

## Deklarera hyreshus – helst på [skatteverket.se](http://skatteverket.se)

Du får här en förifylld blankett för fastighetsdeklaration för ditt hyreshus.

Det är enklast att deklarerat via vår e-tjänst. Kolla den möjligheten först! Gå in på [skatteverket.se](http://skatteverket.se) och välj e-tjänsten "Fastighetsdeklaration, hyreshus" så får du veta mer.

Fyll i uppgifter som saknas och rätta förifyllda uppgifter som inte stämmer. Skriv under och skicka in deklarationen så att den finns hos Skatteverket **senast den 1 november 2012**.

### Deklarationsombud *Nyhet*

Vill du att din fastighetsförvaltare eller **deklarations-medhjälpare** ska lämna fastighetsdeklarationen direkt till Skatteverket, utan att du först måste skriva under? Nu kan du utse den personen som ditt deklarationsombud.

Eller är du en firmatecknare som vill deklarerat elektroniskt för ditt bolag eller bostadsrättsförening? Nu kan du göra det.

Läs vidare om hur du anmäler deklarationsombud eller behörig person på sista sidan!

### ① Skatteverkets inläsningscentral

Du som deklarerar på pappersblanketten ska skicka in den till Skatteverkets inläsningscentral. Postadressen finns på blankettens framsida. Du ska inte skicka in deklarationen till något skattekontor.

Du som deklarerar via [skatteverket.se](http://skatteverket.se) ska inte skicka in pappersblanketten.

### ② Är ni flera som äger fastigheten?

Om ni är flera som äger fastigheten är det en som tar emot deklarationsblanketten för allas räkning. Det räcker att skicka in en fastighetsdeklaration med underskrift av någon delägare.

På [skatteverket.se](http://skatteverket.se) är fastighetsdeklarationen tillgänglig för var och en av delägarna i e-tjänsten "Fastighetsdeklaration, hyreshus".

### Hinner du inte?

Om du inte hinner deklarerat i tid kan du ansöka om anstånd. Ansökningsblankett finns på [skatteverket.se](http://skatteverket.se). Ansök helst före den 20 oktober!

### Vad händer sedan?

I början av juli 2013 får du ett beslut med det nya taxeringsvärdet. Är ni fler ägare får varje delägare ett eget beslut.

### Äger du inte fastigheten den 1 januari 2013?

Om du inte längre äger eller är delägare till fastigheten den 1 januari 2013, räcker det att du *meddelar ägarbytet* till Skatteverket under "Övriga upplysningar":

1. Uppge nya ägarens namn och adress och helst också personnummer eller organisationsnummer.
2. Ange gärna datum för överlåtelsen.
3. Skriv under och skicka in.

### ③ Rutan "Övriga upplysningar"

Rutan "Övriga upplysningar" på framsidan av blanketten är avsedd för meddelanden från dig om något som har betydelse för taxeringen av din fastighet, och som inte framgår av de fasta frågorna i blanketten.

Skriver du ett meddelande till oss på blanketten, kan du bara använda rutan "Övriga upplysningar". Inget meddelande som du skriver utanför den rutan kommer vi att kunna upptäcka vid den maskinella avläsningen hos Skatteverkets inläsningscentral. Om rutan inte räcker till, bifogar du ett separat brev i stället.

### ④ Rutan "Mina kontaktuppgifter"

Här är vi tacksamma om du vill ange hur vi enklast kan nå dig, eller en kontaktperson som du vill hänvisa till, om vi behöver ta kontakt i någon fråga om din fastighetstaxering. Oftast är det lättast om vi kan göra det per telefon. Om du skulle föredra att vi tar kontakt via e-post, kan du ange e-postadressen här.

# Förklaringar till blanketten

**Dina uppgifter.** Till varje uppgift på blankettens baksida finns två kolumner. Du skriver in dina uppgifter i kolumnen med rubriken "Dina uppgifter", då en uppgift behöver rättas eller den saknas. I några fält finns ett streck som spärrar fältet, det betyder att det är en uppgift som du inte ska lämna alls.

**Skatteverkets uppgifter.** Kolumnen med rubriken "Skatteverkets uppgifter" är avsedd bara för Skatteverket. Där fyller vi i uppgifter om fastigheten som vi redan har i vårt register. Om du behöver rätta eller komplettera en uppgift, ska du skriva in den i kolumnen "Dina uppgifter".

**Blanketten räcker inte till.** Om det finns flera tomter eller byggnader på fastigheten än vad som får plats här, behöver du ytterligare blanketter för att deklarerat dessa. Kontakta då Skatteverket på telefon 0771-567 567 för att få följeblanketter till din fastighetsdeklaration. Eller använd e-tjänsten "Fastighetsdeklaration, hyreshus", där kan du enkelt lägga till fler tomter och byggnader.

