



## Deklarera ditt småhus – gärna på Internet

Du får här en förtryckt blankett för fastighetsdeklaration för småhus. Du deklarerar enklast via vår e-tjänst på Internet.

Nästan alla privatpersoner kan e-deklarerera. Kolla den möjligheten först! Gå in på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) och välj e-tjänsten "Fastighetsdeklaration, småhus" så får du veta mer. Om du inte har möjlighet att deklarerera på Internet så använder du blanketten.

Gör så här, i e-deklarationen *eller* på blanketten: Fyll i uppgifter som saknas och rätta förtryckta uppgifter som inte stämmer. Skriv under och skicka in deklarationen **så att vi har den senast den 1 november 2011.**

### 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.

### ② Är ni flera som äger fastigheten?

Om ni är flera som äger fastigheten är det en som tar emot den här deklaraionsblanketten för allas räkning. Alla delägare kan dock nå e-deklarationen på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se). Det räcker att skicka in en fastighetsdeklaration med underskrift av någon delägare.

### Hinner du inte?

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

### Vad händer sedan?

I början av juli 2012 får du ett beslut med det nya taxeringsvärdet. Är ni fler ägare får alla ett eget beslut.

### Så här beräknar Skatteverket taxeringsvärdet

Det är försäljningspriserna på fastighetsmarknaden åren 2008–2010 som avgör om ditt taxeringsvärde nu kommer

att gå upp eller ner. Skatteverket har lagt marknadsvärdenivån efter de försäljningar av småhus eller tomter som gjorts inom ditt värdeområde.

Taxeringsvärdet 2012 ska motsvara 75 % av fastighetens beräknade marknadsvärde i 2010 års prisnivå.

### ③ Äger du inte fastigheten den 1 januari 2012?

Om du inte längre äger eller är delägare till fastigheten den 1 januari 2012, 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.

### Vi fortsätter att förenkla blanketten

Vi har förändrat blankettens utseende en del så att det ska bli lättare för dig att fylla i dina uppgifter i de vita rutorna. Vi har också förtydligat en del ledtexter. Varje blankett har plats för information om en tomtmark och en bostadsbyggnad.

# Förklaringar till blanketten

I det här avsnittet hittar du förklaringar till några av fälten. För en mer utförlig beskrivning, se broschyren "Småhus – fastighetstaxering 2012–2014" (SKV 389) som finns på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

## ④ Skriv inte utanför "Övriga upplysningar"!

Skriver du ett meddelande till oss på blanketten, kan du bara använda rutan "Övriga upplysningar" på framsidan eller skriva ett separat brev som du bifogar. Inget meddelande som du skriver utanför den rutan kommer att upptäckas vid den maskinella läsningen hos Skatteverkets inläsningscentral.

Rutan "Övriga upplysningar" 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.

## ⑤ Sidnumrering m.m. vid följeblanketter

Längst ner på varje sida finns en rad med identifikationsuppgifter för taxeringsenheten. Om du har flera tomter eller byggnader, och därför får följeblanketter, kan de uppgifterna vara till stöd, särskilt när det gäller sidnumreringen. I fältet "Sida" längst till höger i raden betyder 0011–0014 sidorna 1–4 på huvudblanketten. På följeblankett 1 betyder 0021–0024 sidorna 1–4 osv.

## Tomtmark

### ⑥ Fastighetsrättsliga förhållanden

Frågan om tomten är en egen bildad fastighet eller inte besvaras under fastighetsrättsliga förhållanden. Om tomten inte har bildat en egen fastighet, ska det uppges om den skulle kunna bilda en egen fastighet, dvs. om den är avstyckningsbar eller inte.

Frågan om tomten ingår i ett grupphusområde har betydelse bara för tomter som inte är avstyckade. Med grupphusområde menar vi här ett område som är, eller kan bli, bebyggt med minst sex småhus av likartad utformning. En tomt som inte är avstyckad och som ligger i ett grupphusområde, får ett lite lägre taxeringsvärde. Det är främst bostadsrättsföreningar med småhus som har sådana grupphusområden.

