

# Deklarera ditt småhus – på Internet

Nu är det dags att deklarerat småhuset. Enklast är det att deklarerat på Internet med Skatteverkets e-tjänst "Fastighetsdeklaration". Du som inte har Internet använder förstås den förtryckta pappersblanketten i stället.

Gör så här, på Internet *eller* på blanketten: *Fyll i* uppgifter som saknas och rätta uppgifter som är fel. Skriv under och skicka in deklarationen så att vi har den **senast den 3 november 2008**.

## Är ni flera som äger fastigheten?

Om ni är flera som äger fastigheten är det en som tar emot deklaraionsblanketten. Det räcker att skicka in en fastighetsdeklaration med underskrift av en delägare.

## Hinner du inte?

Om du inte hinner skicka in blanketten i tid kan du ansöka om anstånd. Ansökningsblankett finns på [www.skatteverket.se/fastighetstaxering](http://www.skatteverket.se/fastighetstaxering) eller på våra besökskontor. Ansök senast den 20 oktober!

## Vad händer sedan?

Efter den 3 november 2008 granskar och kontrollerar vi deklarationerna. Senast i juni 2009 får du ett besked om det nya taxeringsvärdet. Är ni fler ägare får alla ett eget beslut.

## Äger du inte fastigheten längre?

Om du inte längre äger eller är delägare till fastigheten, ber vi dig att snarast göra följande:

- Ge blanketten och upplysningarna till nuvarande ägare eller
- kryssa i rutan för ägarbyte på blankettens första sida och ange nuvarande ägare under "Övriga upplysningar". Skicka blanketten till Skatteverkets inläsningscentral.

## I år är blanketten enklare

Vi har gjort flera förenklingar i år:

- Vi har tagit bort eller förenklat flera frågor om husets standard.
- Tomten räknas numera som "inte strandnära" redan efter 150 meters avstånd från vattnet, jämfört med tidigare efter 250 meter.
- Alla frågor om strandzonen (för strandtomter) har tagits bort från blanketten.

## Viktigt att tänka på

Under rubriken "Att tänka på när du deklarerar", kan det finnas information som gäller just din fastighet. Glöm inte att titta där.

Vi vill också påminna om att deklarationen ska visa hur du bedömer att fastigheten kommer att se ut den 1 januari 2009.

## Vill du veta mer?

Den här foldern ger svaren på de vanligaste frågorna. Vill du veta mer finns broschyren "Småhus – fastighets-taxering 2009 – 2011" (SKV 389) på [www.skatteverket.se/fastighetstaxering](http://www.skatteverket.se/fastighetstaxering).

# Förklaringar till blanketten

I det här avsnittet hittar du kommentarer till några av fälten i blanketten. För en mer utförlig beskrivning, se broschyren "Småhus – fastighetstaxering 2009–2011" (SKV 389).

## Skriv inte utanför "Övriga upplysningar"!

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

## Tomtmark

Tomten ingår i ett grupphusområde (står under "Fastighetsrättsliga förhållanden")

Frågan om grupphusområde gäller bara tomter som *inte* är självständiga fastigheter. Så om din tomt är en självständig fastighet, hoppar du över denna fråga.

Med grupphusområde menar vi ett område som är, eller kan bli, bebyggt med minst sex småhus av likartad utformning. En tomt som inte är en självständig fastighet och som ligger i ett grupphusområde, får ett lite lägre taxeringsvärde. Det är främst bostadsrättsföreningar med flera småhus som utgör grupphusområden.

## Närhet till strand

Med närhet till strand menar vi om din fastighet ligger nära havet, en sjö eller ett vattendrag av någon betydelse. Närheten till vattnet påverkar fastighetens marknadsvärde. Med "strand" menar vi gränsen mellan land och vatten. Det behöver inte vara fråga om en badstrand.

Avståndet ska vara det kortaste som kan mätas upp mellan strandlinjen och huvudbyggnadens fasad mot vattnet. Mätningen ska göras "horisontellt", och det innebär i praktiken att en korrekt mätning måste göras på en kartbild. Att stega upp avståndet på marken kan ge ett korrekt avstånd bara om hela den uppmätta sträckan ligger jäms med vattenytan.

