

# Fastighetskatt och fastighetsavgift

Inkomståret 2017 och framåt

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>3</b>	<b>Hyreshus – statlig fastighetsskatt</b> .....	<b>13</b>
Kommunal fastighetsavgift .....	3	Hyreshusenheter som får statlig fastighetsskatt .....	13
Statlig fastighetsskatt .....	3	<b>Hyreshus i framtiden</b> .....	<b>13</b>
<b>Fastighetsskatt eller fastighetsavgift?</b> .....	<b>3</b>	Kommunal fastighetsavgift.....	13
Kommunal fastighetsavgift.....	3	Statlig fastighetsskatt .....	13
Statlig fastighetsskatt .....	3	<b>Industrienheter och elproduktionsenheter</b> .....	<b>14</b>
Gemensamt för fastighetsskatt och fastighetsavgift.....	3	Industrienheter.....	14
<b>Vem ska betala fastighetsskatten eller fastighetsavgiften?</b> .....	<b>4</b>	Elproduktionsenheter .....	14
Ägaren den 1 januari betalar hela skatten/avgiften.....	4	<b>Byggnad på annans mark</b> .....	<b>14</b>
Ägare eller jämställd med ägare .....	4	Markägaren får inte avgiftsminskning vid nybyggnad .....	14
Delägare.....	4	Olika delägare till mark och byggnad.....	14
Tomträtthavare .....	4	Exempel 19: En tomtmark – en bostadsbyggnad, men olika delägare .....	15
Ägarbyte under året.....	4	Exempel 20: En arrendetomt – ett småhus utan byggnadsvärde.....	15
Bostadsrättsfastigheter .....	4	<b>Byggnad under uppförande</b> .....	<b>16</b>
Juridiska personer .....	4	<b>Avgiftsminskning för nybyggda bostäder</b> .....	<b>16</b>
Ägare som inte ska skatta för inkomst.....	4	Värdeårets betydelse.....	16
<b>Småhus – kommunal fastighetsavgift</b> .....	<b>4</b>	Nybyggnad.....	17
Alla småhus får kommunal fastighetsavgift.....	4	Pågående avgiftsminskning.....	17
Takbeloppet är indexbundet.....	8	Inget ROT-avdrag i samband med nybyggnad .....	17
Avgiftsminskning för nybyggda småhus .....	8	<b>Hur gör man i deklarationen?</b> .....	<b>18</b>
Pensionärer får högst 4 % av sin inkomst i fastighetsavgift.....	8	Underlaget är förfyllt .....	18
Vilka småhus omfattas? .....	8	Om du vill ändra underlaget.....	18
Behövs en ansökan?.....	8	Underlaget är specificerat.....	18
<b>Småhus – statlig fastighetsskatt</b> .....	<b>10</b>	Småhus utan byggnadsvärde, småhus på ofri grund och arrendetomter .....	18
Småhus och tomter som får statlig fastighetsskatt .....	10	Avdragsgillt i deklarationen?.....	18
<b>Småhus i framtiden</b> .....	<b>10</b>	När räkningsår under 2016 slutar senast den 30 juni 2016.....	18
Kommunal fastighetsavgift.....	10	<b>Betalning av fastighetsskatt och fastighetsavgift</b> .....	<b>19</b>
Statlig fastighetsskatt .....	10	Preliminär A-skatt.....	19
<b>Ägarlägenheter</b> .....	<b>10</b>	Egen extra inbetalning .....	19
Kommunal fastighetsavgift.....	10	<b>Vill du veta mer? Gå in på skatteverket.se</b> .....	<b>19</b>
<b>Hyreshus – kommunal fastighetsavgift</b> .....	<b>11</b>	Rättsliga grunder.....	19
Bostäder får kommunal fastighetsavgift .....	11	Har du fler frågor .....	19
Underlag för fastighetsavgift i deklarationen 2016.....	11		
Takbeloppet är indexbundet.....	12		
Avgiftsminskning för nybyggda bostäder .....	12		

# Sammanfattning

## Kommunal fastighetsavgift

Avgiftspliktiga fastigheter med bostäder som är uppförda, d.v.s. färdigbyggda får kommunal fastighetsavgift.

Nybyggda bostadshus är undantagna från fastighetsavgift. Hus med värdeår 2011 och tidigare får ingen fastighetsavgift i fem år, sedan halv avgift i fem år. Hus med värdeår 2012 och senare får ingen fastighetsavgift i 15 år, därefter hel avgift.

### Vanliga småhus

Maximal avgift är 7 687 kr. Men om 0,75 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det gälla i stället.

### Småhus utan byggnadsvärde

Tomtmark som är bebyggd enbart med småhus som saknar byggnadsvärde får maximalt 7 687 kr i avgift. Men om 0,75 % av tomtmarksvärdet ger en lägre avgift, ska det gälla i stället.

### Småhus på ofri grund

Maximal avgift är 3 843 kr. Men om 0,75 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det gälla i stället.

### Arrendetomter och liknande med småhus

Tomtmark (t.ex. arrendetomt) som är bebyggd enbart med småhus som har annan ägare (d.v.s. på ofri grund) får maximalt 3 843 kr i avgift. Men om 0,75 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det gälla i stället.

### Ägarlägenheter

Ägarlägenheter har samma fastighetsavgift som gäller för vanliga småhus.

## Hyreshus

Maximal avgift är 1 315 kr per bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det gälla i stället.

## Statlig fastighetsskatt

Skattepliktiga fastigheter som inte innehåller färdigbyggda bostäder får statlig fastighetsskatt.

### Småhus, ägarlägenheter och bostadshyreshus

Fastighetsskatt tas ut för

- obebyggd tomtmark
- småhus, ägarlägenhet och bostadshyreshus under uppförande
- tomtmark som är bebyggd med enbart ägarlägenhet, eller bostadshyreshus, som har annan ägare (t.ex. arrendetomter)
- tomtmark som är bebyggd med enbart ägarlägenhet, eller bostadshyreshus, som saknar byggnadsvärde.

### Hyreshus med lokaler, industrier och elproduktionsenheter

Fastighetsskatt tas ut för

- obebyggd tomtmark
- hyreshus med lokaler
- industrifastigheter
- täktmark
- elproduktionsenheter.

# Fastighetsskatt eller fastighetsavgift?

Det är Skatteverkets beslut om fastighetstaxering som styr om kommunal fastighetsavgift eller statlig fastighetsskatt ska betalas för en fastighet.

Med ”fastighet” menas i denna broschyr en taxeringsenhet enligt ett beslut om fastighetstaxering. Varje sådant beslut omfattar en taxeringsenhet.

## Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgift ska betalas för bostäder i fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknas som följande typer av taxeringsenheter:

- småhusenhet
- lantbruksenhet med bostadsbyggnad och tomtmark
- ägarlägenhetsenhet
- hyreshusenhet.

