

SKV 384 utgåva 9

Deklarera hyreshus

Deklarera senast den 1 november 2018.

Du kan deklarerera via vår e-tjänst eller pappersblankett.



E-tjänst



Blankett

Deklarera senast den 1 november 2018

Som hyreshus räknas byggnader med minst tre bostäder eller en lokal, till exempel ett garage, ett kontor, en butik, en restaurang eller ett hotell. Sådana byggnader räknas som hyreshus även om det skulle vara så att du inte hyr ut någon del av dem eller använder dem själv. Hur du deklarerar till exempel garage kan du läsa mer om på www.skatteverket.se/hyreshus.

Du kan deklarerera via vår e-tjänst eller pappersblankett.

Till vem skickas deklARATIONEN?

Om ni är två eller fler som äger fastigheten tillsammans skickas deklARATIONEN endast till den av er som står som blankettmottagare. Informera därför övriga delägare om att du har fått den. Vem som helst av er kan sedan deklarerera fastigheten.

Beslutet skickas däremot ut så att varje delägare får sitt eget exemplar, med den ägda andelen angiven. Taxeringsvärdet som står i beslutet gäller för hela fastigheten.

Är din fastighet såld före den 1 januari 2019?

Om du vet att du inte kommer att äga fastigheten den 1 januari 2019, behöver du inte fylla i hela fastighetsdeklARATIONEN. Det räcker att du klickar på Meddela ägarbyte i Skatteverkets e-tjänst FastighetsdeklARATION eller kryssar för Ägarbyte? på blanketten och skickar in den till Skatteverket.

Varför ska du fastighetsdeklarerera?

Du måste fastighetsdeklarerera för att Skatteverket ska kunna räkna ut rätt taxeringsvärde för din fastighet. Rätt taxeringsvärde är viktigt för att din fastighetsskatt eller fastighetsavgift ska bli rätt.

Taxeringsvärdet grundas på försäljningar under åren 2015–2017. Om det har skett för få försäljningar under perioden, grundas taxeringsvärdet på Skatteverkets bedömning av marknadsvärdenivån inom värdeområdet.

Vad är ett värdeområde?

Var en fastighet ligger har stor betydelse för värdet. Det beror på att prisnivåerna för fastigheter skiljer sig åt mellan olika områden. Inom fastighetstaxeringen delar man därför in landet i olika geografiskt avgränsade områden, så kallade värdeområden.

På www.skatteverket.se/hyreshus kan du i e-tjänsten Värdeområden och riktvärdekartor se värdeområdenas geografiska indelning och de fastighetsförsäljningar som skett inom respektive område.

Hur fastighetsdeklarerar du?

Om du har e-legitimation deklarerar du enklast via Skatteverkets e-tjänst på www.skatteverket.se/hyreshus. Information om hur du skaffar e-legitimation hittar du på www.skatteverket.se/e-legitimation.

Att e-deklarera har många fördelar:

- Alla delägare till en fastighet kan logga in och se deklarationen.
- Om du har flera fastigheter når du alla samtidigt.
- Du får hjälp av systemet att fylla i rätt.
- Du kan deklarerar ett obegränsat antal byggnader eller en obegränsad mängd tomtmark. (Deklarerar du på papper behöver du beställa fler blanketter.)
- Du får en kvittens på alla uppgifter du skickat in.

Om du inte använder e-tjänsten fyller du i pappersblanketten, skriver under och skickar den till Skatteverkets inläsningscentral. Adressen hittar du på blankettens första sida. Om du har flera byggnader på din fastighet, deklarerar du varje byggnad för sig. Om du behöver fler blanketter kan du ringa Skatteupplysningen på telefon 0771-567 567.

Oavsett hur du deklarerar behöver du göra det senast den 1 november 2018.

E-deklarera via ombud?

Om du vill att någon annan ska fastighetsdeklarera i ditt ställe kan du utse ett ombud, till exempel en revisor, fastighetsförvaltare eller en anhörig. Det gör du enklast via e-tjänsten Ombud och behörigheter. Ombudet kan bara deklarerar via e-tjänsten – inte på papper.

