

SKV 381 utgåva 6

Deklarera industrienhet

Deklarera senast den 1 november 2018.

Du kan deklarerat via vår e-tjänst eller
pappersblanketten.



E-tjänst



Blankett

Deklarera senast den 1 november 2018

Enligt Skatteverkets uppgifter har du en industrienhet som du ska deklarerat. Som industrienheter räknas även så kallade övriga byggnader, det vill säga vissa byggnader som inte räknas som industrier i vanlig mening. Övrig mark inom tätort är också en industrienhet.

På www.skatteverket.se/industri finns exempel på de vanligaste övriga byggnaderna.

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

Till vem skickas deklaratoren?

Om ni är fler som äger fastigheten tillsammans skickas deklaratoren 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 deklarerat 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 fastighetsdeklaratoren. Det räcker att du klickar på Meddela ägarbyte i Skatteverkets e-tjänst Fastighetsdeklaratoren eller kryssar för Ägarbyte? på pappersblanketten och skickar in den till Skatteverket.

Varför ska du fastighetsdeklarerat?

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

Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av fastighetens sannolika marknadsvärde två år före taxeringsåret. Det 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/industri 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/industri. Det har många fördelar:

- Alla obligatoriska uppgifter kommer säkert med.
- 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.
- Du kan deklarerar ett obegränsat antal byggnader och värderingsenheter.

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 2018.

E-deklarera via ombud?

Om du vill att någon annan ska fastighetsdeklarerar 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 firman-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/industri.

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 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.

Vilka blanketter har du fått?

Alla får blanketten Fastighetsdeklaration I med tomtmark och eventuella avkastningsberäknade byggnader.

Om du har en byggnadskonstruktion med ett begränsat användningsområde, en så kallad skräddarsydd byggnad, får du blanketten Bilaga IP. Du får även blanketten Bilaga IP om du har någon av följande byggnadskonstruktioner:

- bensinpumpsanläggning
- byggnad med olämplig utformning för normal industriproduktion (till exempel komplicerad planlösning eller många låsningar i byggnadskroppen)
- byggnadskonstruktion som inte har karaktär av hus (till exempel skärmtak, silo och bergtrum)

Du kan redovisa två byggnader eller byggnadskonstruktioner per IP-bilaga.

Om du har fler byggnadskonstruktioner än du fått blanketter för, och inte kan använda e-tjänsten, kan du beställa fler blanketter genom att ringa Skatteupplysningen.

Så här fyller du i Fastighetsdeklaration I

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

Broschynen 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 står adressen dit du ska skicka deklARATIONEN om du inte använder e-tjänsten.

”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”

Om det står något här, behöver du läsa det noga. Det är information som gäller just din fastighet.

”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.

”Mina kontaktuppgifter”

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

Deklarationens andra sida

På deklARATIONENS andra sida finns två kolumner till varje uppgift:

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

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

Tomtmark och industribyggnader

Alla industrifastigheter delas in i tomtmark och industribyggnader. Industribyggnader delas i sin tur in i industrikontor, lager m.m. och produktionslokaler.

”Tomtmark”

”Egen benämning eller liknande”

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

”Värderingsenhet nr”

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

”Areal m²”

Här står industriens tomtareal i kvadratmeter, utan decimaler.

Kontrollera den förifyllda uppgiften. Om den är fel rättar du den.

”Riktvärde tomtmark i tusental kr”

Skatteverkets riktvärde för tomtmarken, det vill säga tomtmarkens andel av taxeringsvärdet.

”Industribyggnad, avkastningsberäkning”

”Egen benämning eller liknande”

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

”Byggnadsenhet nr”

I fastighetstaxeringen delas alla byggnader inom en taxeringsenhet upp i byggnadsenheter som värderas var för sig. Skatteverket bestämmer ett nummer för alla byggnadsenheter för att kunna särskilja dem. På raden under kryssar du för

- ”Färdigställd” om byggnaden är färdigbyggd eller
- ”Under nybyggnation” om byggnaden håller på att byggas (nybyggas, inte byggas om). Fyll i så fall också i kostnaderna under nästa rubrik.

”Byggnad under nybyggnation”

Om du kryssat för att byggnaden håller på att byggas, fyller du i kostnaden för byggnationen, exklusive moms, till den 1 januari 2019 (det vill säga till och med den 31 december 2018). Sen behöver du inte fylla i mer information om byggnaden.

”Färdigställd byggnad”

”Nybyggnadsår”

Det år byggnaden blev färdigbyggd, det vill säga då den till övervägande del kunde tas i bruk.

”Värdeår”

Skatteverket ger byggnaden ett värdeår som kan vara ett annat år än nybyggnadsåret på grund av att du genom exempelvis tillbyggnad har förlängt byggnadens ekonomiska livslängd.