## Statlig fastighetsskatt

Fastighetsskatt ska betalas för fastigheter som inte innehåller bostäder, och som vid fastighetstaxeringen betecknas som följande typer av taxeringsenheter:

- småhusenhet
- lantbruksenhet med obebyggd tomtmark
- ägarlägenhetsenhet
- hyreshusenhet
- industrienhet
- elproduktionsenhet.

## Gemensamt för fastighetsskatt och fastighetsavgift

En byggnad på annans mark (byggnad på ofri grund) ska anses som fastighet. Läs mer på sidan 14. Om taxeringsenheten har betecknats som skatte- eller avgiftsfri vid fastighetstaxeringen, är den fri från fastighetsskatt eller fastighetsavgift.

# Vem ska betala fastighetsskatten eller fastighetsavgiften?

## Ägaren den 1 januari betalar hela skatten/avgiften

Fastighetsskatt och fastighetsavgift betalas för helt kalenderår. För inkomståret 2017 gäller att den som äger fastigheten den 1 januari 2017 ska betala skatten eller avgiften för hela kalenderåret 2017.

## Ägare eller jämställd med ägare

Det är fastighetsägaren som ska betala skatt eller avgift. Som ägare räknas även vissa rättighetshavare enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (SFS 1979:1152), t.ex. de som har fastighet med tomträtt.

## Delägare

Varje delägare betalar skatt eller avgift bara på sin andel i fastigheten.

## Tomträtthavare

Den som har en fastighet med tomträtt ska i detta sammanhang anses som ägare och betalar därför skatt eller avgift för både mark och byggnad.

## Ägarbyte under året

Den som äger fastigheten den 1 januari 2017 ska betala skatten eller avgiften för hela kalenderåret 2017. Ett ägarbyte under 2017 innebär alltså att en ny ägare börjar betala skatt eller avgift först från och med 2018.

Om ägarbytet sker just den 1 januari 2017, är det den nya ägaren som ska betala skatten eller avgiften för hela år 2017.

## Bostadsrättsfastigheter

För en bostadsrättsfastighet är det ägaren till huset, alltså bostadsrättsföreningen, som påförs och betalar skatten eller avgiften – inte de enskilda medlemmarna/bostadsrätts-havarna.

## Juridiska personer

Dödsbon, handelsbolag, aktiebolag och andra juridiska personer som den 1 januari äger en skatte- eller avgifts-pliktig fastighet, betalar också skatt eller avgift för hela kalenderåret. Är den juridiska personen delägare, betalar denne skatt eller avgift motsvarande sin andel.

## Ägare som inte ska skatta för inkomst

Om man äger en fastighet i Sverige har det ingen betydelse om man är skattskyldig i Sverige för inkomst eller inte. Man ska ändå betala fastighetsskatt eller fastighetsavgift. Utomlands bosatta personer eller ideella föreningar och skattefria stiftelser är exempel på sådana ägare. Dessa är därför också skyldiga att lämna Inkomstdeklaration 1, 2, 3 eller 4 på grund av fastighetsskatten eller fastighetsavgiften.

# Småhus – kommunal fastighetsavgift

Detta avsnitt gäller både småhusenheter och lantbruksenheter med småhus.

På en småhusenhet avses med småhus en bostadsbyggnad som inrymmer en eller två bostäder för permanent- eller fritidsboende. Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 2.

På en lantbruksenhet avses med småhus en bostadsbyggnad som inrymmer minst en och högst tio bostäder för permanent- eller fritidsboende. Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 1.

De uppgifter du behöver för inkomstdeklarationen 2018 finns i det senaste beslutet om fastighetstaxering (inte senare än fastighetstaxering 2017).

## Alla småhus får kommunal fastighetsavgift

Alla småhus som är uppförda får kommunal fastighetsavgift. Med ”uppfört” menas här att småhuset är färdigbyggt och har, eller skulle kunnat ha, tagits i bruk som bostad senast under 2016. Småhuset behöver inte ha ett taxerat byggnadsvärde.

## Regler för inkomståret 2017

**Småhus utan byggnadsvärde.** Numera räcker det att småhuset är faktiskt uppfört. Det krävs därför inte att småhuset ska utgöra en värderingsenhet, ha ett taxerat byggnadsvärde på minst 50 000 kr och ha getts ett värdeår vid fastighetstaxeringen för att få kommunal fastighetsavgift. Syftet med denna regel är att tomtmarken som ett uppfört småhus utan byggnadsvärde står på, ska få kommunal fastighetsavgift i stället för statlig fastighetsskatt.

**Småhus på ofri grund.** Småhuset får lägre fastighetsavgift om det står på ofri grund. Takbeloppet för avgiften är hälften av det vanliga takbeloppet. Småhus på ofri grund som saknar taxerat byggnadsvärde får ingen avgift alls, medan tomtmarken som det står på ändå kan få kommunal fastighetsavgift.

**Arrendetomter och liknande.** Den tomtmark (t.ex. arrendetomt) som är bebyggd enbart med småhus på ofri grund får kommunal fastighetsavgift. Tomtmarken får då liksom småhuset ett lägre takbelopp för avgiften. Takbeloppet är hälften av det för småhus vanliga takbeloppet, alltså samma som gäller för småhuset på ofri grund.

Arrendetomten och småhuset på ofri grund har olika ägare. Syftet med regeln om halverade takbelopp för dessa fastigheter är att beloppen tillsammans inte ska vara högre än takbeloppet för tomter och småhus som har samma ägare.

#### **Avgiftens storlek för inkomståret 2017**

Fastighetsavgiften är högst 7 687 kr för varje småhus. Om 0,75 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift gäller dock den i stället.

För småhus utan byggnadsvärde är det bara värdet på tillhörande tomtmark som ligger till grund för beräkning av fastighetsavgiften. Avgiften är högst 7 687 kr. Om 0,75 % av det taxerade markvärdet ger en lägre avgift gäller dock den i stället.

För småhus på ofri grund är avgiften maximalt 3 843 kr, dock högst 0,75 % av taxerat byggnadsvärde.

För en arrendetomt eller liknande som är bebyggd enbart med småhus på ofri grund, är avgiften maximalt 3 843 kr, dock högst 0,75 % av taxerat tomtmarksvärde. En sådan tomt kan få fastighetsavgift även om småhuset på ofri grund saknar taxerat byggnadsvärde.

#### **Underlag för fastighetsavgift för inkomståret 2017**

I deklaraionsblanketten är underlaget för fastighetsavgiften förfyllt i rutan för skattesatsen för antingen hel avgift (0,75 %) eller halv avgift (0,375 %). Underlaget multiplicerat med skattesatsen blir fastighetsavgiften.

Det är den som i Skatteverkets register är antecknad som ägare till fastigheten den 1 januari 2017 som får underlaget förfyllt i sin deklaration. En delägare får sin andel av underlaget förfyllt.

