

Deklarera ditt småhus

Här kan du läsa om den Fastighetsdeklaration du ska lämna inför 2015 års fastighetstaxering av småhus.

Du kan lämna fastighetsdeklarationen på något av följande sätt:

- På Skatteverkets webbplats om du har e-legitimation. Gå in på skatteverket.se/smahus och välj e-tjänsten "Fastighetsdeklaration, småhus". Där ligger din fastighetsdeklaration med förifyllda uppgifter. Läs mer om fördelarna med att e-deklarera på sista sidan.
- På den pappersblankett som Skatteverket skickat hem till dig.

**Deklarera senast den
3 november 2014.**

① Skatteverkets inläsningscentral

Du som deklarerar på pappersblanketten ska skicka in den till Skatteverkets inläsningscentral.

② Är ni flera som äger fastigheten?

Deklarationsblanketten skickas bara ut till en av er även om ni är flera som äger fastigheten tillsammans. I Skatteverkets e-tjänst "Fastighetsdeklaration, småhus" är dock fastighetsdeklarationen tillgänglig för alla delägare. Det räcker med att en av er skriver under och skickar in fastighetsdeklarationen.

③ Ny ägare?

Om du inte längre äger eller är delägare till fastigheten den 1 januari 2015, räcker det att du meddelar Skatteverket om ägarbytet. Sätt då ett kryss i rutan vid rubriken "Ny ägare?" och skicka in deklarationen så sköter Skatteverket resten.

④ Rutan "Lämna övriga uppgifter"

Rutan "Lämna övriga uppgifter" är till för dig som behöver skriva något extra som inte framgår av frågorna i formuläret men som har betydelse för taxeringen av din fastighet.

Om du använder pappersblanketten ska du bara skriva i rutan "Lämna övriga uppgifter". Skriver du utanför rutan kan vi inte upptäcka det vid den maskinella läsningen hos Skatteverkets inläsningscentral. Om rutan inte räcker till bifogar du ett separat brev i stället.

⑤ Mina kontaktuppgifter

Om du lämnar ditt telefonnummer eller e-postadress, kan vi snabbt och lätt nå dig om vi har någon enklare fråga om din deklaration. Vill du i stället hänvisa till någon särskild kontaktperson, kan du ange det här.

Beslutet kommer 2015

I början av juli 2015 får du beslutet om fastighetstaxeringen med det nya taxeringsvärdet. Är ni flera ägare får alla var sitt exemplar av beslutet (beslutet gäller alltid hela fastigheten). Om du har en e-legitimation kan du ansluta dig till den digitala tjänsten för myndighetspost, Mina meddelanden, och få beslutet digitalt som en pdf-fil redan i början av juni.

Hinner du inte till den 3 november?

Om du inte hinner deklarerera i tid kan du ansöka om anstånd. Ansökningsblankett finns på skatteverket.se/smahus eller på våra servicekontor. Ansök i god tid, helst före den 20 oktober!

"Attefallshus"

Från den 2 juli 2014 är det tillåtet att utan bygglov uppföra ett *komplementbostadshus* på högst 25 m² på tomten. En sådan byggnad kallas populärt för Attefallshus, efter den nuvarande bostadsministern.

Om du till den 1 januari 2015 uppför ett sådant hus, ska du redovisa det vid fastighetstaxeringen 2015. I e-tjänsten Fastighetsdeklaration gör du det genom att välja att lägga till en bostadsbyggnad. Om du i stället använder pappersblanketten, kan du kontakta Skatteverket för att få en följeblankett.

Mer om "Attefallshus", komplementbostadshus och andra bygglovsbefriade åtgärder kan du läsa på skatteverket.se/smahus.

Förklaringar till formulären

Dina uppgifter. Till varje uppgift i formuläret finns två kolumner. Du skriver in dina uppgifter i kolumnen med rubriken ”Dina uppgifter”, om en uppgift saknas eller behöver rättas. Några fält är överkorsade, det betyder att de är spärrade och att du inte ska lämna någon uppgift där.

Skatteverkets uppgifter. Kolumnen med rubriken ”Skatteverkets uppgifter” är avsedd bara för Skatteverket. Där fyller vi i uppgifter om fastigheten som vi redan har i vårt fastighetstaxeringsregister. Om du behöver rätta eller lämna en ny uppgift, ska du skriva in den i kolumnen ”Dina uppgifter”.

Nyttillkommen mark eller byggnad. Om det finns fler tomter eller byggnader på din fastighet än vad Skatteverket har fyllt i, kan du enkelt lägga till dessa i e-deklarationen. Men om du deklarerar på pappersblanketten behöver du en extra blankett. Kontakta då Skatteverket på telefon 0771-567 567 om du inte fått en följeblankett till din fastighetsdeklaration.

Fältet Specifikation. Fältet ”Specifikation” finns på tre ställen: under Taxeringsenhet, Tomtmark och Bostadsbyggnad. Om du äger flera småhus och tomter och har egna benämningar på dem, kan du ange om du vill att Skatteverket ska skriva ut dem där.