På raden under kryssar du ja om byggnadens återstående ekonomiska livslängd beräknas vara mindre än tio år.

”Om- eller tillbyggnad 2013–2018”

Här skriver du kostnaderna för eventuella om- eller tillbyggnader under år 2013–2018, om de är klara att tas i bruk den 1 januari 2019. Annars ska du inte ta upp kostnaderna i denna deklARATION.

Skriv sedan vilket år om- eller tillbyggnaderna blev klara att börja användas (tas i bruk). Om du har gjort fler om- eller tillbyggnader, redovisar du dem på huvudblanketten (FastighetsdeklARATION I), under Lämna övriga uppgifter.

Om du har byggt om eller till behöver du också kontrollera uppgifterna om ytor och standard under rubrikerna Industrikontor, Lager m.m. och Produktionslokaler.

”Industrikontor”

”Värderingsenhet nr”

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

”Lokalarea, m² (LOA)”

Industrikontorets totala yta. Tänk på att vid behov ändra ytan om du har gjort en om- eller tillbyggnad.

”Standard, klass 1-3”

Industrikontor kan ha tre standardklasser:

- Klass 1: Industrikontor med enkel standard på golv, väggar (skärmväggar av träfiberplattor eller liknande), belysning, ventilation (självdrag), våtutrymmen, sanitär utrustning etc.
- Klass 2: Industrikontor med normal standard på golv (enklare textil-, linoleum- eller plastmatta), väggar (regelväggar med gipsplattor eller liknande) och ventilation (mekanisk). God belysning och tillfredsställande standard på våtutrymmen (moderna golv och väggar) och sanitär utrustning etc.
- Klass 3: Industrikontor med hög och modern standard på golv (textil-, linoleum- eller plastmatta av hög kvalitet eller parkett eller liknande), belysning, våtutrymmen och sanitär utrustning samt klimatanläggning etc.

”Riktvärde industrikontor”

Skatteverkets riktvärde för industrikontoret, det vill säga industrikontorets andel av taxeringsvärdet.

”Industritillbehör finns”

Kryssa ja om det finns industritillbehör i byggnadsenheten som helhet. Som industritillbehör räknas maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten.

”Fler värderingsenheter tomtmark finns”, ”Fler byggnadsenheter finns”

Kryssa inte i rutan själv om du har fler värderingsenheter än som ryms på blanketten. Om du använder e-tjänsten kan du enkelt lägga till fler värderingsenheter. Du kan också kontakta oss för att få fler blanketter.

”Lager m.m.”

”Värderingsenhet nr”

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

”Lokalarea, m² (LOA)”

Lagrets totala yta. Tänk på att vid behov ändra ytan om du har gjort en om- eller tillbyggnad.

”Standard, klass 1–5”

Lager m.m. kan ha fem standardklasser:

- Klass 1: Mycket enkel standard, till exempel före detta ekonomibyggnader och byggnader med mycket enkla väggar, mycket enkel eller ingen belysning etc.
- Klass 2: Enkel standard, till exempel kallförråd, oisolerade byggnader med låg takhöjd, låg bjälklagsbärighet och låg belysningsstandard. Enkla väggar och ingen särskild ventilation etc.
- Klass 3: Normal standard, det vill säga isolerade byggnader med godtagbar planlösning. Tillfredsställande takhöjd, bjälklagsbärighet, belysning och in- och utlastningsförhållanden samt mekanisk ventilation etc.
- Klass 4: Hög standard, det vill säga isolerade byggnader med stora friytor, normal eller hög takhöjd, hög bjälklagsbärighet, god ventilation och belysning, direktinfart eller lastkaj etc.
- Klass 5: Mycket hög standard, det vill säga utpräglade så kallade höglager och moderna lager med stort inslag av automatiserad hantering etc.

”Riktvärde lager m.m.”

Skatteverkets riktvärde för lagret, det vill säga lagrets andel av taxeringsvärdet.

”Produktionslokaler”

”Värderingsenhet nr”

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

”Lokalarea, m² (LOA)”

Produktionslokalens totala yta. Tänk på att vid behov ändra ytan om du har gjort en om- eller tillbyggnad.

”Standard summa, poäng”

Summan av standardpoängen, som är ett sätt för Skatteverket att klassificera produktionslokalens standard. Börja alltså med att fylla i fälten under ”Standardpoäng för produktionslokaler”.

”Riktvärde produktionslokaler”

Skatteverkets riktvärde för produktionslokalen, det vill säga produktionslokalens andel av taxeringsvärdet.

”Standardpoäng för produktionslokaler”

Kontrollera att kryssen står på rätt ställe. Kryssa annars i rätt ruta i den högra kolumnen.