Så här anger Skatteverket underlaget för ett småhus:

- När avgiften beräknas till ett lägre belopp än takbeloppet, förfylls hela det taxerade värdet som underlag.
- När avgiften ska begränsas till takbeloppet, 7 687 kr, förfylls bara 1 024 934 kr av det taxerade värdet som underlag.
- Om det är halv avgift, är underlaget 1 024 934 kr. Se exempel 1.

#### **Exempel 1. Underlaget för fastighetsavgiften begränsas till 1 024 934 kr för hel avgift**

En villafastighet har taxeringsvärdet 2 150 000 kr.

##### **Hel avgift**

- Takbeloppet för fastighetsavgiften är 7 687 kr.
- Jämför med 0,75 % av 2 150 000 kr, som blir 16 125 kr.

Fastighetsavgiften ska begränsas till takbeloppet 7 687 kr, eftersom detta belopp är lägre än 16 125 kr.

Underlag för fastighetsavgift förfylls i deklarationen med 1 024 934 kr (0,75 % av 1 024 934 kr = 7 687 kr).

##### **Halv avgift**

- Takbeloppet för fastighetsavgiften är 3 843 kr.
- Jämför med 0,375 % av 2 150 000 kr, som blir 8 062 kr.

Fastighetsavgiften ska begränsas till takbeloppet 3 843 kr, eftersom detta belopp är lägre än 8 062 kr.

Underlag för fastighetsavgift förfylls i deklarationen med 1 024 934 kr (0,375 % av 1 024 934 kr = 3 843 kr).

#### **Inget krav att småhuset ska utgöra en värderingsenhet**

De nuvarande reglerna för småhus innebär, som nämnts på sidan 3, att det inte finns något krav på att småhuset ska utgöra en värderingsenhet vid fastighetstaxeringen för att tomtmarken som huset står på ska anses som bebyggd och få fastighetsavgift i stället för statlig fastighetsskatt. De äldre reglerna med statlig fastighetsskatt ska dock fortfarande tillämpas i 2008–2010 års inkomstdeklarationer.

För de flesta småhusägare är detta ingen skillnad mot tidigare. Den vanligast förekommande småhusenheten består av en värderingsenhet för bostadsbyggnad och en för tomtmark. Se exempel 2.

Med reglerna för småhus förekommer ett antal situationer som kräver olika beräkningsätt, se exempel 2–8.

#### **Exemplen 2–8 innehåller följande**

- 2: En bostadsbyggnad – en tomtmark
- 3: Två bostadsbyggnader – på var sin tomtmark
- 4: Två bostadsbyggnader – på samma tomtmark
- 5: Två bostadsbyggnader, den ena under uppförande – båda på samma tomtmark
- 6: Två bostadsbyggnader, den ena nybyggd – båda på samma tomtmark
- 7: Småhus på ofri grund och arrendetomt
- 8: Småhus, värde under 50 000 kr – en tomtmark

### Exempel 2: En bostadsbyggnad – en tomtmark

En taxeringsenhet har bara en värderingsenhet bostadsbyggnad och en värderingsenhet tomtmark.

Småhuset har 400 000 kr i byggnadsvärde.

Tomten har ett markvärde på 250 000 kr.

Sammanlagt taxeringsvärde är 650 000 kr.

- Takbeloppet för fastighetsavgiften är 7 687 kr.
- Jämför med 0,75 % av 650 000 kr, som blir 4 875 kr.

Fastighetsavgiften ska bli 4 875 kr, eftersom detta belopp är lägre än takbeloppet.

#### Underlaget

Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 650 000 kr ( $650\,000 \times 0,75\% = 4\,875$ ).

### Exempel 3: Två bostadsbyggnader – på var sin tomtmark

En taxeringsenhet har två värderingsenheter bostadsbyggnader och två värderingsenheter tomtmark.

Bostadsbyggnad A (byggnadsvärde 900 000 kr) ligger på tomtmark C (markvärde 1 200 000 kr).

Bostadsbyggnad B (byggnadsvärde 300 000 kr) ligger på tomtmark D (markvärde 400 000 kr).

#### Bostadsbyggnad A

- Takbeloppet för avgiften är 7 687 kr.
- Jämför med 0,75 % av 2 100 000 kr ( $900\,000 + 1\,200\,000$ ), som blir 15 750 kr.

För bostadsbyggnad A blir fastighetsavgiften 7 687 kr.

#### Bostadsbyggnad B

- Takbeloppet för avgiften är 7 687 kr.
- Jämför med 0,75 % av 700 000 kr ( $300\,000 + 400\,000$ ), som blir 5 250 kr.

För bostadsbyggnad B blir fastighetsavgiften 5 250 kr.

#### Underlaget

Fastighetsavgiften för taxeringsenheten blir 12 937 kr ( $7\,687 + 5\,250$ ). Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 1 724 934 kr ( $1\,024\,934$  för A och  $700\,000$  för B  $\times 0,75\% = 12\,937$ ).

### Exempel 4: Två bostadsbyggnader – på samma tomtmark

En taxeringsenhet har två värderingsenheter bostadsbyggnader och en värderingsenhet tomtmark. Markvärdet ska räknas till byggnaden med högst värde.

Bostadsbyggnad E (byggnadsvärde 200 000 kr) ligger på tomtmark G.

Bostadsbyggnad F (byggnadsvärde 75 000 kr) ligger också på tomtmark G.

Tomtmark G (markvärde 900 000 kr) ska räknas till den byggnad som har det högsta värdet, alltså bostadsbyggnad E.

#### Bostadsbyggnad E

- Takbeloppet för avgiften är 7 687 kr.
- Jämför med 0,75 % av 1 100 000 kr ( $200\,000 + 900\,000$ ), som blir 8 250 kr.

För bostadsbyggnad E blir fastighetsavgiften 7 687 kr.

#### Bostadsbyggnad F

- Takbeloppet för avgiften är 7 687 kr.
- Jämför med 0,75 % av 75 000 kr, som blir 562 kr.

För bostadsbyggnad F blir fastighetsavgiften 562 kr.

#### Underlaget

Fastighetsavgiften för taxeringsenheten blir 8 249 kr ( $7\,687 + 562$ ). Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 1 099 934 kr ( $1\,024\,934$  för E och  $75\,000$  för F  $\times 0,75\% = 8\,249$ ).

### Exempel 5: Två bostadsbyggnader, den ena under uppförande – båda på samma tomtmark

En taxeringsenhet har två värderingsenheter bostadsbyggnader och en värderingsenhet tomtmark. Den byggnad som är under uppförande får statlig fastighetsskatt.

Bostadsbyggnad H (byggnadsvärde 1 000 000 kr) ligger på tomtmark K.

