

# Deklarera hyreshus och liknande

**Deklarera senast den 2 november 2015.**

Det är dags för dig som äger hyreshus att fastighetsdeklarera. Som hyreshus räknas hus med minst tre bostäder, även bostadsrättshus. Som hyreshus räknas också hus med kontor, butiker, restauranger, hotell och liknande lokaler.

## Varför ska du fastighetsdeklarera?

Du fastighetsdeklarerar för att Skatteverket ska få information om din fastighet. Informationen använder vi för att räkna ut ett taxeringsvärde, det vill säga ett underlag för att beräkna din fastighetsskatt eller -avgift.

## Deklarera enklast via e-tjänsten

Om du har e-legitimation är det enklast att deklarerar via e-tjänsten Fastighetsdeklaration på [www.skatteverket.se/hyreshus](http://www.skatteverket.se/hyreshus). Det är snabbt och säkert och det finns ingen begränsning i antalet deklarasjoner, vilket är praktiskt om du äger många fastigheter. Deklarera senast den 2 november 2015.

Om du inte använder e-tjänsten ska du fylla i deklarasjonsblanketten som du får tillsammans med denna broschyr och där Skatteverket har fyllt i vissa uppgifter i förväg. Skriv sedan under och skicka blanketten till Skatteverkets inläsningscentral senast den 2 november. Adressen hittar du på blankettens första sida. I broschyren finns förklarasjoner till blankettens rubriker och fält.

## Äger du inte fastigheten den 1 januari 2016?

Om du vet att du inte kommer att äga fastigheten den 1 januari 2016, behöver du inte fylla i hela fastighetsdeklarasjonen. Skriv bara den nya ägarens namn, adress och gärna person- eller organisationsnummer under Lämnade övriga uppgifter på pappersblanketten. Skriv sedan under och skicka in blanketten. **Det går inte att göra detta via e-tjänsten.**

## Vad händer när du har deklarerat?

Efter att du har deklarerat hör vi av oss om vi har några frågor om din deklarasjon. Annars får du ett beslut

med posten om det nya taxeringsvärdet i början av juli 2016. Om ni är flera delägare får alla ett eget beslut.

Om du har anslutit dig till Mina meddelanden får du i stället beslutet som en pdf-fil omkring den 15 juni 2016. Om du äger flera hyreshus, får du en pdf-fil per beslut.

## Hinner du inte deklarerar i tid?

Om du inte hinner deklarerar i tid kan du senast den 31 oktober ansöka om anstånd (förlängd deklarasjonstid). Läs mer på [www.skatteverket.se/hyreshus](http://www.skatteverket.se/hyreshus).

## E-deklarerar via ombud

Om du vill att en revisor, fastighetsförvaltare eller liknande ska fastighetsdeklarerar i ditt ställe kan du utse personen till ombud. Det gör du enklast via e-tjänsten Ombud och behörigheter. Ombudet kan bara deklarerar via e-tjänsten – inte på papper. Läs mer på [www.skatteverket.se/hyreshus](http://www.skatteverket.se/hyreshus).

Du använder också e-tjänsten Ombud och behörigheter för att ge dig själv eller någon annan behörighet att fastighetsdeklarerar åt en juridisk person, till exempel en bostadsrättsförening eller ett aktiebolag. För att kunna ge behörighet måste du vara firmatecknare för den juridiska personen.

### Se ditt värdeområde

I e-tjänsten Värdeområden och riktvärdekartor kan du se värdeområdet för din fastighet på en karta. Du kan också se genomsnittshyror samt priser vid tidigare fastighetsförsäljningar i området. Du hittar e-tjänsten på [www.skatteverket.se/hyreshus](http://www.skatteverket.se/hyreshus). Tjänsten kräver inte e-legitimation.

### Vill du veta mer?

Gå in på [www.skatteverket.se/hyreshus](http://www.skatteverket.se/hyreshus).

# Så här deklarerar du

På blankettens första sida har Skatteverket fyllt i vilken fastighet det gäller. 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. På blankettens andra sida finns två kolumner för uppgifter om mark, byggnader, bostäder respektive lokaler:

- Kolumnen Skatteverkets uppgifter innehåller de senaste uppgifterna Skatteverket har om fastigheten, om vi har några.
- Kolumnen Dina uppgifter fyller du själv i, om Skatteverkets uppgift inte stämmer längre eller saknas.

Fyll inte i rutor som är ikryssade.

