte mätas in i boytan respektive biytan. Inte heller i detta fall ska någon uppjustering av husets riktvärde ske.

- **Myndighetsingripande**, t.ex. vägrat rivningslov och beslutat rivningsförbud.
- **Värde av lokal**, t.ex. frisersalong eller läkarmottagning som finns i småhus.
- **Komplementhus** (t.ex. förråd, båthus eller växthus) som påtagligt inverkar på marknadsvärdet.

## Övrigt

Omständigheter som du inte redovisat någon annanstans i deklARATIONEN och som du tycker påverkar värdet av ditt hus kan du beskriva under "Övriga upplysningar".



# Hur du mäter ditt småhus

Mätreglerna vid fastighetstaxering följer i stort svensk standard (SS 21054:2009) och är samma regler som används i de flesta sammanhang, t.ex. vid bygglov.

## Huvudregel

Först mäter man byggnadens invändiga mått i varje våningsplan (källare, plan 1 osv). Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför delar man sedan upp den uppmätta ytan i **boyta** och **biyta** (i svensk standard betecknad boarea och biarea).

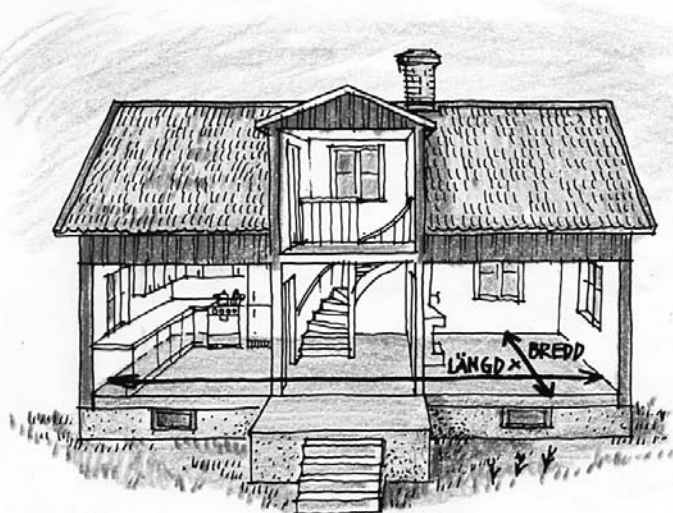


Bild 1

Alla typer av våningsplan, utom våning med snedtak, ska mätas mellan ytterväggarnas insidor strax ovanför golvsockeln. Allt som ligger innanför ytterväggarna – även innerväggar – ska räknas med. Man ska också räkna med skåp, fläktkanaler, öppen spis etc. (Bild 1.)

**Undantag.** Följande typer av utrymmen ska **inte** räknas med i totalytan:

- Utrymmen med en takhöjd som är lägre än 190 cm (se även "Specialregler")
- Utrymmen som inte kan nå inifrån via antingen en dörröppning, trappa, permanent steg eller lucka med fällbar steg.

### Obs!

Du ska **inte** mäta följande utrymmen:

- förråd, garage, pannrum och soprum som du **inte kan nå inifrån bostaden**
- gemensamt trapphus mellan två lägenheter.

## Specialregler

**Våningsplan med snedtak där takhöjden är minst 190 cm.** Om hela våningsplanet har en takhöjd på minst 190 cm ska hela ytan mätas.

**Våningsplan med snedtak och takhöjd delvis under 190 cm.** För att ett våningsplan med snedtak överhuvudtaget ska mätas måste våningen ha en takhöjd på minst 190 cm på ett utrymme av minst 60 cm bredd. Man bortser från eventuella mellanväggar.

Man mäter hela den golvyta där takhöjden är minst 190 cm. Där det finns ytterligare golvyta utanför denna linje fortsätter man mäta. Man mäter dock inte mer än ytterligare 60 cm ut i vardera riktningen. Lagg märke till att i takkupan är takhöjden över 190 cm. (Bild 2.)