**Fältet Specifikation.** Fältet "Specifikation" finns under Byggrätt bostäder och Byggrätt lokaler samt Byggnadsenhet. Det är en möjlighet för dig, om du önskar det, att ange en egen benämning på tomtmarken eller byggnadsenheten för att underlätta din egen identifiering om du har flera byggnader. Om du vid en tidigare fastighetstaxering har angett en sådan specifikation, har Skatteverket redan fyllt i den här. Vill du nu ange en ny specifikation, eller ändra en befintlig, måste du begära det under "Övriga upplysningar".

## ⑤ Fältet "Sida" i sidfoten

I fältet "Sida", det sista fältet i fotraden på varje sida, finns ett löpnummer för den aktuella sidan i blanketten. Detta kan vara till hjälp också för dig som får flera blanketter (följebblanketter) när hela taxeringsenheten inte ryms på en blankett. Så här sker numreringen: Löpnummer 0011–0012 är sidorna 1–2 på huvudblanketten. Löpnummer 0021–0022 är sidorna 1–2 på följeblankett nr 1, och löpnummer 0031–0032 sidorna 1–2 på följeblankett nr 2 osv.

## Tomtmark

Värderingsenhetsnummer och byggnadsenhetsnummer är uppgifter som bestäms och fylls i av Skatteverket.

Tomtmarkens taxeringsvärde grundas på byggrätten, dvs. rätten att bebygga tomten med bostäder eller lokaler. Byggrätten anges som bruttoarea (BTA) enligt svensk standard SS 21054:2009, dock med det undantaget att vid fastighetstaxeringen är det bara våningsplan ovan mark som ska mätas.

Bruttoarea är den totala arean av varje våningsplan som ligger ovan mark, inklusive till exempel trapphus och hissar. Med "ovan mark" menas här att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 meter ovanför den omgivande markytan. Om våningsplanet ligger delvis under den omgivande markytan, ska minst hälften av ytterväggarnas längd i närmaste högre våningsplan ligga mer än 1,5 m ovanför den omgivande markytan.

Om detaljplanen ger rätt att uppföra väsentligt större byggnad än den befintliga ska du använda byggrätten enligt detaljplanen. Är tomten obebyggd anger du byggrätten enligt detaljplanen, bygglov/förhandsbesked eller återuppföranderätten.

För tredimensionella fastigheter anges alltid beslutad byggrätt.

## ⑥ Byggrätt bostäder

Byggrätten är normalt så stor som befintlig bebyggelse. Den anges i kvm bruttoarea (BTA) för bostäder. Är byggrätten för befintlig byggnad inte känd, kan i stället denna schablon användas: 1,25 x bostadsarea (BOA).

## ⑦ Byggrätt lokaler

Byggrätten är normalt så stor som befintlig bebyggelse. Den anges i kvm bruttoarea (BTA) för lokaler. Är byggrätten för befintlig byggnad inte känd, kan i stället denna schablon användas: 1,20 x lokalarea (LOA).

## ⑧ Byggnadsenhet

För taxeringen av hyreshus registrerar Skatteverket en byggnadsenhet. Till denna kopplar vi såväl bostäder som lokaler som finns i byggnaden som tomtmarken till dessa.

Då det finns två eller fler byggnader med samma värdeår, bör de redovisas tillsammans som en byggnadsenhet.

## ⑨ Under uppförande

Är byggnaden fortfarande under nyuppförande den 1 januari 2013, ska du bara redovisa de totala nybyggnadskostnaderna (exkl. moms) som du beräknar dem fram till detta datum. Om byggnaden inrättas för både bostäder och lokaler, måste du fördela nybyggnadskostnaderna mellan dessa.

Du ska inte deklarerat några fler uppgifter om byggnaden, bostäderna eller lokalerna så länge dessa är under uppförande. Byggnadsvärdet beräknas till hälften av de nybyggnadskostnader som lagts ned fram till den 1 januari 2013.

## ⑩ Om- eller tillbyggnad 2010–2012

Om du under åren 2010–2012 utför om- eller tillbyggnader på en byggnad som tidigare är färdigställd, ska du redovisa de nedlagda byggkostnaderna (exkl. moms) här. Ange också vilket år som bostäder eller lokaler var klara att tas i bruk efter utförda byggnadsåtgärder.

## Bostäder

### Antal bostadslägenheter

Här ska det finnas uppgift om det totala antalet bostadslägenheter som finns inom byggnadsenheten. Varje befintlig bostadslägenhet ska räknas med i denna antalsuppgift. Det har ingen betydelse om bostadslägenheterna upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt eller är outhyrda.