## Förklaring till blankettens fält

### Blankettens första sida

- ① Här står adressen till Skatteverkets inläsningscentral, dit du skickar blanketten.
- ② Om ni är flera som äger fastigheten räcker det att en av er deklarerar och skriver under. Därför har bara en av er fått blanketten, och det är den personens person- eller organisationsnummer som visas. I e-tjänsten har alla delägare tillgång till deklarationen. Meddela gärna andra delägare om hur du deklarerar er gemensamma fastighet.
- ③ Under Lämna övriga uppgifter kan du skriva sådant du tycker att Skatteverket behöver veta om din fastighet och som inte övriga deklarationen omfattar. Skriv inget utanför rutan eftersom den läses maskinellt. Om utrymmet inte räcker kan du skicka med ett brev.
- ④ Ange gärna hur vi kan nå dig via telefon eller e-post.
- ⑤ Blankettens sidnummer.

### Blankettens andra sida

#### Rubriken Mark

Om det finns en byggnad på marken, har Skatteverket fyllt i ett löpnummer vid Byggnad nr.

Skatteverket värderar din mark utifrån bygggrätten. Bygggrätten är i detta fall detsamma som byggnadens bruttoarea i kvadratmeter ovanför marken (BTA). Bruttoarea är, lite förenklat, byggnadens sammanlagda yta på alla våningar ovanför marken, inklusive ytterväggar.

- ⑥ Här anger du bygggrätten för den del av byggnaden som består av bostäder. Om du inte kan räkna ut den använder du en schablon på 1,25 x boarean (BOA).
- ⑦ Här anger du bygggrätten för den del av byggnaden som består av lokaler. Om du inte kan räkna ut

den använder du en schablon på 1,20 x lokalarean (LOA). Om marken är obebyggd, kan du hämta uppgiften om byggerätt från kommunens beslut om detaljplan, bygglov eller återuppföranderätt.

#### Rubriken Byggnad

- ⑧ Varje byggnad får ett löpnummer av Skatteverket. Det används bara vid fastighetstaxeringen. Om fastigheten innehåller flera hus med samma värdeår, kan du räkna dem som en och samma byggnad. Värdeåret är detsamma som nybyggnadsåret, om inte huset byggs om eller till. Då kan värdeåret ändras till ett senare år.
- ⑨ Om byggnaden är under nyuppförande, det vill säga inte färdigbyggd, ska du ange de totala byggkostnaderna exklusive moms som du beräknar att du kommer att ha till den 1 januari 2016. Fördela kostnaderna mellan bostäder och lokaler om byggnaden innehåller båda delarna.
- ⑩ Om du under åren 2013–2015 byggt om eller till byggnader, ska du redovisa de totala ombyggnadskostnaderna för respektive år här, exklusive moms. Skriv också vilket år som den nya eller ombyggda delen var klar att tas i bruk.

#### Rubriken Bostäder

När du räknar antalet bostadslägenheter ska du ta med alla inom samma byggnad. Om fastigheten innehåller flera hus med samma värdeår, och de finns under samma löpnummer för Byggnad, kan du räkna dem som en och samma byggnad. Värdeåret är detsamma som nybyggnadsåret, om inte huset byggs om eller till. Då kan värdeåret ändras till ett senare år.

- ⑪ **Hyresrätter:** Här anger du hyran för lägenheter du hyr ut den 1 januari 2016. Ange inte den nuvarande hyran, utan utgå från motsvarande hyra 2014. Om du inte hyrde ut några lägenheter under 2014 kan du utgå från hyran ett senare år och skriva en notering om vilket år, under Lämna övriga uppgifter. Skatteverket räknar om hyran till 2014 års nivå.

I **bostadshyran** ska du räkna in kommunal fastighetsavgift samt kostnader för uppvärmning och va-tillägg. Däremot ska du inte räkna in kostnaden för hushållsel och -gas, **tv-och internetabonemang eller moms**. Räkna inte heller med **separat debiterade hyror för garageplatser, förråd eller liknande utrymmen i byggnaden**. Dessa ska du i stället **redovisa som lokaler**. Hyra för platser på marken **utomhus, till exempel för parkeringsplatser, ska du inte redovisa alls i någon årshyra**.

Om du tar ut presumtionshyra (för nyproducerade lägenheter) **som uppenbart avviker från bruksvärdeshyran** ska du inte ange den, utan den beräknade bruksvärdeshyran. Bruksvärdeshyran är den reglerade hyra du har rätt att ta ut för bostäder, till skillnad från den marknadsmässiga hyra du får ta ut för lokaler.