Bostadsbyggnad J är taxerad som under uppförande (byggnadsvärde 250 000 kr) och ligger också på tomtmark K.

Tomtmark K (markvärde 4 000 000 kr) ska räknas till den byggnad som är taxerad som uppförd, alltså bostadsbyggnad H.

#### Bostadsbyggnad H

- Takbeloppet för avgiften är 7 687 kr.
- Jämför med 0,75 % av 5 000 000 kr ( $1\,000\,000 + 4\,000\,000$ ), som blir 37 500 kr.

För bostadsbyggnad H blir fastighetsavgiften 7 687 kr.  
(Forts. nästa sida.)

(Forts. exempel 5.)

### **Bostadsbyggnad J**

Bostadsbyggnad J är taxerad som under uppförande och ska ha statlig fastighetsskatt med 1 % av det taxerade byggnadsvärdet 250 000 kr. För bostadsbyggnad J blir fastighetsskatten 2 500 kr.

### **Underlaget**

Fastighetsavgiften för taxeringsenheten blir 7 687 kr för H. Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 1 024 934 kr ( $1\,024\,934 \times 0,75\% = 7\,687$ ).

Fastighetsskatten för taxeringsenheten blir 2 500 kr för J. Underlaget blir 250 000 kr ( $250\,000 \times 1,0\% = 2\,500$ ).

### **Exempel 6: Två bostadsbyggnader, den ena nybyggd – båda på samma tomtmark**

En taxeringsenhet har två värderingsenheter bostadsbyggnader och en värderingsenhet tomtmark. Markvärdet ska räknas till byggnaden utan avgiftsminskning.

Bostadsbyggnad L (byggnadsvärde 750 000 kr) har värdeår 1980 och ligger på tomtmark N.

Bostadsbyggnad M är nybyggd (byggnadsvärde 1 250 000 kr), har värdeår 2011 och ligger också på tomtmark N.

Tomtmark N (markvärde 2 000 000 kr) ska räknas till den byggnad som saknar eller har den lägsta graden av avgiftsminskning, alltså bostadsbyggnad L.

### **Bostadsbyggnad L**

- Takbeloppet för avgiften är 7 687 kr.
- Jämför med 0,75 % av 2 750 000 kr ( $750\,000 + 2\,000\,000$ ), som blir 20 625 kr.

För bostadsbyggnad L blir fastighetsavgiften 7 687 kr.

### **Bostadsbyggnad M**

Bostadsbyggnad M är nybyggd 2011. Den får halv avgift i deklarationerna 2017–2021.

- Takbeloppet för halv avgift är 3 843 kr.
- Jämför med 0,375 % av 1 250 000 kr, som blir 4 687 kr.

För bostadsbyggnad M blir fastighetsavgiften 3 843 kr.

### **Underlaget**

Fastighetsavgiften för taxeringsenheten blir totalt 11 530 kr ( $7\,687 + 3\,843$ ). Underlag för fastighetsavgiften måste bestämmas. Det blir 1 024 934 kr för 0,75 % och 1 024 934 kr för 0,375 %.

### **Exempel 7: Småhus på ofri grund och arrendetomt**

Lill-Klas äger en sommarstuga O (byggnadsvärde 175 000 kr) som ligger på arrenderad tomtmark, alltså ett småhus på ofri grund.

Tomtmarken, arrendetomten P (markvärde 200 000 kr), ägs av Stor-Klas. Eftersom det är olika ägare, blir småhuset på ofri grund en taxeringsenhet och arrendetomten en annan.

### **Småhuset O**

Lill-Klas ska betala kommunal fastighetsavgift för sitt småhus.

- Takbeloppet för avgiften är 3 843 kr.
- Jämför med 0,75 % av 175 000 kr, som blir 1 312 kr.

För småhuset O blir fastighetsavgiften 1 312 kr. Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 175 000 kr ( $175\,000 \times 0,75\% = 1\,312$ ).

### **Arrendetomten P**

Stor-Klas ska betala fastighetsavgift för sin arrendetomt.

- Takbeloppet för avgiften är 3 843 kr.
- Jämför med 0,75 % av 200 000 kr som blir 1 500 kr.

För arrendetomten P blir fastighetsavgiften 1 500 kr. Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 200 000 kr ( $200\,000 \times 0,75\% = 1\,500$ ).

### **Exempel 8: Ett småhus, värde under 50 000 kr – en tomtmark**

En taxeringsenhet består av sportstugan S och tomten T.

### **Bostadsbyggnad S**

Stugan är liten och enkel och byggnadsvärdet kommer inte upp i 50 000 kr. Stugan får därför inget byggnadsvärde och den finns inte heller med som en värderingsenhet i beslutet om fastighetstaxering. Stugan S är visserligen till sin natur avgiftspliktig till kommunal fastighetsavgift. Någon fastighetsavgift betalas dock inte för stugan:

- Takbeloppet för avgiften är 7 687 kr.
- Jämför med 0,75 % av 0 kr, som blir 0 kr.

### **Tomtmarken T**

Tomten har ett markvärde på 650 000 kr. Den får fastighetsavgift.

- Takbeloppet för avgiften är 7 687 kr.
- Jämför med 0,75 % av 650 000 kr, som blir 4 875 kr.

### **Underlaget**

Fastighetsavgiften för taxeringsenheten blir 4 875 kr. Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 650 000 kr ( $650\,000 \times 0,75\% = 4\,875$ ).

## Takbeloppet är indexbundet

År 2008 infördes den kommunala fastighetsavgiften. För kalenderåret 2008 var takbeloppet bestämt till 6 000 kr för varje småhus. För åren därefter är takbeloppet indexbundet så att det varje år följer inkomstbasbeloppets förändring jämfört med 2008.

Inkomstbasbeloppet fastställs av regeringen för ett år i taget genom en förordning, som vanligtvis utfärdas i november året innan.

### Exempel 9: Förändring av takbeloppet efter 2008

För kalenderåret 2008 är takbeloppet 6 000 kr och inkomstbasbeloppet 48 000 kr. Därefter förändras takbeloppet varje år procentuellt lika mycket som inkomstbasbeloppet.

Inkomstbasbeloppet för 2017 är 61 500 kr, vilket är en höjning jämfört med 2008 med 13 500 kr (61 500 minus 48 000) eller 28,12 % (ändringen ska uttryckas i procent med två decimaler så att övriga decimaler faller bort).

För kalenderåret 2017 (inkomståret 2017) blir takbeloppet för avgiften 7 687 kr (128,12 % av 6 000 kr). Beloppet ska anges i hela kronor och över-skjutande ören stryks.

Inkomstbasbeloppet är vidare för 2018 bestämt till 62 500 kr. Det innebär en höjning jämfört med 2008 med 14 500 kr (62 500 minus 48 000) eller med 30,20 %.