”Tillfartsförhållanden”

Hur lätt fastigheten kan nås av lastfordon m.m. Detta betyder poängen:

- Mindre goda (1 p): kan nås med endast mindre (tvåaxliga) lastfordon. Vissa trånga passager etc.
- Normala (2 p): kan nås med normala (två- till treaxliga) lastfordon även med mindre släp etc.
- Goda (3 p): kan nås med större lastfordon, trailer, godsvagn eller liknande.

”In- och utlastningsförhållanden”

- Mindre goda (0 p): Endast enklare hiss till produktionslokaler i övre plan eller liknande.
- Normala (1 p): Lastkaj eller liknande i markplanet, så kallad industrihiss eller liknande till eventuella övre plan etc.
- Goda (2 p): Markplan med lastkaj, körramp till eventuella övre plan eller liknande.

”Våningsplan”

Våningsplanen gäller produktionsenheten, inte kontor och liknande.

- Tre eller fler (0 p)
- Två (2 p)
- Ett (5 p)

”Dagsljusförhållanden”

- Mindre goda (0 p): Produktionslokaler med begränsat dagsljusinsläpp genom vägg- eller takfönster.
- Normala (3 p): Produktionslokaler med tillfredsställande dagsljusinsläpp.
- Goda (5 p): Produktionslokaler med goda dagsljusförhållanden, ombyggnad till kontor möjlig (ljusinsläpp företrädesvis genom vägg-placerade fönster).

”Fri takhöjd under bärande balk”

Den fria takhöjden gäller upp till bärande takdelar, till exempel balkar.

- Mindre än 3,5 m (0 p)
- 3,5-6,0 m (3 p)
- Mer än 6,0 m (5 p)

”Avstånd mellan bärande element”

Avstånd mellan bärande konstruktionsdelar (pelare, stomme etc.) som begränsar möjligheten att använda byggnaden invändigt.

- Mindre än 6,0 m (0 p)
- 6,0 m eller mer (5 p)

”Maximal golvbelastning”

- Mindre än 500 kg per m² (0 p)
- 500–1 500 kg per m² (1 p)
- Mer än 1 500 kg per m² (3 p)

”Uppvärmning”

Om

- det finns el-, fjärr-, egen centralvärme eller varmluftsinsblåsning (5 p)
- eller ingen sådan värme (0 p) .

”Elinstallation”

Den elinstallation som finns i byggnaden:

- Mindre än 100 ampere (0 p)
- 100–200 ampere (1 p)
- Mer än 200 ampere (2 p)

”Ventilation”

Om ventilationen är

- mindre god, ventilation saknas eller byggnaden ventileras genom självdrag eller frånluftsventilation (0 p)
- normal, från- och tilluftsventilation (2 p)
- god, från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning, lufttemperering eller liknande (5 p)

”Summa poäng”

Summan av standardpoängen, som är ett sätt för Skatteverket att klassificera byggnadens standard (kom ihåg att även föra in siffran under Standard, summa poäng).

Bilaga IP

Om du har en byggnadskonstruktion med ett begränsat användningsområde får du blanketten Bilaga IP. Exempel på sådana konstruktioner är bensinpumpar, silor och bergtrum. Andra exempel är skräddarsydda byggnader, till exempel

- ett i sig självt oanvändbart ”skal” runt exempelvis processindustri (petrokemi, massa- och pappersframställning, tegel- och cementproduktion, större smältugnar och gruvsdrift)
- tyngre byggnader med avvikande utformning, till exempel kraftverk, glasbruk, anrikningsverk, elektrokemisk industri samt delar av pappersbruk, bryggerier och skeppsvarv.

Du kan redovisa två byggnader eller byggnadskonstruktioner per IP-bilaga. Om du har fler sådana byggnadskonstruktioner än du fått bilagor för, och inte kan använda e-tjänsten, kan du beställa fler bilagor genom att ringa Skatteupplysningen.

”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.

Blankettens vänstra sida

Under Skatteverkets uppgifter står de senaste uppgifterna Skatteverket har om fastigheten, om vi har några. Under Dina uppgifter fyller du i själv om Skatteverkets uppgifter saknas, inte stämmer längre eller behöver kompletteras.

Alla uppgifter ska visa de förhållanden som gäller den 1 januari 2019.