Du använder också e-tjänsten Ombud och behörigheter för att ge dig själv eller någon annan behörighet att fastighetsdeklarera åt en juridisk person, till exempel ett aktiebolag. För att kunna ge behörighet måste du vara firma-tecknare för den juridiska personen. Nytt för i år är att behörigheten Ombud för fastighetstaxering blivit begränsad till att man bara kan lämna och se uppgifter om fastighetstaxering.

Läs mer om ombud på www.skatteverket.se/hyreshus.

Vad händer när du har deklarerat din fastighet?

Efter att du har deklarerat hör vi av oss om vi har några frågor.

Beslutet om det nya taxeringsvärdet får du i form av en pdf-fil till din digitala brevlåda omkring den 15 juni 2019.

Är du inte ansluten till en digital brevlåda får du ett beslut med posten i början av juli 2019.

Om ni är flera delägare får alla varsitt beslut.

Så här fyller du i Fastighetsdeklaration H

Alla uppgifter i fastighetsdeklarationen ska visa vad som gäller för fastigheten den 1 januari 2019.

Broschyren förklarar hur du fyller i pappersdeklarationen. Du som e-deklarerar får hjälp i själva e-tjänsten att fylla i fälten.

Deklarationens första sida

Högst upp till vänster på blanketten står adressen dit du skickar blanketten om du deklarerar på papper.

”Ägarens benämning eller liknande”

Har du eller en tidigare ägare kallat din fastighet något vid en tidigare deklaration, står det här. Om fältet är tomt behöver du inte fylla i något.

”Information till dig”

Läs noga det som står här. Det är information som gäller just din fastighet.

Deklarationens andra och tredje sida

På deklarationens andra och tredje sida finns två kolumner till varje uppgift:

- Den vänstra (gröna) kolumnen innehåller de senaste uppgifterna Skatteverket har om fastigheten, om vi har några.
- Den högra (vita) kolumnen fyller du själv i om Skatteverkets uppgift saknas eller inte stämmer längre.

Alla uppgifter ska visa vad som gäller för fastigheten den 1 januari 2019.

Mark och byggnad

Alla hyreshusenheter delas in i mark och byggnader. Byggnader delas i sin tur in i bostäder och lokaler.

”Mark”

”Byggnad nr”

Alla byggnader får ett nummer för att kunna identifieras i Skatteverkets system.

”Byggrätt bostäder”

”Egen benämning eller liknande”

Om du eller en tidigare ägare har kallat din mark något i en tidigare deklara- tion, så står det här. Skriv inget i fältet om det är tomt.

”Bostadsmark nr (värderingsenhet)”

All bostadsmark får ett nummer för att kunna identifieras i Skatteverkets system.

”Byggrätt ovan mark, m² (bruttoarea – BTA)”

Byggrätten är byggnadens sammanlagda area på alla våningsplan ovan mark, inklusive ytterväggar. Om du inte känner till den använder du en schablon som är 1,25 gånger boarea (BOA). Om tomten är obebyggd, hämtar du uppgiften i kommunens beslut om detaljplan eller bygglov.

Tänk på att ändra på byggrättens area om du har gjort en om- eller till- byggnad.

”Riktvärde bostadsmark”

Skatteverkets riktvärde för bostadsmarken, det vill säga bostadsmarkens del av taxeringsvärdet.

”Byggrätt lokaler”

”Egen benämning eller liknande”

Om du eller en tidigare ägare har kallat din mark något i en tidigare deklara- tion, så står det här. Skriv inget i fältet om det är tomt.

”Lokalmark nr (värderingsenhet)”

All lokalmark får ett nummer för att kunna identifieras i Skatteverkets system.

”Byggrätt ovan mark, m² (bruttoarea – BTA)”

Byggrätten är lokalernas sammanlagda area på alla våningsplan ovan mark, inklusive ytterväggar. Om du inte känner till den använder du en schablon som är 1,2 gånger lokalarean (LOA). Om tomten är obebyggd, hämtar du uppgiften i kommunens beslut om detaljplan eller bygglov.

”Riktvärde lokalmark”

Skatteverkets riktvärde för lokalmarken, det vill säga lokalmarkens del av taxeringsvärdet.

”Byggnad”

”Byggnad nr”

Alla byggnader får ett nummer för att kunna identifieras i Skatteverkets system.

