

# Deklarera ditt småhus

**Deklarera senast den 1 november 2017.**

Du kan deklarerat via vår e-tjänst eller via pappersblanketten.



E-tjänst



Blankett

## Till vem skickas deklarationen?

Om ni är flera 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 innan den 1 januari 2018?

Om du vet att du inte kommer att äga fastigheten den 1 januari 2018, behöver du inte fylla i hela fastighetsdeklarationen. Det räcker att du klickar på Meddela ägarbyte i Skatteverkets e-tjänst Fastighetsdeklaration eller kryssar för Ny ägare? på pappersblanketten 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. Det kan också ha betydelse när du ska låna pengar med fastigheten som säkerhet eller försäkra fastigheten.

## Vad är ett taxeringsvärde?

Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av fastighetens sannolika marknadsvärde två år före taxeringsåret.

Vid småhustaxeringen 2018 är det försäljningar under åren 2014–2016 som har avgjort om taxeringsvärdet gått upp eller ner sedan förra taxeringen. Skatteverket beräknar utifrån alla försäljningar en prisnivå 2016 för likartade fastigheter i respektive värdeområde.

Prisnivån tillsammans med alla värdefaktorer utgör taxeringsvärdet på fastigheten.

# Vad används taxeringsvärdet till?



## Har ditt taxeringsvärde förändrats?

Det kan finnas flera anledningar till att taxeringsvärdet förändrats sedan den senaste fastighetstaxeringen, exempelvis:

- marknaden styr – vad fastigheter säljs för i ditt värdeområde påverkar taxeringsvärdet
- ändringar i värdeområden – till exempel av normaltomtens storlek och vilket värdeområde fastigheten tillhör.

Läs mer om förändrade taxeringsvärden 2018 på [www.skatteverket.se/smahus](http://www.skatteverket.se/smahus).

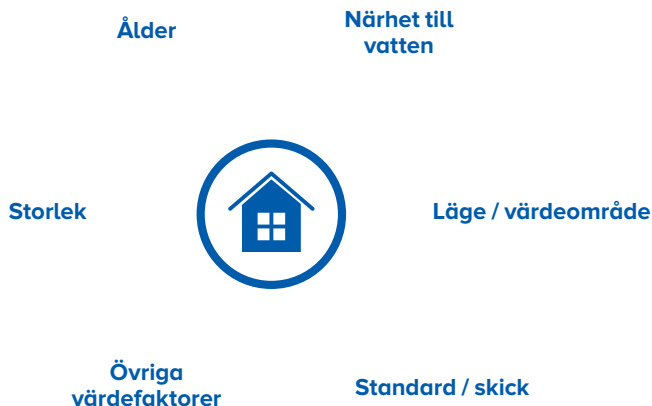
## Vad är ett värdeområde?

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/smahus](http://www.skatteverket.se/smahus) kan du i e-tjänsten Värdeområden och riktvärdekartor se värdeområdenas geografiska utbredning och de fastighetsförsäljningar som skett inom området.

# Vilka faktorer påverkar fastighetens taxeringsvärde?



## Hur fastighetsdeklarerar du?

Om du har e-legitimation deklarerar du enklast via Skatteverkets e-tjänst på [www.skatteverket.se/smahus](http://www.skatteverket.se/smahus). Det har många fördelar:

- Alla obligatoriska uppgifter kommer säkert med.
- Du kan se det preliminära taxeringsvärdet innan du skickar in deklarationen.
- Du får en kvittens på alla uppgifter du skickat in.
- Du slipper pappershantering.
- Alla delägare till en fastighet kan logga in och se deklarationen.
- Om du har flera fastigheter når du alla samtidigt.

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.

Oavsett hur du deklarerar behöver du göra det senast **den 1 november 2017**.

## E-deklarera via ombud

Om du vill att någon annan ska fastighetsdeklarera i ditt ställe kan du utse ett ombud, till exempel en revisor eller fastighetsförvaltare. Det gör du enklast via e-tjänsten Ombud och behörigheter. Ombudet kan bara deklarerat 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 firman-tecknare för den juridiska personen.

## Vad händer när du har deklarerat din fastighet?

Efter att du har deklarerat hör vi av oss om vi har några frågor om din fastighet. Annars får du beslutet som en pdf-fil till din digitala brevlåda omkring den 15 juni 2018.

Är du inte ansluten till en digital brevlåda får du ett beslut med posten i början av juli 2018.

Om ni är flera delägare får alla varsitt beslut.