För kalenderåret 2018 (inkomståret 2018) blir takbeloppet 7 812 kr (130,20 % av 6 000 kr).

## Avgiftsminskning för nybyggda småhus

Nybyggda bostäder har avgiftsminskning i tio år, på samma sätt som gällde för den statliga fastighetsskatten i deklARATIONERNA 2008 och tidigare.

Den fastighet som befinner sig i en sådan tioårig lättnadsperiod som börjat med fastighetsskatten, fortsätter utan avbrott med avgiftsminskning av den kommunala fastighetsavgiften.

### Exempel 10: Fortsättning av lättnadsperiod

Ett nybyggt småhus med värdeår (nybyggnadsår) 2007 har varit helt befriat från fastighetsskatt inkomståret 2008.

Inkomståren 2009–2012 blev småhuset helt befriat från fastighetsavgift, och inkomståren 2013–2017 får det halv fastighetsavgift.

Läs mer om avgiftsminskning för nybyggda bostäder på sidan 16.

## Pensionärer får högst 4 % av sin inkomst i fastighetsavgift

En pensionär ska inte betala mer än 4 % av sin inkomst i fastighetsavgift för sin permanentbostad, om den är ett småhus. Är fastighetsavgiften högre än 3 059 kr kan skattereduktion för kommunal fastighetsavgift medges.

### Vem kan få skattereduktion för inkomståret 2017?

Det är bara en pensionär som kan få denna nya skattereduktion. Med ”pensionär” menas här

- den som senast år 2016 fyllde 65 år (född 1951 eller tidigare) eller
- den som under någon del av år 2017 har fått sjuk- eller aktivitetsersättning enligt socialförsäkringsbalken (SFS 2010:110) eller
- den som under 2017 har fått ersättning enligt lagstiftning om social trygghet i en annan stat inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES), om ersättningen betalas ut enligt grunder som är jämförbara med vad som gäller för sjuk- eller aktivitetsersättning.

En sådan pensionär måste både

- ha ägt fastigheten under hela 2017 och
- ha varit bosatt på fastigheten under hela 2017.

Man ska anses vara bosatt på den fastighet där man enligt lag ska vara folkbokförd.

Om fastighetsägaren avled under 2017 kan någon skattereduktion inte medges. Det beror på att kraven på ägande och bosättning då inte uppfylls: dels sker ett ägarbyte eftersom dödsboet efter den avlidne blir ny ägare till fastigheten, dels kan en avlidne inte vara folkbokförd och därför heller inte anses bosatt.

## Vilka småhus omfattas?

Bara fastigheter som är taxerade som småhusenheter eller lantbruksenheter med småhus omfattas. Även småhus på annans mark (på ofri grund) räknas hit, om det är ägarens permanentbostad. Det måste också vara en fastighet där fastighetsägaren har varit bosatt under hela 2017. En fastighet som uppfyller dessa krav kallas reduktionsfastighet.

## Behövs en ansökan?

Man behöver normalt inte själv ansöka om skattereduktionen, utan den medges automatiskt om förutsättningarna är uppfyllda.

Undantag: Man måste själv begära skattereduktion i sin deklARATION om man inte fyllde 65 år senast under 2016 samt har en social trygghetsersättning från ett annat EES-land än Sverige.



Om skattereduktion har medgetts, redovisas den på slutskattebeskedet (Besked, Slutlig skatt) som en avräkningspost från kommunal och statlig inkomstskatt, kommunal fastighetsavgift och statlig fastighetsskatt.

#### Hur beräknas skattereduktionen?

Den här begränsningen av fastighetsavgiften innebär att du kan få skattereduktion om

- din fastighetsavgift för reduktionsfastigheten blir 3 059 kr eller högre och
- din fastighetsavgift för reduktionsfastigheten är högre än 4 % av summan av din beskattningsbara förvärvsinkomst och ditt överskott i inkomstslaget kapital.

Spärrbelopp kallas 4 % av summan av din beskattningsbara förvärvsinkomst och ditt överskott av kapital. Det lägsta spärrbelopp som man får räkna med i deklarationen 2018 är dock 3 059 kr. Se exempel 13.

Om fastighetsavgiften för reduktionsfastigheten är högre än spärrbeloppet, medges mellanskillnaden som skattereduktion.

#### Exempel 11: Skattereduktion för fastighetsavgift – "pensionär" som har fyllt 65 år

Bernhard fyllde 65 år före inkomståret 2017. Han tillhör därmed dem som kan komma i fråga för skattereduktion.

Bernhard arbetar fortfarande och har lön. Hans beskattningsbara inkomst för inkomståret 2017 är 250 000 kr. I inkomstslaget kapital har han återfört 50 000 kr av ett uppskovsbelopp, vilket också blir hans överskott av kapital.

Småhuset, som är Bernhards permanentbostad, äger han och hans maka till lika delar. Deras underlag för kommunal fastighetsavgift, hel avgift, är 400 000 kr var eller totalt 800 000 kr.

Bernhards fastighetsavgift är:  
0,75 % av 400 000 kr 3 000 kr

Bernhards spärrbelopp är:  
4 % av inkomsten 300 000 kr  
(250 000 + 50 000) 12 000 kr

Skattereduktion medges inte eftersom Bernhards fastighetsavgift är lägre än 4 % av hans inkomst.

#### Exempel 12: Skattereduktion för fastighetsavgift – "pensionär" som är yngre än 65 år

Admin är 49 år, men han har under en del av inkomståret 2017 fått halv aktivitetsersättning. Han tillhör därmed dem som kan komma i fråga för skattereduktion.

Aktivitetsersättningen är Admins enda inkomst under 2017. Hans beskattningsbara inkomst för inkomståret 2017 är 65 000 kr. Han har ett underskott i inkomstslaget kapital på 15 000 kr.

Småhuset, som är Admins permanentbostad, har ett underlag för kommunal fastighetsavgift, hel avgift, på 450 000 kr.

Admins fastighetsavgift är:  
0,75 % av 450 000 kr 3 375 kr

Admins spärrbelopp är:  
4 % av inkomsten 65 000 kr,  
dock lägst 3 059 kr 3 059 kr

Skattereduktion medges Admin med 316 kr  
(3 375 minus 3 059).

#### Spärrbeloppet är indexbundet

År 2008 infördes den kommunala fastighetsavgiften. För kalenderåret 2008 var spärrbeloppet 2 800 kr. För åren därefter är spärrbeloppet indexbundet så att det varje år följer prisbasbeloppets förändring jämfört med 2008.

Prisbasbeloppet fastställs av regeringen för ett år i taget genom en förordning som vanligtvis utfärdas i september året innan.