”Industribyggnad, produktionskostnadsberäkning”

”Egen benämning eller liknande”

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

”Värderingsenhet nr”

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

”Byggnadskategori”

Byggnadens karaktär och konstruktion, som indelas i följande nio kategorier:

1. Oljeraffinaderier eller petrokemiska industrier
2. Massa- eller pappersbruk
3. Järn- eller stålindustrier eller metallsmältverk
4. Cement- eller kalkindustrier eller industrier för framställning av industrimineral
5. Spannmålssilor
6. Sågverk
7. Bensinstationer
8. Master
9. Övrig verksamhet, till exempel asfaltsverk, betongstationer, bryggerier och cisterner

”Ortstyp”

Ortstypen avgörs av värderingsenhetens läge i förhållande till närmaste tätort. Du kan inte ändra ortstypen.

På www.skatteverket.se/industri finns en förteckning över alla ortstyper.

På raden under kryssar du i om hela byggnaden är under nybyggnation (höll på att byggas) eller är färdigställd (färdigbyggd) den 1 januari 2019.

”Byggnad under nybyggnation”

Om du kryssat för att byggnaden håller på att byggas, fyller du i kostnaden för byggnationen, exklusive moms, till den 1 januari 2019 (det vill säga till och med den 31 december 2018). Sen behöver du inte fylla i mer information om byggnaden.

”Färdigställd byggnad”

”Nybyggnadsår”

Det är byggnaden till största delen kunde börja användas.

”Värdeår”

Skatteverket ger byggnaden ett värdeår som kan vara ett annat år än byggnadsåret på grund av att du genom exempelvis en tillbyggnad har förlängt byggnadens ekonomiska livslängd.

”Bruttoarea, m² ovan mark” (BTA)

Industribyggnadens totala yta.

På raden under kryssar du ja om byggnadens återstående ekonomiska livslängd beräknas vara mindre än fem år.

”S.k. skräddarsydd byggnad”

Kryssa ja om byggnaden är skräddarsydd, till exempel är

- ett i sig självt oanvändbart ”skal” runt exempelvis processindustri (petrokemi, massa- och pappersframställning, tegel- och cementproduktion, större smältugnar och gruvsdrift) eller
- en tyngre byggnad med avvikande utformning, till exempel ett kraftverk, glasbruk, eller anrikningsverk eller en elektrokemisk industri eller en del av ett pappersbruk, vissa bryggerier eller ett skeppsvarv.

”Om- eller tillbyggnad år 2013–2018”

Här skriver du kostnaderna för eventuella om- eller tillbyggnader under år 2013–2018, om de är klara att tas i bruk den 1 januari 2019. Annars ska du inte ta upp kostnaderna i denna deklARATION.

Skriv sedan vilket år om- eller tillbyggnaderna blev klara att börja användas (tas i bruk). Om du har gjort fler om- eller tillbyggnader, redovisar du dem på huvudblanketten (FastighetsdeklARATION I), under Lämna övriga uppgifter.

”Återanskaffningskostnad”

Återanskaffningskostnad är vad det skulle ha kostat att bygga din industribyggnad år 2017, inklusive kostnader för maskinell utrustning som räknas som byggnadstillbehör. Skatteverket behöver värdet för att fastställa byggnadsvärdet.

Du kan räkna ut kostnaden på två olika sätt:

- Alternativ 1 ska du använda om din industribyggnad byggdes efter år 2000 och du känner till de faktiska kostnaderna för att bygga den.
- Alternativ 2 ska du använda i övriga fall.

”Alternativ 1 – faktisk kostnad”

Fyll i årtal och kostnad för eventuella nyinvesteringar. Dra av kostnaden för utrustning du kasserat. Om det är första gången du deklarerar byggnaden, fyller du i dina kostnader för att bygga den och vilket år du hade kostnaderna. I beräkningen ska du ta med kostnaden för

- själva byggnaden eller byggnadskonstruktionerna (även till exempel master, silor och bensinpumpar)
- byggnadstillbehör, det vill säga tillbehör som är en del av själva byggnaden. Även maskinell utrustning som finns i så kallade skraddarsyddade byggnader är byggnadstillbehör.

Räkna däremot inte in moms samt kostnader för tomt, markarbeten, lös inredning och utrustning samt industritillbehör (maskiner och hjälpmaskiner), det vill säga utrustning som inte ingår i själva byggnaden.

”Alternativ 2 – erfarenhetstal”

Om du inte kan ange den faktiska kostnaden kan återanskaffningskostnaden i stället beräknas med hjälp av schabloner. På www.skatteverket.se/industri hittar du de tabeller som ska användas vid beräkningen. Observera att torn och master har en egen tabell.

Silo

Om din byggnad är en silo för torkning och lagring av spannmål, beräknar du återanskaffningskostnaden genom att multiplicera antalet lagringston med 3 000 kr. Med lagringston avses ton vete med en densitet på 0,78.

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/industri.

Rättsliga grunder

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

Vill du veta mer?

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



SKV 381 utgåva 6. Utgiven i september 2018.