## Så här fyller du i pappersblanketten

### Fastighetens skick den 1 januari gäller

Alla uppgifter i fastighetsdeklarationen ska visa hur fastigheten ser ut **den 1 januari 2018**.

### Deklarationens första sida

① Här står adressen till Skatteverkets inläsningscentral, dit du skickar blanketten.

② Om ni är flera som äger fastigheten tillsammans skickas deklarationen endast till den av er som står som blankettmottagare. I e-tjänsten har alla delägare tillgång till deklarationen. Meddela gärna de andra delägarna om hur du deklarerar er gemensamma fastighet.

- ③ Om du vet att du inte längre kommer att vara ägare eller delägare till fastigheten den 1 januari 2018 är det viktigt att du sätter ett kryss i rutan under Ägarbyte?.
- ④ Under Information till dig finns viktig information om hur du ska deklarerat just den här fastigheten.
- ⑤ Under Lämna övriga uppgifter 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.
- ⑥ Ange hur vi kan nå dig via telefon eller e-post, så att vi snabbt och enkelt kan nå dig om vi har någon enklare fråga om din deklaration.

## Deklarationens andra sida

I deklarationen (sid 2–4) finns två kolumner till varje uppgift:

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

Alla uppgifter ska visa fastighetens skick den 1 januari 2018.

### TOMT

**Tomt nr (värderingsenhet)** I fastighetstaxeringen delas all egendom inom en taxeringsenhet upp i värderingsenheter som värderas var för sig. Skatteverket bestämmer ett nummer för alla värderingsenheter för att kunna särskilja dem.

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

### På tomten

**Typ av bebyggelse** Här anges vilken typ av bostadshus som finns på tomten. Om tomten är obebyggd, ange vilken typ av bebyggelse som tomten är tänkt att byggas med.

- Ett friliggande småhus är inte sammanbyggt med ett annat hus.
- Ett radhus är ett småhus, i en rad av minst tre, vars bostadsdelar är direkt sammanbyggda med varandra.
- Ett kedjehus, parhus eller liknande är ett småhus som varken är friliggande eller ett radhus.

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

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

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

Med sommarvatten menas att tomten bara har tillgång till dricksvatten under den frostfria delen av året (innefattar inte frivillig avstängning av vattnet).

**Wc-avlopp** Ange vilken tillgång till wc-avlopp som finns på din tomt. Med wc-avlopp menas att tomten har tillgång till wc-avlopp som godkänts av kommunen.

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

Med enskilt wc-avlopp menas att avloppsfrågan är löst på något annat sätt än genom kommunalt wc-avlopp, till exempel med en trekammarbrunn eller septiktank.

⑦ **Avstånd till hav, insjö eller vattendrag** Närheten till vatten har stor påverkan på en fastighets marknadsvärde. Det kallas formellt närhet till strand, och med strand menas då strandlinjen, alltså gränsen mellan land och vatten. Det måste inte vara fråga om en strand där man kan bada.

Avståndet ska vara det kortaste som kan mätas upp mellan strandlinjen och huvudbyggnadens fasad mot vattnet. Mätningen ska göras horisontellt och det behöver inte finnas någon anlagd väg eller gångstig för att det ska anses vara möjligt att nå strandlinjen. Det innebär i praktiken att en mätning måste göras på en kartbild för att bli korrekt. 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).

**Är tomten en egen fastighet eller inte?** (Fastighetsrättsliga förhållanden)  
Fastighetsrättsliga förhållanden visar om tomten till ett bostadshus är en egen, eller kan bilda en egen, fastighet.

### **Huvudregel (gäller privatpersoner och andra ägare av vanliga småhus)**

Finns det bara en tomt på din fastighet, är den en egen fastighet. Men om du har flera tomter (byggrätter) på fastigheten, är ingen av dem en egen fastighet. Då måste du för varje tomt bedöma om den skulle kunna bilda en egen fastighet eller inte, det vill säga om den är avstyckningsbar eller inte.

**⑧ Tomten ingår i ett grupphusområde** Undantagsregel för grupphusområde (gäller bostadsföretag och liknande ägare). Ett grupphusområde måste vara bebyggt med, eller tänkt att bebyggas med, minst sex likartade småhus i en tätbebyggd grupp. Området ska vara detaljplanelagt och småhusen vara, eller tänkta att bli, uppförda under en treårsperiod av en exploatör.

Gäststugor av olika slag räknas inte som grupphusområden och inte heller fritidshus på arrenderad mark.