#### Exempel 13: Förändring av spärrbeloppet efter 2008

För kalenderåret 2008 är spärrbeloppet 2 800 kr och prisbasbeloppet 41 000 kr. Därefter förändras spärrbeloppet varje år procentuellt lika mycket som prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet för 2017 är 44 800 kr, vilket är en höjning jämfört med år 2008 med 3 800 kr (44 800 minus 41 000) eller med 9,26 % (ändringen ska uttryckas i procent med två decimaler så att övriga decimaler faller bort).

För kalenderåret 2017 (inkomståret 2017) är spärrbeloppet 3 059 kr (109,26 % av 2 800 kr). Beloppet ska anges i hela kronor och överskjutande ören stryks.

Prisbasbeloppet är vidare för 2018 höjt till 45 500 kr. Det innebär en höjning jämfört med 2008 med 4 500 kr (45 500 minus 41 000) eller med 10,97 %.

För kalenderåret 2018 (inkomståret 2018) blir spärrbeloppet 3 107 kr (110,97 % av 2 800 kr).

# Småhus – statlig fastighetsskatt

Detta avsnitt gäller både småhusenheter och lantbruksenheter med småhus som inte omfattas av kommunal fastighetsavgift.

På en småhusenhet avses med småhus en bostadsbyggnad som inrymmer en eller två bostäder, för permanent- eller fritidsboende. Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 2.

På en lantbruksenhet avses med småhus en bostadsbyggnad som inrymmer minst en och högst tio bostäder för permanent- eller fritidsboende. Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 1.

Fastighetsskatten beräknas utifrån de taxerade värdena på varje byggnads- och tomtmarksenhet (värderingsenheter). De uppgifter du behöver för inkomståret 2017 finns i det senaste beslutet om fastighetstaxering (inte senare än fastighetstaxering 2017). Något takbelopp finns inte för den statliga fastighetsskatten.

## Småhus och tomter som får statlig fastighetsskatt

Alla småhusenheter och lantbruksenheter med småhus eller tomtmark till småhus där det inte finns en uppförd bostadsbyggnad får statlig fastighetsskatt. Med ”uppförd” menas här att småhuset är färdigbyggt och har, eller skulle kunnat ha, tagits i bruk som bostad senast under 2016. Småhuset behöver inte ha ett taxerat byggnadsvärde för att tomtmarken ska behandlas som bebyggd (och därmed få kommunal fastighetsavgift).

Den statliga fastighetsskatten är 1,0 % av taxeringsvärdet för

- obebyggd tomtmark för småhus
- småhus som är taxerat som under uppförande, med tillhörande tomtmark.

## Småhus i framtiden

### Kommunal fastighetsavgift

#### Den årliga kommunala fastighetsavgiften

De enda förändringar, enligt nu gällande regler, som berör den kommunala fastighetsavgiften för inkomståret 2017 och framåt är den indexbundna förändringen av takbeloppet och av spärrbeloppet vid skattereduktion för fastighetsavgift.

För inkomståret 2018 är

- det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften bestämt till 7 812 kr (se exempel 9)

- spärrbeloppet vid skattereduktion för fastighetsavgift bestämt till 3 107 kr (se exempel 13).

#### Förlängd avgiftsfrihet för nybyggda bostäder

Från och med inkomståret 2013 blev bostäder som är nybyggda 2012 och därefter helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Läs mer på sidan 17.

### Statlig fastighetsskatt

Inga förändringar av den statliga fastighetsskatten på småhus och tomtmark är beslutade för inkomståret 2018 och framåt.

## Ägarlägenheter

Ägarlägenhetsfastigheter är en ny fastighetstyp i Sverige som har kunnat bildas från och med den 1 maj 2009.

Ägarlägenheter blev fastighetstaxerade för första gången 2010, och fick då en typkod som börjar med 5 (t.ex. 520, Ägarlägenhetsenhet, bostad).

### Kommunal fastighetsavgift

En ägarlägenhet som är uppförd är avgiftspliktig till kommunal fastighetsskatt. Fastighetsavgiften är högst 7 687 kr för varje ägarlägenhet. Om 0,75 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift gäller dock den i stället.

Nybyggda ägarlägenheter får avgiftsminskning i form av hel eller delvis befrielse från avgift.

#### Avgiftsminskning för nybyggda bostäder

**Värdeår 2011 och tidigare.** Nybyggda ägarlägenheter med värdeår 2011 är helt befriade från fastighetsavgift inkomståren 2012–2016 och får halv fastighetsavgift inkomståren 2017–2021. Läs mer på sidan 17.

**Värdeår 2012 och därefter.** Från och med inkomståret 2013 blev bostäder som är nybyggda 2012 och därefter helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Läs mer på sidan 17.

## Statlig fastighetsskatt

Ägarlägenhetsenheter får statlig fastighetsskatt med 1,0 % av taxeringsvärdet i följande fall:

- obebyggd tomtmark för ägarlägenhet
- ägarlägenhet som är taxerad som under uppförande, med tillhörande tomtmark

- tomtmark som är bebyggd med ägarlägenhet som har annan ägare
- tomtmark som är bebyggd med ägarlägenhet som saknar byggnadsvärde (p.g.a. att byggnadsvärdet inte blir minst 50 000 kr).

# Hyreshus – kommunal fastighetsavgift

En hyreshusenhet kan innehålla såväl bostäder med tillhörande tomtmark som lokaler med tillhörande tomtmark. Även obebyggd tomtmark avsedd för bostäder eller lokaler utgör en hyreshusenhet. Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 3.

En byggnad som innehåller minst tre bostäder klassas som ett hyreshus.<sup>1)</sup> Likaså är en byggnad ett hyreshus om den innehåller lokaler, t.ex. kontor, butiker, restauranger eller hotell. Det har ingen betydelse om bostäderna eller lokalerna används för kommersiellt bruk, är upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt eller används av fastighetsägaren för eget bruk.

Bostadsdelen av ett hyreshus får kommunal fastighetsavgift. Avgiften beräknas utifrån antalet bostadslägenheter och med ledning av de taxerade värdena på varje bostadsbyggnad och tillhörande bostadsmark (värderingsenheter).

Taxeringsvärden och andra uppgifter om hyreshuset som du kan behöva för inkomståret 2017, framgår av det senaste beslutet om fastighetstaxering, dock inte senare än 2017.

## Bostäder får kommunal fastighetsavgift

Alla bostadsbyggnader som är uppförda får kommunal fastighetsavgift. Med ”uppförd” menas här att hyreshuset är taxerat som färdigbyggt och har getts ett värdeår vid fastighetstaxeringen.

Fastighetsavgift på hyreshus tas för inkomståret 2017 ut med ett takbelopp på 1 315 kr per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för bostadsbyggnaden och tillhörande tomtmark (bostadsmark).

Fastighetsavgiften medför alltså att man måste se varje bostadslägenhet och byggnadsenhet för sig för att beräkna avgiften. För de flesta bostadshyreshus ska detta inte medföra några större svårigheter, eftersom dessa vanligen bara består av en värderingsenhet för bostäder och en tomtmark (bostadsmark). Se exempel 14.