⑥ Sidnummer

Blanketten är sidnumrerad. Det kan vara till hjälp för dig som har flera tomter eller byggnader och därmed får följeblanketter. På sidorna 1–4 på huvudblanketten står det 0011-0014, på sidorna 1–4 på följeblankett 1 står det 0021-0024 och så vidare.

Tomtmark

⑦ Fastighetsrättsliga förhållanden

”Fastighetsrättsliga förhållanden” är lagens sätt att säga om tomtmarken till en bostadsbyggnad är en egen fastighet eller inte.

Huvudregel (gäller privatpersoner och andra ägare av vanliga småhus)

Finns det bara en tomtmark på din fastighet, är den en egen fastighet. Men om du har flera tomtmarker på fastigheten, är ingen av dem en egen fastighet. Då måste du för var och en av dem bedöma om den skulle kunna bilda en egen fastighet eller inte. Enkelt uttryckt, om den är avstyckningsbar eller inte.

På frågan om grupphusområde kryssar du för ”nej”.

Undantagsregel: grupphusområde (gäller bostadsföretag och liknande ägare)

Undantagsregeln berör bara ägare av en större småhusenhet, som innefattar minst sex tomter till en tätbebyggd grupp av likartade och samtidigt uppförda småhus

(grupphusområde). Det är bostadsrättsföreningar, bostadsföretag eller liknande som äger en sådan fastighet.

Om en fastighet innefattar ett grupphusområde, betyder det att ingen av tomterna är en egen fastighet. Ägare till fastighet med grupphusområde ska kryssa för ”ja” på frågan om grupphusområde. Under ”Fastighetsrättsliga förhållanden”, kryssa för klass 2 eller klass 3 (de är likvärdiga svar för grupphusområde).

⑧ Avstånd till hav, sjö eller vattendrag

Närheten till vattnet har påverkan på en fastighets marknadsvärde. Det kallas i lagen ”närhet till strand”, och med ”strand” menas då strandlinjen, gränsen mellan land och vatten. Det måste inte vara en strand där man kan bada. Avståndet ska mätas som den kortaste raka linjen mellan huvudbyggnadens fasad mot vattnet och strandlinjen.

På en obebyggd tomt mäts avståndet från en lämplig byggnadsplats.

Det finns en *undantagsregel* för strandnära tomt i klass 2 eller 3: Om den kortaste möjliga vägen att gå till fots från byggnaden till strandlinjen är mer än 300 meter, ska tomtens räknas till klass 4 (inte strandnära).

⑨ Antal lika tomter

Om du har två eller flera tomtmarker som har så gott som likadana egenskaper, kan du redovisa dem gemensamt. Fyll i uppgifterna för en av tomterna, och ange sedan här hur många de lika tomterna är totalt.

Bostadsbyggnad

⑩ Är byggnaden under nyuppförande eller färdigställd?

Här bedömer du om bostadsbyggnaden den 1 januari 2015 är uppförd och färdigställd eller fortfarande är under nyuppförande.

Ifall det nu pågår om- eller tillbyggnad på en bostadsbyggnad som redan tidigare blivit uppförd och färdigställd, ska du fortsätta att redovisa den som färdigställd.

Färdigställd

En nyuppförd bostadsbyggnad anses vara färdigställd under det år då den till övervägande del har tagits, eller kunnat tas, i bruk för sitt ändamål som bostad. Då ska du deklarerat uppgifterna om byggnadskategori, nybyggnadsår, storlek och standard.

⑪ Nyuppförandet färdigställt (nybyggnadsår)

Nybyggnadsåret är det år då en nyuppförd bostadsbyggnad är färdigställd. Nybyggnadsåret blir byggnadens första värdeår. Om boytan i senare skeden byggs ut med sammanlagt minst 10 m² kan det medföra att värdeåret räknas om till ett yngre år. Men det ska i så fall inte påverka nybyggnadsåret.

Om- eller tillbyggnad år 2012–2014

Om- eller tillbyggnader som du under åren 2012–2014 gjort på en tidigare uppförd och färdigställd bostadsbyggnad, ska du redovisa bara om boytan därigenom har ökat med sammanlagt minst 10 m².

Ange då vilket av åren 2012–2014 den utförda om- eller tillbyggnaden var klar att tas i bruk. Har flera om- eller tillbyggnader skett under perioden, kan du ange det första årets ökning av boytan här i fälten och de efterföljande årens ökning under ”Lämna övriga uppgifter”.

⑨ Antal lika småhus

Om du har två eller flera bostadsbyggnader (småhus) som har så gott som likadana egenskaper, kan du redovisa dem gemensamt. Fyll i uppgifterna för en av bostadsbyggnaderna, och ange sedan här hur många de lika byggnaderna är totalt.

⑫ 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 det har en takhöjd på minst 190 cm, räknas det som sådan biyta som ska mätas och deklarerar.