Om du inte har ett grupphusområde på din fastighet, ska du kryssa nej vid frågan om grupphusområde.

Om en fastighet innefattar ett grupphusområde, innebär det att ingen av tomterna är en egen fastighet. Ägare till fastigheter med grupphusområden ska kryssa ja vid frågan om grupphusområde.

Under Fastighetsrättsliga förhållanden kryssar du för klass 2 eller klass 3 (de är likvärdiga svar för grupphusomtomter). Det är bostadsrättsföreningar, bostadsföretag eller liknande som äger en sådan fastighet.

### **⑨ Du som har flera likadana tomter på fastigheten – Antal lika tomter**

Om du har två eller flera likadana tomter kan du redovisa dem gemensamt. Fyll i uppgifterna för en av tomterna och ange sedan hur många sådana lika tomter du har.

## **BOSTADSHUS**

**Bostadshus nr (värderingsenhet):** I fastighetstaxeringen delas all egendom inom en taxeringsenhet upp i värderingsenheter som värderas var för sig. Skatteverket bestämmer ett nummer för alla värderingsenheter för att kunna särskilja dem.

**Ligger på tomt nr** Här anges på vilken tomt bostadshuset ligger. Om det finns flera tomter och bostadshus är det viktigt att Skatteverket vet vilka som hör ihop.

**⑩ Bostadshuset, deklarera egenskaperna som huset har den 1 januari 2018 – typ av byggnad** Här anges vilken typ av bostadshus som finns på tomten. Om tomten är obebyggd, ange vilken typ av bebyggelse som tomten är tänkt att bebyggas med.



**Året då huset blev inflyttningsklart, nybyggnadsår** Nybyggnadsår är det år då huset blev inflyttningsklart. Ett bostadshus anses vara inflyttningsklart det år det till övervägande del har tagits, eller kunnat tas, i bruk för sitt ändamål som bostad.

**Boyta, totalt** Här anges bostadshusets totala boyta. Om du har gjort en om- eller tillbyggnad som påverkar boytan ska du även räkna in den ytan här.

**Biyta, totalt** Här anges bostadshusets totala biyta. Bara yta i biutrymmen som kan nå inifrån huset ska redovisas, till exempel:

- inglasade verandor eller altaner (som bara kan användas en del av året)
- oinredda vindar
- källare
- förråd
- garage.

**Mätregler** Information om mätregler hittar du på [www.skatteverket.se/smahus](http://www.skatteverket.se/smahus).

**Värdeyta** Värdeytan är summan av boytan och 20 procent av biytan (dock aldrig mer än 20 m<sup>2</sup>). Värdeytan räknas ut automatiskt av Skatteverket.

**Värdeår** Värdeåret är husets nybyggnadsår, dock tidigast 1929 även om huset skulle vara byggt före 1929. Om boytan i ett senare skede och sedan föregående fastighetstaxering byggs ut med minst 10 m<sup>2</sup>, kan värdeåret räknas om till ett senare år än tidigare, så att huset räknas som ”yngre”.

#### ⑪ **Du som gjort en om- eller tillbyggnad av bostadshuset 2015–2017**

Om boytan utökats med minst 10 m<sup>2</sup> på det befintliga bostadshuset, genom att du gjort en om- eller tillbyggnad under åren 2015–2017, ska du fylla i det här.

Är om- eller tillbyggnaden klar ska du ange hur stor boyta som har tillkommit (tänk på att även ändra den totala boytan) och vilket av åren 2015–2017 den utförda om- eller tillbyggnaden var klar att tas i bruk.

Har flera om- eller tillbyggnader gjorts under perioden, kan du ange det första årets ökning av boytan här i fälten och de efterföljande årens ökning under Lämna övriga uppgifter på blankettens första sida.

⑫ **Du som håller på att bygga bostadshuset (nybyggnation)** Om byggnaden är under uppförande anger du de totala nybyggnadskostnaderna (inklusive moms) fram till den 1 januari 2018.

⑬ **Du som har flera likadana bostadshus på fastigheten – Antal lika småhus** Om du har två eller flera likadana bostadshus kan du redovisa dem gemensamt. Fyll i uppgifterna för ett av bostadshusen, och ange sedan här hur många likadana bostadshus du har.

## **Deklarationens tredje sida (standard, fråga 1–13)**

### **STANDARD**

⑭ **Källarplan (standard, fråga 2, 10 och 13)** Med källarplan menas att golvytan helt eller till större delen ligger under marknivån. Om källarplanet kan nå inifrån bostadsdelen och har en takhöjd på minst 190 cm, räknas det som sådan bryta som ska mätas och deklarerar.