Bild 2

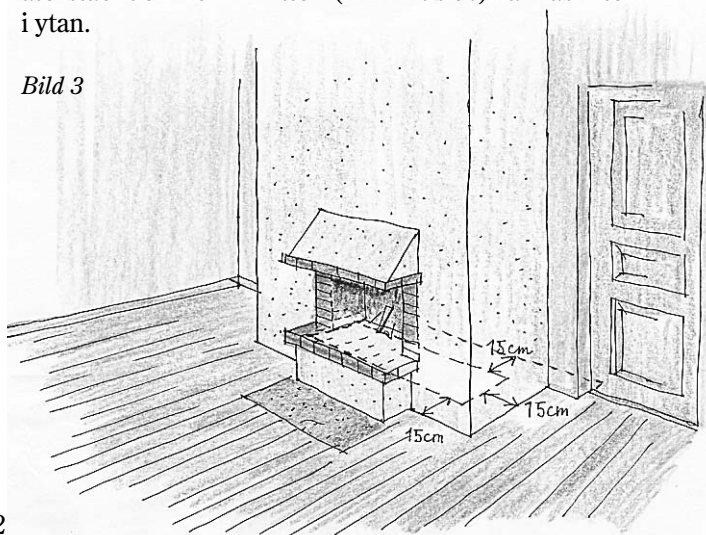


**Trappa.** Trapputrymmen inne i bostaden mäts i varje plan på samma sätt som om där finns golv. Man räknar alltså inte bort trapputrymme i något plan.

**Tjocka innerväggar, skorstenskanaler, pelare etc.** Om huset har innerväggar, skorstenskanaler, pelare etc. som är tjockare än 30 cm räknar man vid mätningen 15 cm in från varje sida. (Bild 3.)

*Exempel:* Om man har en innervägg som är 42 cm tjock räknar man med 15 cm från varje sida av väggen. De återstående 12 cm i mitten (42 minus 30) räknas inte in i ytan.

Bild 3



**Låg takhöjd.** Om en del av den totala uppmätta ytan har en takhöjd som är lägre än 210 cm bör du ange detta under "Övriga upplysningar".

## Hur man delar upp ytan på boyta och biyta

Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför ska man dela upp ytorna i **boyta** och **biyta**. Reglerna för uppdelningen är olika för våningsplan ovan mark, sluttningsvåning och källarvåning. (Bild 4.)

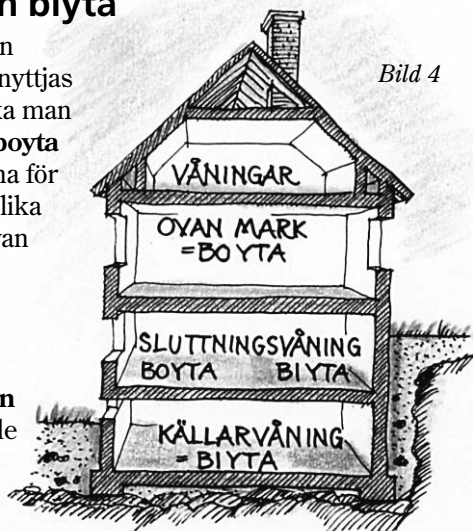


Bild 4

### Våningsplan ovan mark.

(Omgivande marknivå ligger under golvnivån eller i samma nivå

som golvet.) All yta räknas som **boyta**, med undantag för följande, som räknas som **biyta**:

- garage som kan nå inifrån
- pannrum som kan nå inifrån
- soptum som kan nå inifrån
- utrymme med begränsad användning, se stycket ovan till höger.

### Sluttningsvåning (eller souterrängvåning).

(Om golvytan utefter minst en fönstervägg ligger över eller i nivå med omgivande mark, men ligger i övrigt under marknivån). En sluttningsvåning räknas primärt som boyta.

Ytan i en sluttningsvåning fördelas mellan boyta och biyta på följande sätt:

**Boyta** är den yta som ligger inom 6 meter från den del av fristående yttervägg där golvnivån ligger ovanför eller i nivå med den omgivande marken. (Med fristående yttervägg menas en vägg som inte gränsar mot annan byggnad.) (Bild 5.) Övriga delar av våningsplanet är biyta. Som **biyta** räknas dessutom *alltid*:

- garage som kan nå inifrån
- pannrum som kan nå inifrån
- soptum som kan nå inifrån
- utrymme med begränsad användning, se stycket nedan.

**Källarplan.** (Golvytan ligger helt eller till övervägande del under den omgivande marknivån.) Ett källarplan ska alltid räknas som **biyta**.