Ange också de uthyrda hyreslägenheternas sammanlagda yta i kvadratmeter.

- ⑫ **Vakanser i hyresrätter:** Här anger du den beräknade hyran för vakanser, alltså lägenheter som är avsedda att hyras ut men är outhyrda den 1 januari 2016. I bostadshyran ska du räkna in kommunal fastighetsavgift samt kostnader för uppvärmning och va-tilllägg. Däremot ska du inte räkna in kostnaden för hushållsel och -gas, tv- och internetabonnemang eller moms. Räkna inte heller med separat debiterade hyror för garageplatser, förråd eller liknande utrymmen i byggnaden. Dessa ska du i stället redovisa som lokaler. Hyra för platser på marken utomhus, till exempel för parkeringsplatser, ska du inte redovisa alls i någon årshyra.

Ange också de outhyrda lägenheternas sammanlagda yta i kvadratmeter.

Om du under längre tid har fler outhyrda lägenheter än vad som är normalt för området, kan du ha rätt att få taxeringsvärdet sänkt. Begär då det under Lämna övriga uppgifter.

- ⑬ **Bostäder för egen användning:** Här deklarerar du lägenheter som du eller en närstående använder själv, andelslägenheter samt lägenheter som du hyr ut till rabatterat pris eller internhyra. Du ska ange hyran du beräknar att du skulle ha fått in om du hyrde ut lägenheterna på vanligt sätt. Ange alltså inte den faktiska hyra du eventuellt har fått in.

I bostadshyran ska du räkna in kommunal fastighetsavgift samt kostnader för uppvärmning och va-tilllägg. Däremot ska du inte räkna in kostnaden för hushållsel och -gas, tv- och internetabonnemang eller moms. Räkna inte heller med separat debiterade hyror för garageplatser, förråd eller liknande utrymmen i byggnaden. Dessa ska du i stället redovisa som lokaler. Hyra för platser på marken utomhus, till exempel för parkeringsplatser, ska du inte redovisa alls i någon årshyra.

Ange också den sammanlagda ytan i kvadratmeter för bostäder för egen användning.

- ⑭ **Bostadsrätter:** Här anger du den beräknade bruksvärdeshyran för bostadsrättslägenheter. Bruksvärdeshyran är vad lägenheterna skulle kosta att hyra och har inget med månads- eller årsavgiften att göra. Om föreningen hyr ut bostäder, beräknar du bruksvärdeshyran utifrån vad de kostar att hyra. Om föreningen inte hyr ut bostäder, behöver du inte fylla i något. Skatteverket räknar då ut bruksvärdeshyran utifrån den genomsnittshyra för värdeområdet som vi förfyllt i deklarationen.

I bostadshyran ska du räkna in kommunal fastighetsavgift samt kostnader för uppvärmning och va-tilllägg. Däremot ska du inte räkna in kostnaden för hushållsel och -gas, tv- och internetabonnemang eller moms. Räkna inte heller med separat debiterade hyror för garageplatser, förråd eller liknande utrymmen i byggnaden. Dessa ska du i stället redovisa som lokaler. Hyra för platser på marken utomhus, till exempel för parkeringsplatser, ska du inte redovisa alls i någon årshyra.

Ange också bostadsrättslägenheternas sammanlagda yta i kvadratmeter.

Mer information om hur bostadsrättsföreningar ska fylla i sin fastighetsdeklaration finns under [www.skatteverket.se/hyreshus](http://www.skatteverket.se/hyreshus).

## Rubriken Lokaler

- ⑮ **Hyresrätter:** Här anger du hyran för lokaler du hyr ut den 1 januari 2016. Ange inte den nuvarande hyran, utan utgå från motsvarande hyra 2014. Om du inte hyrde ut några lokaler under 2014 kan du utgå från hyran ett senare år och skriva en notering om vilket år, under Lämna övriga uppgifter. Skatteverket räknar om hyran till 2014 års nivå.

I lokalhyran ska du räkna in statlig fastighetsskatt, kostnader för uppvärmning och va-tilllägg samt eventuell hyra för skyltplatser, master och liknande på byggnaden. De sistnämnda intäkterna ska du dessutom specificera under Lämna övriga uppgifter. Vidare ska du räkna med alla separat debiterade hyror för garageplatser, förråd eller liknande utrymmen i byggnaden. Däremot ska du inte räkna in kostnaden för hushållsel och -gas, tv- och internetabonnemang eller moms. Inte heller ska du räkna med hyra för platser på marken utomhus, till exempel för parkeringsplatser. Sådana hyror ska du inte redovisa alls i någon årshyra.