Om det finns flera byggnadsenheter med bostäder på fastigheten, upprepas beräkningen enligt exempel 14 för varje byggnadsenhet.

### Exempel 14: Högst 0,3 % av taxerat värde

En taxeringsenhet har bara en värderingsenhet bostadsbyggnad och en värderingsenhet tomtmark (bostadsmark). Det finns totalt 10 bostadslägenheter i huset.

Byggnadsvärdet är 1 000 000 kr och markvärdet 1 500 000 kr. Sammanlagt taxerat bostadsvärde är 2 500 000 kr.

- Takbeloppet för fastighetsavgiften är 1 315 kr per bostadslägenhet. För 10 lägenheter blir det 13 150 kr.
- Jämför med 0,3 % av 2 500 000 kr, som blir 7 500 kr.

Fastighetsavgiften ska bli 7 500 kr, eftersom detta belopp är lägre än takbeloppet.

### Underlaget

Ett underlag för fastighetsavgiften 0,3 % måste bestämmas, och det blir 2 500 000 kr (  $0,3 \% \times 2\,500\,000 = 7\,500$  ).

## Underlag för fastighetsavgift för inkomståret 2017

I deklaraionsblanketten är underlaget för fastighetsavgiften förfyllt i rutan för skattesatsen för antingen hel avgift (0,3 %) eller halv avgift (0,15 %). Underlaget multiplicerat med skattesatsen blir fastighetsavgiften.

Det är den som i Skatteverkets register är antecknad som ägare till fastigheten den 1 januari 2017 som får underlaget förfyllt i sin deklaration. En delägare får sin andel av underlaget förfyllt.

Så här anger Skatteverket underlagen för fastighetsavgift:

- När avgiften ska bli lägre än takbeloppet, förfylls hela det taxerade värdet för bostäder och tomtmark (bostadsmark) som underlag.
- När avgiften ska begränsas till takbeloppet, 1 315 kr per lägenhet, förfylls bara 438 334 kr per lägenhet av det taxerade värdet för bostäder och tomtmark (bostadsmark) som underlag.
- Om det är halv avgift, är underlaget 438 000 kr. Se exempel 15.

1) Undantag gäller för byggnader på lantbruksenhet som innehåller 3–10 bostäder. En sådan byggnad ska räknas som småhus på lantbruk.

**Exempel 15: Underlaget för fastighetsavgiften begränsas till 438 334 kr per lägenhet**

Ett bostadshyreshus med totalt 50 lägenheter har taxeringsvärdet 25 000 000 kr.

**Hel avgift**

Takbeloppet för fastighetsavgiften är 1 315 kr per bostadslägenhet, eller 65 750 kr.

Jämför med 0,3 % av 25 000 000 kr, som blir 75 000 kr.

Fastighetsavgiften ska begränsas till takbeloppet 1 315 kr per lägenhet, eller 65 750 kr, eftersom detta belopp är lägre än 75 000 kr.

Underlag för fastighetsavgift förfylls i deklarationen med 21 916 667 kr för 50 lägenheter (0,3 % x 21 916 667 kr / 50 = 1 315 kr).

**Halv avgift**

- Takbeloppet för fastighetsavgiften är 657 kr per bostadslägenhet, eller 32 850 kr.
- Jämför med 0,15 % av 25 000 000 kr, som blir 37 500 kr.

Fastighetsavgiften ska begränsas till takbeloppet 657 kr per lägenhet, eller 32 850 kr, eftersom detta belopp är lägre än 37 500 kr.

Underlag för fastighetsavgift förfylls i deklarationen med 21 916 667 kr för 50 lägenheter (0,15 % x 21 916 667 kr / 50 = 657 kr).

**Exempel 17: Förändring av takbeloppet inkomståret 2013 och därefter**

Från och med kalenderåret 2013 (inkomståret 2013) sänks takbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften för bostadslägenheter i hyreshus. Avgiften blir efter indexomräkning 1 210 kr för 2013. Om takbeloppet inte hade sänkts, skulle avgiften ha varit 1 414 kr.

Indexomräkningen kommer att göras så här:

Som utgångspunkt för indexberäkningen för 2013 och därefter ska takbeloppet vara 1 027 kr för kalenderåret 2008. Detta takbelopp förändras 2013 och varje år därefter procentuellt lika mycket som inkomstbasbeloppet har förändrats sedan 2008.

Inkomstbasbeloppet är 48 000 kr för 2008 och 61 500 kr för 2017, en höjning 13 500 kr (61 500 minus 48 000) eller 28,12 % (ändringen ska uttryckas i procent med två decimaler så att övriga decimaler faller bort).

För kalenderåret 2017 (inkomståret 2017) blir takbeloppet 1 315 kr (128,12 % av 1 027 kr).

Inkomstbasbeloppet är vidare för 2018 bestämt till 62 500 kr. Det innebär en höjning jämfört med 2008 med 14 500 kr (62 500 minus 48 000) eller med 30,20 %.

För kalenderåret 2018 (inkomståret 2018) blir takbeloppet 1 337 kr (130,20 % av 1 027 kr).

**Takbeloppet är indexbundet**

År 2008 infördes den kommunala fastighetsavgiften. För kalenderåret 2008 var takbeloppet bestämt till 1 200 kr per bostadslägenhet. För åren därefter är takbeloppet indexbundet så att det varje år följer inkomstbasbeloppets förändring jämfört med 2008. Inkomstbasbeloppet fastställs av regeringen för ett år i taget genom en förordning, som vanligtvis utfärdas i november året innan.

**Exempel 16: Förändring av takbeloppet inkomståren 2008–2012**

För kalenderåret 2008 är takbeloppet 1 200 kr och inkomstbasbeloppet 48 000 kr. Därefter förändras takbeloppet varje år procentuellt lika mycket som inkomstbasbeloppet.

Inkomstbasbeloppet för 2012 är 54 600 kr, en höjning jämfört med 2008 med 6 600 kr (54 600 minus 48 000) eller 13,75 % (ändringen ska uttryckas i procent med två decimaler så att övriga decimaler faller bort).

För kalenderåret 2012 (inkomståret 2012) blir takbeloppet för avgiften 1 365 kr (113,75 % av 1 200 kr). Beloppet ska anges i hela kronor och överskjutande ören stryks.

Från och med kalenderåret 2013 (inkomståret 2013) sänks avgiftsnivån för bostadslägenheter i hyreshus, se exempel 17.

**Avgiftsminskning för nybyggda bostäder**

Nybyggda bostäder har avgiftsminskning i tio år, på samma sätt som gällde för den statliga fastighetsskatten för inkomståret 2007 och tidigare.