På en obebyggd tomt mäts avståndet från en lämplig byggnadsplats. Det finns en *undantagsregel* för strandnära tomter i klass 2 eller 3: Om den kortaste möjliga vägen att gå till fots från byggnaden till strandlinjen är mer än 300 meter, ska tomten räknas som "inte strandnära".

## Bostadsbyggnad

### Storlek

Ett särtryck med mätregler för småhus finns på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) samt i broschyren "Småhus – fastighetstaxering 2009–2011" (SKV 389). Där kan du även läsa om skillnaden mellan boyta och biyta, eller hur du ska mäta när takhöjden i huset är låg.

## Under uppförande

Det här fältet gäller bostadsbyggnader som håller på att nyuppföras. Taxerat byggnadsvärde beräknas till hälften av nedlagda byggkostnader per den 1 januari 2009. Besvara alltså bara frågan om byggkostnaderna. Ange kostnaderna inklusive moms, och räkna in värdet av eget nedlagt arbete.

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

Om du bygger ett garage, en friggebod eller liknande, så ska du inte redovisa det som en byggnad under uppförande. Däremot ska du kanske ändra standardpoängen för garaget när det är färdigbyggt.

## Standard

### Frågorna 4, 5, 9, 11, 16 och 17

Dessa sex frågor gäller underhålls- och ombyggnadsarbeten år 2003 eller senare. Eftersom vi har ändrat årtalet i frågorna, förtryckte vi *nej* som svar på alla. Du måste därför ändra till *ja*, om du har gjort sådana arbeten år 2003 eller senare.

**Undantag:** Om ditt hus är *nybyggt* 2003 eller senare, ska du alltid svara *nej* på dessa frågor, även om du har gjort underhålls- eller ombyggnadsarbeten efter det.

## Fråga 8

Med *uppvärmningssystem* menas

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

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

## Fråga 10

Frågan om kökets standard har förenklats. Nu behöver du bara ange om ditt kök har normal, hög eller enkel standard. Om vi har förtryckt ett svar, måste du kontrollera att det stämmer!

Så här ska du bedöma ditt kök:

- *Normal standard* är svarsalternativet för de allra flesta kök. Ett normalt kök är inte *både* påkostat och modernt. Det är inte heller ett mycket litet och enkelt.

- *Hög standard* är svarsalternativet för kök som är både påkostade och moderna, såväl i permanenthus som i fritidshus.
- *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.

## Fråga 17

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 och bidé
- minst 90 % av golvbeläggningen vara utbytt och
- minst 90 % av väggbeklädnaden vara utbytt.

# Går det att få taxeringsvärdet nedjusterat?

Du kan få taxeringsvärdet nedjusterat, men då måste det finnas något särskilt som sänker värdet på just din fastighet, och som inte förekommer allmänt inom det värdeområde där fastigheten ligger. Det krävs också att värdepåverkan är så stor att taxeringsvärdet kan justeras med minst 3 %, dock minst 25 000 kr.

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 du kan därför inte medges någon nedjustering.

## Du kan få nedjustering ...

... om det finns något speciellt som sätter ned värdet på just din fastighet. Något som inte är medräknat i fastighetens *riktvärde*, eftersom det inte förekommer allmänt inom värdeområdet. Det kan t.ex. vara höga radonhalter i ditt hus eller skador p.g.a. bygghfel.

## Du kan inte få nedjustering ...

... för t.ex. trafikbuller, om vi har skrivit under "Värdeområde (där fastigheten ligger)" att *riktvärdet* förutsätter bullerstörningar från trafik. Då betyder det att hela värde-

området är utsatt för buller, och det har påverkat marknadsvärdenivån för alla fastigheter inom området. Vi har redan tagit hänsyn till det i fastighetens beräknade *riktvärde*. Därför kan du inte dessutom få en egen nedjustering av ditt taxeringsvärde för samma trafikbuller.

## Att begära nedjustering

Om det finns någon särskild anledning till nedjustering av taxeringsvärdet, måste du själv begära att få en sådan justering. Använd gärna e-tjänsten "Fastighetsdeklaration" på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se). Skriv under "Övriga upplysningar" vad det gäller.