**Utrymme med begränsad användning – oavsett typ av våningsplan.** Till biyta räknas även ett utrymme som är inrättat så att möjligheten att använda det under vissa delar av året är begränsad (t.ex. inglasad veranda/altan eller oinredd vind)

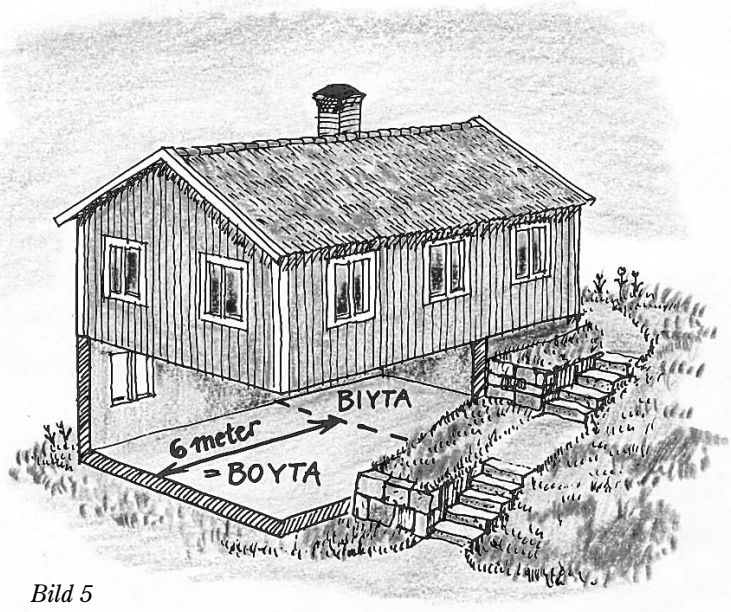


Bild 5

Här kan du fylla i dina mätresultat.

I deklaraionsblanketten ska du ange den totala boytan och biytan.

Våningsplan ovan mark			Sluttningsvåning	Källarvåning	
Plan 1	Plan 2	Plan 3			
Boyta	Boyta	Boyta	Boyta		Total boyta
<input type="text"/> m <sup>2</sup>	+ <input type="text"/> m <sup>2</sup>	+ <input type="text"/> m <sup>2</sup>	+ <input type="text"/> m <sup>2</sup>		= <input type="text"/> m <sup>2</sup>
Biyta*	Biyta*	Biyta*	Biyta	Biyta	Total biyta
<input type="text"/> m <sup>2</sup>	+ <input type="text"/> m <sup>2</sup>	+ <input type="text"/> m <sup>2</sup>	+ <input type="text"/> m <sup>2</sup>	+ <input type="text"/> m <sup>2</sup>	= <input type="text"/> m <sup>2</sup>

\*Biyta i våningsplan ovan mark förekommer endast i undantagsfall (se ovan).

# Fastighetstaxering 2012

## – förenklad fastighetstaxering

### Förslag

Om du har fått ett "Förslag"<sup>3</sup> från Skatteverket behöver du inte lämna någon fastighetsdeklaration. De uppgifter om fastigheten som redan finns i Skatteverkets register räcker för fastighetstaxeringen 2012.

### Stämmer förslaget? Gör inget alls

Stämmer alla förtryckta uppgifter och du godtar förslaget, ska du inte skicka tillbaka blanketten. Om ingen uppgift behöver ändras, blir värdet i förslaget ditt nya taxeringsvärde 2012.

### Stämmer inte förslaget? Rätta och skicka in – helst på Internet!

Om förslaget inte stämmer, kan du ge oss de rätta uppgifterna. Enklast är att ändra på Internet. Gå in på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se). Om du ännu inte har skaffat dig en e-legitimation, kan du läsa på webbplatsen under "E-tjänster" hur du gör.

**Obs!** Du som gör dina ändringar på Internet ska **inte** skicka in pappersblanketten!

Om du i stället väljer att göra dina ändringar på pappersblanketten, sänder du in den till Skatteverkets inläsningscentral. Postadressen står på blanketten. Hur du gör ändringar och tillägg, se sidorna 2–13.

### Skriv inte utanför "Övriga upplysningar"!

Lämnar du ett meddelande till Skatteverket på blanketten, kan du bara använda rutan "Övriga upplysningar" eller skriva ett separat brev som du bifogar. Inget som du skriver utanför rutan i blanketten kommer vi att kunna se, eftersom blanketten ska läsas maskinellt i en automatisk databehandling.

Senast den 1 november 2011 vill vi ha in dina ändringar eller synpunkter på förslaget.

### Fastighetsdeklaration

#### E-deklarera på Internet!

Om du har fått en förtryckt "Fastighetsdeklaration" från Skatteverket, måste du deklarerera ditt småhus. Fyll i uppgifter som saknas. Rätta förtryckta uppgifter som inte stämmer. Skriv under och skicka in.

Enklast är att e-deklarera på Internet. Gå in på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se). Om du ännu inte har skaffat dig en e-legitimation, kan du läsa på webbplatsen under "E-tjänster" hur du gör.

**Obs!** Du som e-deklarerar på Internet ska inte skicka in pappersblanketten!

Om du i stället väljer att göra dina ändringar på pappersblanketten, sänder du in den till Skatteverkets inläsningscentral. Postadressen står på blanketten. Hur du gör ändringar och tillägg, se sidorna 2–13.