### ⑦ Avstånd till hav, sjö eller vattendrag

Närheten till vattnet 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.

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 mätning måste göras på en kartbild för att bli korrekt. Att stega upp avståndet på marken kan ge ett korrekt avstånd bara om hela den uppmätta sträckan ligger helt 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 till klass 4 (inte strandnära).

## Bostadsbyggnad

### Under uppförande

Det här fältet gäller en bostadsbyggnad som håller på att nyuppföras. Det taxerade byggnadsvärdet beräknas till hälften av nedlagda nybyggnadskostnader fram till den 1 januari 2012. Besvara 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 byggnadskategori, nybyggnadsår, bo- och biytor samt standard. Först då ska du också fylla i de uppgifterna.

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

### ⑧ Nybyggnadsår

Med "nybyggt" menas här den första tidpunkt då småhuset har tagits – eller hade kunnat tas – i bruk som bostad. Vid fastighetstaxeringen 2012 är "2011" det senaste året du kan ange för ett nybyggt småhus.

Om småhuset först under 2012 kan tas i bruk som bostad, krävs det en ny, särskild fastighetstaxering 2013. Då kan det beslutas om värdeår, storlek, standard m.m.

### Storlek

Ett särtryck med mätregler för småhus finns på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) samt i broschyren "Småhus – fastighetstaxering 2012–2014" (SKV 389). Där kan du även läsa om skillnaden mellan boyta och biyta och om hur du ska mäta när takhöjden i huset är låg.

## Standard

### ⑨ Källarplan – vad är det?

Med "källarplan" menas att golvytan helt eller till övervägande del ligger under den omgivande marknivån. Ett källarplan ska alltid räknas som biyta.

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

### ⑩ Uppvärmning – punkt 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 oftast bara ett komplement till det ordinarie uppvärmningssystemet. En sådan luftvärmepump ger inga standardpoäng.

### ⑪ Kök – punkt 7

Frågan om kökets standard är numera mycket enkel. Du behöver bara ange om ditt kök har normal, hög eller enkel standard.

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 på samma gång. Det är inte heller ett mycket litet och enkelt kök.
- *Hög standard* är svarsalternativet för ett kök som är både påkostat och modernt, i såväl permanenthus som 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.

### Underhåll och ombyggnad – punkterna 14–19

Dessa sex punkter om underhålls- och ombyggnadsstandard gäller bara för bostadsbyggnader med nybyggnadsår 2002 eller äldre.

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

### ⑫ Sanitet – punkt 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 och bidé
- minst 90 % av golvbeläggningens yta vara utbytt och
- minst 90 % av väggbeklädnadens yta vara utbytt.

### ⑬ Mina kontaktuppgifter

Här är vi tacksamma om du vill ange hur vi enklast kan nå dig om vi behöver kontakta dig i någon enklare fråga om din fastighetstaxering. Oftast är det lättast om vi kan göra det per telefon. Om du skulle föredra att vi kontaktar dig via e-post, kan du ange din e-postadress här.

## 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 värdet påverkas så mycket att taxeringsvärdet kan justeras med minst 3 %, dock minst 25 000 kr.

Under rubriken ”Värdeområde (där fastigheten ligger)” på sista sidan i blanketten har vi skrivit 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*.

### Du kan få nedjustering ...

... om det finns något speciellt som sätter ned värdet på just din fastighet. Det ska inte vara medräknat i fastighetens *riktvärde*, eftersom det inte förekommer allmänt

inom värdeområdet. Det kan t.ex. vara skador på din bostadsbyggnad p.g.a. byggfel eller att trädgårdsanläggning saknas på din tomt.