Du kan givetvis skriva din begäran på pappersblanketten i stället. Underteckna blanketten och sänd tillbaka den till Skatteverkets inläsningscentral.

## Skriv inte utanför "Övriga upplysningar"!

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

# Kommunal fastighetsavgift eller statlig fastighetsskatt?

En ny kommunal fastighetsavgift på bostäder har ersatt den statliga fastighetsskatten från och med den 1 januari inkomståret 2008 (dvs. inkomstdeklarationen 2009).

För ett småhus ska du för 2008 betala kommunal fastighetsavgift med ett fast belopp på 6 000 kr, men högst 0,75 % av taxeringsvärdet på småhuset och tillhörande tomtmark. Det fasta beloppet är knutet till ett index, och från och med inkomståret 2009 ska beloppet följa förändringarna i inkomstbasbeloppet.<sup>1</sup>

En förutsättning för att få kommunal fastighetsavgift är att småhuset är *uppfört*, dvs. färdigbyggt. Då har byggnaden fått ett värdeår vid fastighetstaxeringen.

Småhus som är *under uppförande* har däremot inte fått något värdeår. Därför betalar man fortfarande statlig fastighetsskatt för dem, med 1 % av taxeringsvärdet. Detta gäller också obebyggd tomtmark för småhus.

Nybyggda småhus är befriade från fastighetsavgift de första fem åren, och får halv avgift de påföljande fem

<sup>1</sup> Inkomstbasbeloppet fastställs varje år av regeringen. För 2008 är det 48 000 kr. Mellan 2002 och 2008 har de årliga höjningarna av inkomstbasbeloppet varierat mellan 5,4 % och 2,4 %. I genomsnitt ligger höjningarna under denna period på 3,6 % per år.

ären. En sådan lätttnadsperiod som pågår, och som börjat med fastighetsskatt, fortsätter utan avbrott med den nya kommunala fastighetsavgiften.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt för hela inkomståret ska från och med 2008 betalas av den som äger fastigheten den 1 januari. Vid ägarbyte under 2008 ska alltså en ny ägare börja betala fastighetsavgift eller fastighetsskatt först från och med inkomståret 2009.

Du kan läsa mer om fastighetsavgift och fastighetsskatt i broschyren "Fastighetsskatt – deklARATIONEN 2008 och framåt" (SKV 296). Den finns på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) och

hos våra besökskontor. Du kan även beställa den via servicetelefonen 020-567 000, direktval 7501.

## Byggnadsvärde under 50 000 kr

Om byggnadsvärdet är lägre än 50 000 kr, får bostadsbyggnaden inte något taxerat värde alls. Den finns inte heller som en *värderingsenhet* i beslutet om fastighetstaxering, vilket är en förutsättning för den kommunala fastighetsavgiften. Därför får man betala statlig fastighetsskatt för tomten med 1 % av markvärdet (tomten räknas alltså som obebyggd i detta sammanhang).

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

## Deklarera på Internet!

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

När du använder Internet

- kan du direkt se hur ändringar eller tillägg påverkar ditt nya taxeringsvärde
- har du ett både enklare, snabbare och säkrare sätt att deklarerat
- får du en kvittens på att du lämnat deklARATIONEN till Skatteverket.

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

## Broschyren "Småhus - fastighetstaxering 2009–2011" (SKV 389)

Broschyren innehåller mer information om reglerna för fastighetstaxering av småhus. Du kan hämta den från vår webbplats eller beställa via servicetelefonen 020-567 000, direktval 7502. Den finns även att hämta hos våra besökskontor.

## Beräkna taxeringsvärde

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

- Om du skickar in fastighetsdeklARATIONEN via Internet, kan du i e-tjänsten "FastighetsdeklARATION" direkt begära ett beräknat värde som grundar sig på de uppgifter som är ifyllda.
- Annars finns vår webbtjänst "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 webbtjänst "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 fastighetsköp som Skatteverket har lagt till grund för den genomsnittliga marknadsvärdenivån inom värdeområdet.

## Rättsliga grunder

2009 års fastighetstaxering ska genomföras som en förenklad fastighetstaxering i stället för en allmän, enligt lag (SFS 2007:1412). 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". Alla dessa finner du på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) under "Rättsinformation".

## 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.