Obs! Om byggnadsenheten omfattar två eller flera separata byggnader, tänk på att räkna med samtliga bostadslägenheter. Denna uppgift är nödvändig för att den kommunala fastighetsavgiften inte ska tas ut med för högt

belopp (maxbeloppet för fastighetsavgift är 1 365 kr per bostadslägenhet för inkomståret 2012, ett belopp som kommer att ändras något genom kommande indexuppräkning för 2013).

### ⑪ Hyresrätter

Här redovisar du sådana bostadslägenheter som är upplåtna med hyresrätt och där den hyra du tar ut är bruksvärdeshyra.

#### Årshyra, faktisk bruksvärdeshyra

Ange totalsumman av faktisk årshyra för år 2011 för dessa uthyrda bostadslägenheter. Saknar du uppgift om årshyra för 2011, kan du i stället lämna uppgift om årshyran för 2012, men då är det viktigt att du anger detta under "Övriga upplysningar". Skatteverket kommer då att räkna om hyran till 2011 års nivå.

I bruksvärdeshyran *ska inräknas*: kostnad för uppvärmning, va-tillägg och fastighetsavgift. Om du har hyresinkomster av skyltar, master och liknande som är uppsatta på byggnaden, ska dessa räknas med i deklarerad årshyra. Ange då också beloppet av sådana hyresinkomster under "Övriga upplysningar".

I bruksvärdeshyran *ska inte inräknas*: hushållsförbrukning av el och gas, moms, intäkter från uthyrning av mark, parkeringsplatser, upplag etc.

Vid 2010 års förenklade fastighetstaxering var huvudregeln att byggnadsvärdet beräknades på genomsnittshyran inom värdeområdet. Vid 2013 års allmänna fastighetstaxering är i stället huvudregeln att värdet beräknas på den faktiska årshyran.

#### Boarea

Den area som ska anges här är boarea (BOA) enligt svensk standard SS 21054:2009 för de lägenheter som är uthyrda till bruksvärdeshyra. Detta innebär som regel att du kan använda den hyresgrundande arean för lägenheterna.

### ⑫ Bostadsrätter

Här redovisar du sådana bostadslägenheter som är upplåtna med bostadsrätt och där bostadsrättsinnehavaren betalar månadsavgift eller årsavgift till bostadsrättsföreningen.

#### Beräknad bruksvärdeshyra

Här ska du redovisa en *beräknad bruksvärdeshyra* för bostadsrättslägenheterna. Du ska inte ange månads- eller årsavgifterna.

Anledningen till att månads- eller årsavgifterna inte ska redovisas är att byggnadsvärdet för ett flerbostadshus ska beräknas på den avkastning som uthyrning till bruksvärdeshyra kan ge. Eftersom det inte finns någon faktisk utgående hyra för bostadsrätter, måste bruksvärdeshyran beräknas. Det gör du på följande sätt.

Den beräknade bruksvärdeshyran ska vara i 2011 års nivå. Den beräknade årshyran ska

- i första hand beräknas med ledning av eventuell uthyrd boarea inom byggnadsenheten
- i andra hand beräknas med ledning av hyresnivån inom området och

- i tredje hand med ledning av Skatteverkets rekommenderade genomsnittshyror.

Skatteverkets rekommenderade genomsnittshyror är publicerade på [skatteverket.se](http://skatteverket.se).

Se även vid ⑪ om vad som ska inräknas och inte inräknas i bruksvärdeshyran.

#### Boarea

Den area som ska anges här är boarea (BOA) enligt svensk standard SS 21054:2009 för de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Arean för lägenheterna bör framgå av den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen.

### ⑬ Övrigt (bostäder för egen användning, vakanser)

Här redovisar du sådana bostadslägenheter som inte är uthyrda till bruksvärdeshyra eller upplåtna med bostadsrätt. Det gäller t.ex. lägenheter som disponeras av ägaren eller närstående till ägaren, hyrs ut med hyresrabatt eller debiteras internhyra eller varit outhyrda hela eller del av året, liksom även andelslägenheter.

#### Beräknad bruksvärdeshyra

Här ska du redovisa en *beräknad bruksvärdeshyra* för dessa övriga bostadslägenheter. Hur du beräknar bruksvärdeshyran, se ⑫.

#### Boarea

Den area som ska anges här är boarea (BOA) enligt svensk standard SS 21054:2009 för dessa övriga lägenheter som *inte* är uthyrda till bruksvärdeshyra. Där hyreskontrakt eller liknande avtal finns, kan du använda arean för lägenheterna som står i avtalet.

## Lokaler

### ⑭ Hyresrätter

Här redovisar du sådana lokaler som är upplåtna med hyresrätt och som är uthyrda till marknadsmässig hyra.

#### Årshyra, faktisk marknadsmässig hyra

Ange totalsumman av faktisk årshyra för år 2011 för dessa lokaler. Saknar du uppgift om årshyra för 2011, kan du i stället lämna uppgift om årshyran för 2012, men då är det viktigt att du anger detta under "Övriga upplysningar". Skatteverket kommer då att räkna om hyran till 2011 års nivå.