Ange också de uthyrda lokalernas sammanlagda yta i kvadratmeter.

- ⑯ **Vakanser i hyresrätter:** Här anger du den beräknade hyran för vakanser, alltså lokaler som är avsedda att hyras ut men är outhyrda den 1 januari 2016. I lokalhyran ska du räkna in statlig fastighetsskatt samt kostnader för uppvärmning och va-tilllägg. Vidare ska du räkna med hyresförluster för outhyrda garageplatser, förråd eller liknande utrymmen i byggnaden. Däremot ska du inte räkna in kostnaden för hushållsel och -gas, tv- och internetabonnemang eller moms. Inte heller ska du räkna med hyra för platser på marken utomhus, till exempel för parkeringsplatser. Sådana hyror ska du inte redovisa alls i någon årshyra.

Ange också de outhyrda lokalernas sammanlagda yta i kvadratmeter.

Om du under längre tid har fler outhyrda lokaler än vad som är normalt för området, kan du ha rätt att få taxeringsvärdet sänkt. Begär då det under Lämna övriga uppgifter.

- ⑰ **Lokaler för egen användning:** Här deklarerar du lokaler som du eller en närstående använder själv, lokaler i andelshus samt lokaler som du hyr ut till rabatterat pris eller internhyra. Du ska ange hyran du beräknar att du skulle ha fått in om du hyrde ut lokalerna på vanligt sätt. Ange alltså inte den faktiska hyra du eventuellt har fått in.

I lokalhyran ska du räkna in statlig fastighetsskatt, kostnader för uppvärmning och va-tilllägg samt hyresvärdet av garageplatser, förråd eller liknande utrymmen i byggnaden. Räkna också in eventuell hyra för skyltplatser, master och liknande på byggnaden du skulle ha fått in om du hade hyrt ut på

**vanligt sätt.** De sistnämnda intäkterna ska du dessutom specificera under Lämna övriga uppgifter. Däremot ska du inte räkna in kostnaden för hushållsel och -gas, **tv- och internetabonnemang eller moms.** **Inte heller ska du räkna med hyra för platser på marken utomhus, till exempel för parkeringsplatser.** Sådana hyror ska du inte redovisa alls i någon årshyra.

Ange också den sammanlagda ytan i kvadratmeter för lokaler för egen användning.

Om lokalerna ligger i ett bostadsrättshus och används av föreningen själv eller dess medlemmar kan du läsa mer om hur du fastighetsdeklarerar på [www.skatteverket.se/hyreshus](http://www.skatteverket.se/hyreshus).

- ⑱ **Bostadsrätter:** Här anger du den beräknade 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 lokaler, beräknar du marknadshyran utifrån vad de kostar att hyra. Om föreningen inte hyr ut lokaler, skriver du det under Lämna övriga upplysningar. Skriv

också vad ni använder lokalerna till. Skatteverket räknar sedan ut marknadshyran utifrån genomsnittshyran för området. Den är inte förifylld, men du kan se den i e-tjänsten Värdeområden och riktvärdekartor på [www.skatteverket.se/hyreshus](http://www.skatteverket.se/hyreshus). Tjänsten kräver inte e-legitimation.

Ange också bostadsrättslokalernas sammanlagda yta i kvadratmeter.

Mer information om hur bostadsrättsföreningar ska fylla i sin fastighetsdeklaration finns under [www.skatteverket.se/hyreshus](http://www.skatteverket.se/hyreshus).

- ⑲ Ange om någon del av lokalerna ligger under markplanet och i så fall hur många kvadratmeter.

#### Vill du veta mer?

Ska du exempelvis deklarerar som bostadsrättsförening, hotell eller restaurang? Gå in på [www.skatteverket.se/hyreshus](http://www.skatteverket.se/hyreshus).

Du kan även ringa Skatteupplysningen 0771-567 567.

#### Vill du få beslutet om din fastighetstaxering digitalt?

Skaffa en säker digital brevlåda och tjänsten Mina meddelanden. Då kan du läsa din myndighetspost när som helst och var du än är.

[minameddelanden.se](http://minameddelanden.se) 