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

På *skatteverket.se/smahus* finns en broschyr med mätregler för småhus med bilder som visar vad som är källarplan och slutningsvåning.

⑬ Uppvärmning (standard, fråga 6)

Med ”uppvärmningssystem” menas

- väggfasta radiatorer för 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 fjärrvärmnät.

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

⑭ 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 vara t.ex. en kokvrå, ett pentry eller ett mindre, äldre kök. Det kan också vara ett kök i en enkel stuga.

Underhåll och ombyggnad (standard, fråga 14–17)

Dessa fyra frågor om underhålls- och ombyggnadsstandard för fasad, tak, elsystem och va-ledningar gäller bara för bostadsbyggnader 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.

Underhåll och ombyggnad (standard, fråga 18–19)

Dessa två frågor om underhålls- och ombyggnadsstandard för kök och bad-/duschrum gäller bara för bostadsbyggnader 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.

⑮ Sanitet – underhålls- och ombyggnadsstandard (standard, fråga 19)

För att sanitetsutrustningen, golvbeläggningen och väggbeklådningen 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 väggbeklådningens yta vara utbytt.

Går det att få taxeringsvärdet nedjusterat?

Det går att få ett taxeringsvärde nedjusterat, men då måste det finnas något särskilt som sänker värdet på just din fastighet och som inte förekommer allmänt inom värdeområdet 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)” står det om det finns något speciellt som har påverkat marknadsvärdet generellt för fastigheterna i ditt värdeområde. Då betyder det att vi har räknat in det i prisläget för hela värdeområdet. På så sätt är värdepåverkan medräknad redan i fastigheternas riktvärden. Du kan då inte få nedjustering av ditt riktvärde för samma sak.

Hur du begär nedjustering

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

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

Mer information

E-deklarera – bättre än på papper

Det finns flera fördelar med att deklarerat ditt småhus med e-tjänsten på skatteverket.se/smahus:

- Du kan lägga till och ändra uppgifter, och de skickas direkt in i fastighetstaxeringsregistret.
- Deklarationen blir komplett, eftersom e-tjänsten håller reda på alla obligatoriska uppgifter.
- Du kan se vad taxeringsvärdet blir innan du skickar in deklarationen.

- Du får ett inlämningskvitto där alla uppgifter du skickat in är specificerade.
- Både du och Skatteverket slipper pappershantering.
- Alla delägare till en fastighet kan logga in och se deklarationen.

Du som kan deklarerat i e-tjänsten har också tillgång till Skatteverkets övriga e-tjänster.

Varför ska du fastighetsdeklarera?

När du lämnar din Fastighetsdeklaration får Skatteverket rätt uppgifter om din fastighet. Det är nödvändigt för att din fastighetsavgift eller fastighetsskatt ska bli rätt. Det har också betydelse om du till exempel ska låna pengar hos en bank med fastigheten som säkerhet eller få försäkringsersättning för skador på fastigheten.

Den här gången får du en deklaration av oss där vi fyllt i de uppgifter vi har om din fastighet. Kontrollera att uppgifterna stämmer och komplettera eller ändra dem annars. Skicka sedan tillbaka deklarationen till Skatteverket.

Du kan då inför nästa småhustaxering, år 2018, i stället för deklaration få ett förslag till beslut om nytt taxeringsvärde, och du slipper fastighetsdeklarera.

Så beräknar Skatteverket taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet ska motsvara 75 % av fastighetens sannolika marknadsvärde två år före taxeringsåret. Genom att analysera försäljningarna i alla värdeområden har Skatteverket kunnat beräkna en prisnivå 2013 för likartade fastigheter i varje värdeområde.

Vid småhustaxeringen 2015 är det försäljningsprisernas rörelser på fastighetsmarknaden åren 2011–2013 som har avgjort om taxeringsvärdet gått upp eller ner sedan förra taxeringen.

Typkodsändringar 2015

Slopade typkoder

Typkod 221 och 211 för fritidsfastigheter ska inte längre användas. Skälet är att fritidsbostäder numera inte taxeras annorlunda än andra småhus. Taxeringsvärdet blir varken högre eller lägre för hus som används för fritidsboende. Skatteverket slutar därför från och med 2015 att särskilt registerföra dessa. Andra typkoder som slopas är de sällan använda 212 och 222.

Nya typkoder

Under typkod 225 samlas alla småhus som ligger på annans mark, det vill säga småhus på ofri grund.

Under typkod 230 samlas alla småhusenheter som innefattar ett grupphusområde. Sådana ägs främst av bostadsrättsföreningar och liknande, och de följer speciella regler som vanliga ägare av småhus inte berörs av.

Vill du veta mer?

Mer information om fastighetstaxeringen hittar du på skatteverket.se/smahus. Där finns också en större och utförligare broschyr, Småhus – fastighetstaxering (SKV 389). Du kan även ringa Skatteverket på telefon 0771-567 567.