### Du kan inte få nedjustering ...

... för något vi redan tagit hänsyn till när vi beräknade fastighetens *riktvärde*. Det kan t.ex. vara bullerstörningar som påverkar marknadsvärdesnivån i hela området. I så fall står det ”Riktvärdet förutsätter bullerstörningar från trafik” under rubriken Värdeområde.

### Att begära nedjustering

Om det finns någon särskild anledning till att justera ned taxeringsvärdet, måste du själv begära en sådan justering. Skriv under ”Övriga upplysningar” vad det gäller.

## Kommunal fastighetsavgift eller statlig fastighetsskatt?

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

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

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt ska betalas för hela inkomståret av den som äger fastigheten den 1 januari.

Du kan läsa mer om fastighetsavgift och fastighetsskatt på vår webbplats eller 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.

## Småhus

För ett småhus ska du för 2012 betala kommunal fastighetsavgift med ett fast maxbelopp på 6 825 kr\*, eller 0,75 % av taxeringsvärdet på småhuset och tillhörande tomtmark om det ger en lägre avgift. Det fasta beloppet är indexbundet och följer de årliga förändringarna av inkomstbasbeloppet.

## Småhus utan byggnadsvärde

Om byggnadsvärdet inte kommer upp till minst 50 000 kr, får bostadsbyggnaden inte något taxerat värde alls. Den

\* Beloppet är beräknat enligt Pensionsmyndighetens förslag till regeringen om inkomstbasbelopp för år 2012. Regeringen fastställer inkomstbasbeloppet i en förordning under hösten 2011.

finns då inte heller med som en *värderingsenhet* i beslutet om fastighetstaxering.

Men om ett småhus ändå faktiskt finns på tomten och är färdigbyggt, får tomten numera kommunal fastighetsavgift i stället för statlig fastighetsskatt. Fastighetsavgiften är maximalt 6 825 kr\*, eller 0,75 % av tomtmarksvärdet om det ger en lägre avgift.

## Småhus på ofri grund

För småhus som står på ofri grund har det fasta maxbeloppet för avgiften sänkts till hälften av det vanliga maxbeloppet. För inkomståret 2012 är fastighetsavgiften maximalt 3 412 kr\*, eller 0,75 % av bostadsbyggnadsvärdet om det ger en lägre avgift.

## Arrendetomter och liknande

Om det på taxeringsenheten finns en värderingsenhet för tomtmark som *enbart* är bebyggd med ett småhus som har en annan ägare (småhus på ofri grund), får tomten numera kommunal fastighetsavgift i stället för statlig fastighetsskatt. Fastighetsavgiften är på maximalt 3 412 kr\*, eller 0,75 % av tomtmarksvärdet om det ger en lägre avgift.

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

## E-deklarera på Internet!

Gå in på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) och välj e-tjänsten "Fastighetsdeklaration, småhus". Om du ännu inte har skaffat en e-legitimation, kan du läsa där hur du gör.

När du e-deklarerar på Internet

- kan du se hur dina ändringar eller tillägg påverkar beräkningen av ditt nya taxeringsvärde
- har du ett enklare, snabbare och säkrare sätt att deklarerat
- skapas en kvittens på de uppgifter du lämnat till Skatteverket.

**Obs!** Om du e-deklarerar på Internet ska du inte skicka in pappersdeklarationen!

## Broschyren "Småhus – fastighets-taxering 2012–2014" (SKV 389)

Broschyren innehåller mer information om reglerna för fastighetstaxering av småhus. Du kan ladda ner den från [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) eller beställa via servicetelefonen 020-567 000, direktval 7502. Den finns även att hämta hos våra servicekontor.

## Beräkna taxeringsvärde

I webbtjänsten "Beräkna taxeringsvärde" kan du beräkna taxeringsvärdet för ett småhus, vilket som helst, utifrån uppgifter som du själv väljer att mata in.

## Se ditt värdeområde

I webbtjänsten "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.

## 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" under "Gå direkt". Där finns fler svar!

... eller ring till oss

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