”Egen benämning eller liknande”

Om du eller en tidigare ägare har kallat din mark något i en tidigare deklARATION, så står det här. Skriv inget i fältet om det är tomt.

”Färdigställd byggnad”

”År då byggnaden färdigställdes (nybyggnadsår)”

Det år byggnaden blev färdig, det vill säga det år då byggnaden till övervägande del togs eller kunde ha tagits i bruk.

”Värdeår”

Värdeåret är samma år som byggnaden blev färdig, om du inte har byggt om eller till den. Då kan värdeåret vara ett senare år.

”Om- eller tillbyggnad år 2016–2018”

Här skriver du kostnaderna för eventuella om- eller tillbyggnader under år 2016–2018, om de är klara att tas i bruk den 1 januari 2019. Annars ska du inte ta upp kostnaderna i denna deklARATION.

Har om- eller tillbyggnationen redan beaktats i en särskild fastighetsdeklARATION för år 2017–2018 ska kostnaderna inte tas upp i denna deklARATION.

Skriv först vilket år om- eller tillbyggnaderna blev klara att börja användas (tas i bruk).

Skriv därefter kostnaderna exklusive moms:

- Som ombyggnadskostnader räknas till exempel kostnader för omläggning av tak, fasadbyte och stambyte, men däremot inte kostnader för till exempel mark, markarbeten samt arkitekt- och andra projekteringskostnader som hör till marken.
- Som tillbyggnadskostnader räknas alla kostnader för tillbyggnaden, utom kostnader för till exempel mark, markarbeten samt arkitekt- och andra projekteringskostnader som hör till marken.

Om du har byggt om eller till behöver du också kontrollera och vid behov ändra byggrätten under rubriken Mark. Du behöver också vid behov ändra antalet lägenheter under Bostäder samt arean under Bostäder respektive Lokaler. Glöm inte att ange årshyran.

”Byggnad under nybyggnation”

Om byggnaden är under nybyggnation men inte klar den 1 januari 2019, anger du de totala nybyggnadskostnaderna (exklusive moms) fram till detta datum för bostäder respektive lokaler. Som nybyggnadskostnader räknas alla kostnader för nybyggnationen, utom för till exempel mark, markarbeten samt arkitekt- och andra projekteringskostnader som hör till marken. Läs mer på webbplatsen Rättslig vägledning,

www4.skatteverket.se/rattsligvagledning.

Ange också den projekterade arean, det vill säga den bo- respektive lokalarea byggnaden beräknas ha när den är färdigbyggd.

Om byggnaden blir färdig före den 1 januari 2019 ska du inte ta upp kostnaden här eller någon annanstans i deklarationen. I stället ska du redovisa vilket år den blev färdig under rubriken Färdigställd byggnad. Du ska också redovisa antalet bostadslägenheter samt area och årshyror under rubrikerna Bostäder och Lokaler.

”Bostäder”

När du fyller i fälten i detta avsnitt är det bra att tänka på detta:

Hyresrätter (inklusive bostäder en bostadsrättsförening hyr ut):

1. Om alla bostäder är uthyrda den 1 januari 2019: Kontrollera att den förfyllda boarean under uthyrda stämmer.
2. Om det finns outhyrda bostäder den 1 januari 2019: Fördela boarean mellan uthyrda och outhyrda. Tänk på att även bostäder du använder själv räknas som outhyrda.
3. Beräkna årshyran utifrån 2017 års hyresnivå och fördela den mellan uthyrda och outhyrda.

Bostadsrätter: Om föreningen inte hyr ut några lägenheter, ska du bara kontrollera att den förfyllda boarean stämmer. Skatteverket använder då den förfyllda genomsnittliga bruksvärdeshyran per kvadratmeter i ditt värdeområde för att räkna ut årshyran. Läs mer under ”Bostadsrätter”.

”Byggnad nr”

Alla byggnader får ett nummer för att kunna identifieras i Skatteverkets system.

”Bostäder nr”

Alla värderingsenheter får ett nummer för att kunna identifieras i Skatteverkets system.

”Antal bostadslägenheter i denna byggnad, totalt”

Här har Skatteverket fyllt i hur många bostadslägenheter som fanns i byggnaden vid förra taxeringen. Kontrollera och rätta om något ändrats.