Sluttningsvåning (eller suterrängvåning) kallas ett plan där golvytan utefter minst en fönstervägg ligger över eller jäms med marknivån men i övrigt ligger under marknivån. En sluttningsvåning är därför inte detsamma som ett källarplan. En sluttningsvåning räknas primärt som boyta som ska mätas och deklarerar.

På [www.skatteverket.se/smahus](http://www.skatteverket.se/smahus) finns information om mätregler för småhus och bilder som visar vad som är källarplan och sluttningsvåning.

⑮ **Fönster (standard, fråga 5)** Alla slags fönster av typen två- tre- eller fyr-glasfönster, med eller utan isolerglas, hör till svarsalternativet som ger 2 standardpoäng. Till någon annan fönstertyp hör så kallade sommarfönster, det vill säga tvåglasfönster som inte är kopplade och har löstagbar innerbåge.

⑯ **Uppvärmning (standard, fråga 6)** Med uppvärmningssystem menas exempelvis:

- väggfasta radiatorer för direktverkande 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 fjärrvärmenät.

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

⑰ **Kök – fast inredning och utrustning (standard, fråga 7)** Du behöver bara ange om ditt kök har normal, hög eller enkel standard.

- 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.

- Enkel standard är svarsalternativet för ett kök som är mycket litet och sparsamt utrustat. Det kan till exempel vara en kokvrå, ett pentry eller ett mindre, äldre kök. Det kan också vara ett kök i en enkel stuga.

⑱ **Öppen spis eller liknande (standard, fråga 12)** Om din eldstad har fått eldningsförbud, svarar du nej på den här frågan.

## Deklarationens fjärde sida (standard, fråga 14–19)

### Fortsättning standard

**Om bostadshuset har nybyggnadsår 2002 eller tidigare (standard, fråga 14–17)** Dessa fyra frågor om underhålls- och ombyggnadsstandard för fasad, tak, elsystem och va-ledningar gäller bara för bostadshus med nybyggnadsår 2002 eller tidigare.

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

⑲ **Exteriör fasad (standard, fråga 14)** Att fasadbeklädnaden till större delen är utbytt betyder att det är mer än hälften som bytts ut.

⑳ **Exteriör tak (standard, fråga 15)** Att takbeläggningen till större delen är utbytt betyder att det är mer än hälften som bytts ut.

**Om bostadshuset har nybyggnadsår 2008 eller tidigare (standard, fråga 18–19)** Dessa två frågor om underhålls- och ombyggnadsstandard för kök och bad- eller duschrum gäller bara för bostadshus med nybyggnadsår 2008 eller tidigare.

För ett hus med nybyggnadsår 2009 eller senare blir det alltid noll standardpoäng här, även om underhålls- och ombyggnadsarbeten har utförts på huset år 2009 eller senare.

㉑ **Sanitet (standard, fråga 19)** För att sanitetsutrustningen, golvbeläggningen och väggbeklädnaden i det största bad- eller duschrummet ska anses vara ”i allt väsentligt utbytt” ska:

- minst tre av följande sanitetsvaror vara utbytta: badkar, duschkabin, handfat, toalettstol och bidé
- minst 90 procent av golvbeläggningens yta vara utbytt
- minst 90 procent av väggbeklädnadens yta vara utbytt.

# 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/smahus](http://www.skatteverket.se/smahus).

## Hur du begär justering

Om det finns någon särskild anledning till att justera taxeringsvärdet, måste du själv begära en sådan justering. Beskriv vad det gäller under Lämna övriga uppgifter.

Om Skatteverket redan har fyllt i ett justeringsbelopp av den justeringsanledningen, behöver du dock inte göra någon egen begäran.

## Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Du kan läsa mer om fastighetsavgift och fastighetsskatt på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) under rubriken Fastigheter och bostad. Där finns också den utförliga broschyren Fastighetsskatt och fastighetsavgift (SKV 296).

## Rättsliga grunder

Skatteverket har samlat all rättsinformation på webbplatsen Rättslig vägledning, [www4.skatteverket.se/rattsligvagledning](http://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning).

## Vill du veta mer?

Mer information om fastighetstaxeringen hittar du på [www.skatteverket.se/smahus](http://www.skatteverket.se/smahus). Du kan även ringa Skatteverket på telefon 0771-567 567.