#### Skriv inte utanför "Övriga upplysningar"!

Lämnar du ett meddelande till Skatteverket på blanketten, kan du bara använda rutan "Övriga upplysningar" eller skriva ett separat brev som du bifogar. Inget som du skriver utanför rutan i blanketten kommer vi att kunna se, eftersom blanketten ska läsas maskinellt i en automatisk databehandling.

Senast den 1 november 2011 ska fastighetsdeklarationen finnas hos Skatteverket.

#### Hinner du inte?

Om du får förhinder och inte kan hålla tiden, kan du ansöka om anstånd för att få en senare inlämningsdag. Ansökningsblankett finns på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) – *Fastighetstaxering – Småhus* och hos Skatteverkets servicekontor. Ansök i god tid, om du kan. Helst före den 20 oktober 2011!

#### Vad är förenklad fastighetstaxering?

Fastighetstaxeringen 2012 är en *förenklad fastighetstaxering*. Den innebär att alla Sveriges småhus ska omtaxeras och få nya taxeringsvärden.

En förenklad fastighetstaxering genomförs enligt samma värderingsregler som den senaste *allmänna fastighetstaxeringen* (gjordes 2003 för småhus). Det främsta syftet med den förenklade taxeringen är att anpassa taxeringsvärdena till förändringarna i fastighetspriserna. Några ändringar i sättet att värdera fastigheterna ska i princip inte göras.

<sup>3</sup> På sidorna 3–7 finns en närmare beskrivning av deklara-tionsblanketten. Den beskrivningen gäller också för "Förslag".

# Fastighetstaxering 2013 och 2014 – särskild fastighetstaxering

## Fastighetsdeklaration

Vid särskild fastighetstaxering 2013 eller 2014 kan bara *fastighetsdeklaration* lämnas. *Förslag* till fastighetstaxering finns inte vid en särskild fastighetstaxering.

Anledningen till att du har fått en förtryckt deklarationsblankett från Skatteverket är att det har skett en betydande förändring av fastigheten sedan fastighetstaxeringen 2012. Fyll därför i nya uppgifter som saknas. Rätta förtryckta uppgifter som inte längre stämmer. Skriv under och skicka in.

## E-deklarera på Internet!

Enklast är att deklarerera på Internet. Gå in på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se). Om du ännu inte har skaffat dig en e-legitimation, kan du läsa på webbplatsen under "E-tjänster" hur du gör.

**Obs!** Du som e-deklarerar på Internet ska **inte** skicka in pappersblanketten!

Om du i stället väljer att göra dina ändringar på pappersblanketten, sänder du in den till Skatteverkets inläsningscentral. Postadressen står på blanketten. Hur du gör ändringar och tillägg, se sidorna 2–13.

## Skriv inte utanför "Övriga upplysningar"!

Lämnar du ett meddelande till Skatteverket på blanketten, kan du bara använda rutan "Övriga upplysningar" eller skriva ett separat brev som du bifogar. Inget som du skriver utanför rutan i blanketten kommer vi att kunna se, eftersom blanketten ska läsas maskinellt i en automatisk databehandling.

Din senaste inlämningsdag för fastighetsdeklarationen finns angiven på den utsända blanketten.

## Hinner du inte?

Möjligheten att ansöka om anstånd finns inte vid en särskild fastighetstaxering. Så om du får förhinder och inte kan hålla tiden, måste du i stället kontakta Skatteverket direkt.

## Vad är särskild fastighetstaxering?

Fastighetstaxeringarna 2013 och 2014 är *särskilda fastighetstaxeringar*. De småhusenheter som behöver taxeras 2013 eller 2014, är sådana där något särskilt har hänt sedan den förenklade fastighetstaxeringen 2012. En särskild fastighetstaxering är som en komplettering till den senaste allmänna eller förenklade fastighetstaxeringen, och därför är värdenivåer och värderingsregler oförändrade.

## När ska särskild fastighetstaxering göras?

### En taxeringsenhet bör nybildas eller ombildas

Det kan vara när

- en ny fastighet har bildats eller taxeringsenhetens areal har ändrats genom fastighetsbildning
- förhållandena har ändrats så att en del av taxeringsenheten bör taxeras på annat sätt
- ytterligare fastighet(er) eller del av fastighet(er) bör ingå i taxeringsenheten.

### Byte av typ av taxeringsenhet

En förändring av fastigheten, eller fastighetens användning, kan medföra byte av typ av taxeringsenhet.