I marknadsmässig hyra *ska inräknas*: kostnad för uppvärmning, va-tillägg och fastighetsskatt. Om du har hyresinkomster av skyltar, master och liknande som är uppsatta på byggnaden, ska dessa räknas med i deklarerad årshyra. Ange då också beloppet av sådana hyresinkomster under "Övriga upplysningar".

I marknadsmässig hyra *ska inte inräknas*: hushållsförbrukning av el och gas, moms, intäkter från uthyrning av mark, parkeringsplatser, upplag etc.

#### Lokalarea

Den area som ska anges här är lokalarea (LOA) enligt svensk standard SS 21054:2009 för de lokaler som är uthyrda till marknadsmässig hyra. Detta innebär som regel att du kan använda den hyresgrundande arean för lokalerna.

### 15 Övrigt (lokaler för egen användning, bostadsrätter, vakanser)

Här redovisar du sådana lokaler som inte är uthyrda till marknadsmässig hyra. Det gäller t.ex. lokaler som disponeras av ägaren eller närstående till ägaren, hyrs ut med hyresrabatt, debiteras internhyra, varit outhyrda hela eller del av året, är upplåtna med bostadsrätt, är andelslägenheter.

#### Beräknad marknadsmässig hyra

Här ska du redovisa en *beräknad marknadsmässig hyra* för ovan nämnda lokaler. Det gör du på följande sätt.

Den beräknade marknadsmässiga hyran ska vara i 2011 års nivå. Den beräknade årshyran ska

- i första hand beräknas med ledning av eventuell uthyrd lokalarea inom byggnadsenheten

- i andra hand beräknas med ledning av hyresnivån inom området och
- i tredje hand med ledning av Skatteverkets rekommenderade genomsnittshyror.

Skatteverkets rekommenderade genomsnittshyror är publicerade på [skatteverket.se](http://skatteverket.se).

#### Lokalarea

Den area som ska anges här är lokalrea (LOA) enligt svensk standard SS 21054:2009 för dessa övriga lokaler som inte är uthyrda till **marknadsmässig hyra**. Där hyreskontrakt eller liknande avtal finns, kan du använda arean som står i avtalet.

## Deklarationsombud och behörig företrädare

### Ombud

Genom en lagändring har möjligheten öppnats att lämna fastighetsdeklaration genom ombud. De nya reglerna har införts från och med fastighetstaxering 2013, och gäller för fastighetsdeklaration som man lämnar elektroniskt. (För att deklarerat på pappersblanketten är det alltså inte möjligt att utse ett ombud.)

Möjligheten att använda deklarationsombud är i praktiken knuten till de fastighetstyper där Skatteverket har en e-tjänst på [skatteverket.se](http://skatteverket.se). För närvarande finns elektroniska fastighetsdeklarationer för hyreshus och industrifastigheter vid allmän fastighetstaxering 2013 och småhus och lantbruk vid särskild fastighetstaxering 2013.<sup>1</sup>

### Firmatecknare

Är du firmatecknare för en juridisk person, till exempel ett aktiebolag eller en bostadsrättsförening, är du inte ombud utan du företräder själv den juridiska personen direkt.

För dig har Skatteverket nu gjort det tekniskt möjligt att lämna elektronisk fastighetsdeklaration för hyreshus som ägs av den juridiska personen.

Även om ni är två eller flera som *tecknar firman i förening*, kan ni göra det elektroniskt. Skatteverkets e-tjänster kan också hantera sådan s.k. multipel signering. Detta begränsar sig dock till sådana juridiska personer som registreras hos Bolagsverket, och de är främst aktiebolag, handels- och kommanditbolag samt ekonomiska föreningar.

### Anmäla ombud eller behörig person

Ansökan till Skatteverket om godkännande av deklarationsombud eller annan behörig person (t.ex. firmatecknare) kan göras

- elektroniskt via e-tjänsten "Anmäla behörig person" för bolag eller ekonomisk förening, eller
- på pappersblankett SKV 4809 för övriga huvudmän.

Du hittar båda möjligheterna när du går in till e-tjänsten "Anmäla behörig person" på [skatteverket.se](http://skatteverket.se).

<sup>1</sup>För ägarlägenheter, täkter, elproduktionsenheter och specialenheter finns ännu inte elektronisk fastighetsdeklaration. För dessa fastighetstyper kan deklarationsombud inte utses.

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

### Besök vår webbplats ...

Om du har fler frågor kan du gå in på [skatteverket.se](http://skatteverket.se). Där finns mer information om hyreshus och om fastighetstaxering.

### ... eller ring till oss

Du kan även ringa *Skatteupplysningen*, 0771-567 567.