”Uthyrda”

Ange den sammanlagda årshyran i tusental kronor (se exempel nedan) för den bostadsarea du hyr ut den 1 januari 2019. Ange hyran i 2017 års hyresnivå.

Om du använder hyran för 2018 behöver du räkna om den till 2017 års hyresnivå. Det gör du genom att multiplicera 2018 års hyra med 0,99.

I årshyran ingår normalt all drift- och underhållskostnad. Om hyresgästen däremot själv betalar för drift och underhåll ska du lägga till dessa kostnader när du räknar ut årshyran. Det förekommer exempelvis att hyresgästen själv betalar sin

- uppvärmningskostnad
- vatten- och avloppskostnad.

Om kostnader för följande ingår i årshyran ska du dra bort dem:

- hushållsel, gas, bredband och ip-telefoni
- parkeringsplatser utomhus och garage.

Exempel: årshyra för uthyrda bostäder:

Den 1 januari 2019 hyr du ut 800 av 1 000 kvadratmeter. År 2017 var den genomsnittliga kvadratmeterhyran för en lägenhet i din byggnad 1 300 kronor/år. Årshyran du ska ange blir då $800 \text{ m}^2 \times 1\,300 \text{ kr} = 1\,040\,000$ kronor. Ange siffrorna i tusental kronor, vilket blir 1 040 i detta exempel. Hyran för den outhyrda arean (200 kvadratmeter) redovisar du under Outhyrda.

Vid Boarea (BOA), m² har Skatteverket förfyllt din byggnads sammanlagda boarea vid föregående taxering, oavsett hur stor area du då hyrde ut. Ändra boarean under Dina uppgifter om den inte stämmer med vad som gäller den 1 januari 2019. Den outhyrda arean anger du under Outhyrda nedan.

”Outhyrda”

Ange den årshyra du skulle ha fått in om lägenheten var uthyrd.

Vid Boarea (BOA), m² anger du din sammanlagda outhyrda area.

Tänk på att även en bostad som du själv eller en närstående använder räknas som outhyrd och därför ska ingå i dina beräkningar av både årshyra och area.

Exempel: beräknad årshyra för outhyrda bostäder

Den 1 januari 2019 är 200 av 1 000 kvadratmeter outhyrda. År 2017 var den genomsnittliga kvadratmeterhyran för en lägenhet i din byggnad 1 300 kronor/år. Den beräknade årshyran du ska ange blir då $200 \text{ m}^2 \times 1\,300 \text{ kr} = 260\,000$ kronor. Ange siffrorna i tusental kronor, vilket blir 260 i detta exempel. Hyran för den uthyrda arean (800 kvadratmeter) redovisar du under Uthyrda.

”Bostadsrätter”

Om föreningen inte hyr ut några lägenheter, behöver du inte fylla i något under ”Bostadsrätter” utan bara kontrollera att den förfyllda boarean stämmer. Skatteverket använder då den förfyllda genomsnittliga bruksvärdeshyran per kvadratmeter i ditt värdeområde för att räkna ut årshyran.

Om föreningen hyr ut lägenheter, använder du kvadratmeterhyran för dessa lägenheter för att beräkna bruksvärdeshyran för bostadsrättslägenheterna. Bruksvärdeshyran är alltså vad lägenheterna skulle kosta att hyra och har inget med månads- eller årsavgiften att göra.

Under Boarea (BOA), m² har Skatteverket förfyllt föreningens sammanlagda boarea vid föregående taxering. Om all area inte är bostadsrätt den 1 januari 2019, ändrar du boarean. Ändra också boareorna under Uthyrda respektive Outhyrda.

”Lokaler”

När du fyller i fälten i detta avsnitt är det bra att tänka på detta:

Hyresrätter (inklusive lokaler en bostadsrättsförening hyr ut):

1. Om alla lokaler är uthyrda den 1 januari 2019: Kontrollera att den ifyllda lokalarean under uthyrda stämmer.
2. Om det finns outhyrda lokaler den 1 januari 2019: Fördela lokalarean mellan uthyrda och outhyrda. Tänk på att även lokaler du använder själv räknas som outhyrda.
3. Räkna fram årshyran utifrån 2017 års hyresnivå och fördela den mellan uthyrda och outhyrda.
4. Fyll i lokalarea (LOA), m² under markplan.
5. Fyll i information om lokalerna på blankettens sista sida.