De olika typer som finns är lantbruk, småhus, hyreshus, industri, elproduktionsenhet och specialenhet.

### Ändring av avgifts- eller skatteplikten

En avgifts-/skattepliktig taxeringsenhet bör överföras till avgifts-/skattefri, eller omvänt, på grund av förändrad användning eller ändrade ägarförhållanden.

Avgifts-/skattefri är den taxeringsenhet som används för vissa allmännyttiga ändamål (specialenhet) eller tillhör vissa institutioner.

### Ändrad beskaffenhet

Taxeringsenhetens värde har ökat eller minskat på grund av ändring i fastighetens fysiska beskaffenhet. I detta fall ska särskild fastighetstaxering ske bara om

- taxeringsvärdet bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kr
- kostnader på minst en miljon kr har lagts ned på taxeringsenheten, eller
- taxeringsvärdet bör ändras med minst 100 000 kr.

### Nybyggnation eller rivning av byggnad m.m.

Om nybyggnad har skett på en tidigare obyggd taxeringsenhet ska alltid en särskild fastighetstaxering göras. Detsamma gäller om bebyggelsen på en taxeringsenhet har rivits, brunnit ned eller förts bort.

### Ändrat värde av annat skäl

Värdet kan ändras av andra skäl. Exempelvis kan fastighetsägaren ha betalat avgift för anslutning till allmän va- eller fjärrvärmeanläggning eller för gatukostnader.

Det kan också vara ett myndighetsbeslut som rör fastigheten och som har påverkat fastighetens värde. I dessa fall ska särskild fastighetstaxering ske bara om taxeringsvärdet bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kr.

Om taxeringsvärdet bör ändras med mindre än 100 000 kr får särskild fastighetstaxering ske bara om fastighetsägaren begär det.

### Yttre miljöpåverkan

Taxeringsenhetens värde har förändrats genom påverkan på den fysiska miljön. I detta fall ska särskild fastighetstaxering ske bara om taxeringsvärdet bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kr.

### Nedläggning av näringsverksamhet

Taxeringsenhetens värde har minskat på grund av att näringsverksamhet som bedrivits på taxeringsenheten har lagts ned. I detta fall ska särskild fastighetstaxering ske bara om fastighetsägaren begär det och taxeringsvärdet bör sänkas med minst hälften.

## Vill du veta mer? Gå in på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

### Beräkna taxeringsvärde

Vill du räkna fram taxeringsvärdet på ditt småhus, har du två olika möjligheter till din hjälp på webbplatsen:

- Om du skickar in fastighetsdeklarationen via Internet, kan du i e-tjänsten "Fastighetsdeklaration, småhus" direkt begära ett beräknat värde som grundar sig på de uppgifter som är ifyllda.
- Annars finns vår e-tjänst "Beräkna taxeringsvärde", med många möjligheter. Där kan du beräkna taxeringsvärdet för ett småhus, vilket som helst, grundat på uppgifter som du själv väljer att mata in.

### Se ditt värdeområde

I vår e-tjänst "Värdeområden" kan du se en kartbild över värdeområdet där ditt småhus ligger.

Där står också de faktorer (riktvärdeangivelser) som Skatteverket har fastställt gemensamt för området och som leder till fastigheternas riktvärden. Du kan även se en förteckning över de fastighetsförsäljningar som Skatteverket har lagt till grund för den genomsnittliga marknadsvärdenivån inom värdeområdet.

### Rättsliga grunder

Reglerna för fastighetstaxering finns främst i fastighetstaxeringslagen (SFS 1979:1152) och fastighetstaxeringsförordningen (SFS 1993:1199). Lagarna, och förarbetena till dem, finner du på [www.lagrummet.se](http://www.lagrummet.se).

För tillämpningen av lagstiftningen utfärdar Skatteverket såväl föreskrifter (bindande) som allmänna råd och ställningstaganden (vägledande). Skatteverket har också gett ut "Handledning för fastighetstaxering 2009 – Småhus". Alla dessa finner du på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) under "Rättsinformation".

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Du kan läsa mer om fastighetsavgift och fastighetsskatt i broschyren "Fastighetsskatt och fastighetsavgift" (SKV 296). Den finns på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) och hos våra servicekontor. Du kan även beställa den via servicetelefonen 020-567 000, direktval 7501.

### Har du fler frågor?

#### Besök vår webbplats ...

Om du har fler frågor kan du gå in på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se). Klicka på "Fastighetstaxering". Där finns fler svar!

#### ... eller ring till oss

Du kan även ringa Skatteupplysningen 0771-567 567.