”Byggnad nr”

Alla byggnader får ett nummer för att kunna identifieras i Skatteverkets system.

”Lokaler nr”

Alla värderingsenheter får ett nummer för att kunna identifieras i Skatteverkets system.

”Uthyrda”

Beräkna den sammanlagda årshyran för de lokaler du hyr ut den 1 januari 2019. Ange hyran i 2017 års hyresnivå i tusental kronor. Om du använder hyran för 2018 behöver du räkna om den till 2017 års hyresnivå. Det gör du genom att multiplicera 2018 års hyra med 0,99. I årshyran ska du räkna med

- all drift- och underhållskostnad
- statlig fastighetsskatt
- separat debiterade hyror för garageplatser och förråd
- hyra för skyltplatser och master.

Om hyresgästen själv betalar för drift och underhåll ska du lägga till även dessa kostnader när du räknar ut årshyran.

Om kostnader för följande ingår i hyran, ska du dra bort det från årshyran:

- moms, hushållsel, gas, bredband och ip-telefoni
- parkeringsplatser utomhus.

Ange också de uthyrda lokalernas sammanlagda yta i kvadratmeter.

”Outhyrda”

Ange den årshyra du skulle ha fått in om lokalen var uthyrd. Har du ingen uthyrd lokal att jämföra med, utgår du från Skatteverkets jämförelsehyra. Läs mer på www.skatteverket.se/hyreshus. Där finns också exempel på hur årshyran beräknas.

Under Lokalarea (LOA), m² anger du din sammanlagda outhyrda area.

Tänk på att även lokaler som du själv eller en närstående använder, räknas som outhyrda och därför ska ingå i dina beräkningar av både årshyra och area.

”Bostadsrätter”

Ange den beräknade årliga marknadshyran för lokaler som föreningen upplåter med bostadsrätt. Marknadshyran är vad lokalerna skulle kosta att hyra och har inget med månads- eller årsavgiften att göra. Om föreningen hyr ut likvärdiga lokaler, beräknar du marknadshyran utifrån vad de kostar att hyra. Om föreningen inte hyr ut likvärdiga lokaler, kan du utgå från genomsnittshyran för kontorslokaler i ditt värdeområde. Det är den genomsnittshyra som står i rutan under bostadsrätter.

Ange också bostadsrättslokalernas sammanlagda yta i kvadratmeter.

”Varav lokalarea (LOA), m² under markplan”

Om du har lokalarea som ligger under mark (det vill säga att golvet i närmast högre våning inte ligger mer än 1,5 meter över omgivande markyta) ska du ange den arean här i kvadratmeter.

Deklarationens fjärde sida

”Ytterligare information om lokalerna”

Ange vilken typ av lokaler som finns i byggnaden och deras area. Om du inte vet exakt hur stor arean är, räcker det att du fyller i ett ungefärligt mått. Du kan lägga till fler lokaltyper vid behov.

”Värdeområde (där fastigheten ligger)”

Här står numret på det värdeområde fastigheten ligger i. Information om värdeområden finns på broschyrens första sida.

”Lämna övriga uppgifter”

Här kan du skriva ett meddelande till Skatteverket om något som har betydelse för fastighetsdeklarationen men inte framgår av frågorna i blanketten. Om utrymmet inte räcker kan du skicka med ett separat brev.

”Underskrift”

Kom ihåg att skriva under deklARATIONEN.

”Mina kontaktuppgifter”

Här anger du hur vi kan nå dig eller en kontaktperson per telefon om vi har några frågor.

Mer information

Hinner du inte deklarerera i tid?

Om du inte hinner deklarerera i tid kan du senast den 31 oktober ansöka om anstånd (förlängd deklARATIONSTID). Du hittar mer information på www.skatteverket.se/hyreshus.

Rättsliga grunder

Skatteverket har samlat all rättsinformation på webbplatsen Rättslig vägledning, www4.skatteverket.se/rattsligvagledning.

Vill du veta mer?

Mer information om fastighetstaxering av hyreshusenheter och fastighets-skatt för dessa hittar du på www.skatteverket.se/hyreshus. Du kan även ringa Skatteverket på telefon 0771-567 567.