Den fastighet som befinner sig i en sådan tioårig lättnadsperiod som börjat med fastighetsskatten, fortsätter utan avbrott med avgiftsminskning av fastighetsavgiften. Läs om avgiftsminskning för nybyggda bostäder på sidan 16.

**Exempel 18: Fortsättning på en lättnadsperiod**

Ett nybyggt bostadshyreshus med värdeår (nybyggnadsår) 2007 har varit helt befriat från fastighetsskatt inkomståret 2008.

Inkomståren 2009–2012 var bostadshyreshuset helt befriat från fastighetsavgift, och inkomståren 2013–2017 får det halv fastighetsavgift.

# Hyreshus – statlig fastighetsskatt

En hyreshusenhet kan innehålla såväl bostäder med tillhörande tomtmark som lokaler med tillhörande tomtmark. Även obebyggd tomtmark avsedd för bostäder eller lokaler utgör hyreshusenhet. Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 3.

En byggnad som innehåller minst tre bostäder klassas som ett hyreshus.<sup>2</sup> Likaså är en byggnad ett hyreshus om den innehåller lokaler, t.ex. kontor, butiker, restauranger eller hotell. Det har ingen betydelse om bostäderna eller lokalerna används för kommersiellt bruk, är upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt eller används av fastighetsägaren för eget bruk.

Fastighetsskatten beräknas utifrån de taxerade värdena på varje byggnadsenhet med tillhörande tomtmark (värderingsenheter). Gällande taxeringsvärden och andra uppgifter om hyreshuset som du kan behöva för inkomståret 2017, framgår av det senaste beslutet om fastighetstaxering, dock inte senare än 2017.

Något takbelopp finns inte för den statliga fastighetsskatten.

## Hyreshusenheter som får statlig fastighetsskatt

Alla hyreshusenheter som saknar en uppförd bostadsbyggnad får statlig fastighetsskatt. Med ”uppförd” menas här att huset ska vara taxerat som färdigbyggt och ha getts ett värdeår vid fastighetstaxeringen.

Statlig fastighetsskatt får även en hyreshustomt med en bostadsbyggnad som i och för sig är färdigbyggt, men som saknar taxerat byggnadsvärde (p.g.a. att byggnadsvärdet inte blir minst 50 000 kr). Den byggnaden ska inte

taxeras och därför finns den inte med i beslutet om fastighetstaxering. Tomten jämställs i detta sammanhang med en obebyggd tomtmark. De nya regler som har införts för småhus i motsvarande fall, gäller alltså inte för hyreshus.

## Hyreshus och tomtmark med bostadsanknytning

Den statliga fastighetsskatten är 0,4 % av taxeringsvärdet för en hyreshusenhet som saknar värderingsenhet för uppförd bostadsbyggnad:

- Hyreshus med bostäder som är taxerat som under uppförande, med tillhörande tomtmark (bostadsmark).
- Tomtmark (bostadsmark) som är bebyggd enbart med bostadsbyggnad som har annan ägare (arrendetomter och liknande).
- Tomtmark (bostadsmark) som är bebyggd enbart med bostadsbyggnad som saknar byggnadsvärde (p.g.a. att byggnadsvärdet inte blir minst 50 000 kr).

## Lokaler och tomtmark

Den statliga fastighetsskatten är 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler, och lokaler under uppförande, med tillhörande tomtmark (lokalmark).

Om tomtmarken (lokalmark) är bebyggd med en lokalbyggnad på ofri grund, är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet för såväl tomtmarken som lokalbyggnaden.

## Obebyggd tomtmark för hyreshus

Den statliga fastighetsskatten är 0,4 % av taxeringsvärdet för obebyggd tomtmark för hyreshus. Det saknar betydelse om byggrätten för tomten avser bostäder eller lokaler.

# Hyreshus i framtiden

## Kommunal fastighetsavgift

Den enda förändring, enligt nu gällande regler, som berör den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus för inkomståret 2018 och framåt är den indexbundna förändringen av takbeloppet.

För inkomståret 2018 är takbeloppet för fastighetsavgiften bestämt till 1 337 kr (se exempel 17).

## Förlängd avgiftsfrihet för nybyggda bostäder

Bostäder som är nybyggda 2012 och därefter är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Läs mer på sidan 17.

## Statlig fastighetsskatt

Inga förändringar av den statliga fastighetsskatten för hyreshus är beslutade för inkomståret 2018 och framåt.

2) Undantag gäller för byggnader på lantbruksenhet som innehåller 3–10 bostäder. En sådan byggnad ska räknas som småhus på lantbruk.

# Industrienheter och elproduktionsenheter

## Industrienheter

En industrienheter är en byggnad avsedd för industriell verksamhet, och tillhörande tomtmark. Som industrienheter räknas även täktmark och byggnad på täktmark.

Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 4 eller 6.

### Inkomståret 2017 och framåt

Fastighetsskatt på industrienheter tas ut med 0,5 % av taxeringsvärdet. Inga förändringar är beslutade för industrienheter för inkomståret 2017 och framåt.

## Elproduktionsenheter

Elproduktionsenheter delas in i två huvudgrupper som har olika hög fastighetsskatt: vattenkraftverk och värmekraftverk.

Andra kraftverk än vattenkraftverk hänförs vid fastighetstaxeringen till huvudgruppen värmekraftverk. Dessa är kraftvärmeverk, kondenskraftverk, kärnkraftverk och vindkraftverk.

Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 7 för alla elproduktionsenheter.

### Inkomståret 2017 och framåt

Vattenkraftverk. Fastighetsskatt tas ut med 2,2 % av taxeringsvärdet för inkomståret 2017. Förändring för kommande inkomstår är beslutad enligt följande:

2018 = 1,6 %

2019 = 1,0 %

2020 = 0,5 %

Värmekraftverk utom vindkraftverk. Fastighetsskatt tas ut med 0,5 % av taxeringsvärdet. Inga förändringar är beslutade för inkomståret 2017 och framåt.

Vindkraftverk. Fastighetsskatt för vindkraftverk ska betalas med 0,2 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatt för vindkraftverk ska dock betalas med 0,5 % av taxeringsvärdet om statsstödsreglerna uppfylls (3 § f, sista stycket, Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt).

Fastighetsskatt för enbart tomtmark till ett vindkraftverk ska betalas med 0,5 % av taxeringsvärdet. Inga förändringar är beslutade för inkomståret 2017 och framåt.

# Byggnad på annans mark

Byggnad på annans mark (byggnad på ofri grund) är lös egendom, men ska jämföras med fastighet när det gäller fastighetsskatt och fastighetsavgift.

Byggnaden och marken har inte samma ägare. Av den anledningen måste byggnad och tomtmark fastighetstaxeras var för sig i olika taxeringsenheter.

Detta gäller dock inte fastigheter som innehåller med tomt rätt och annan liknande rättighet, där rättighetshavaren i detta sammanhang ska anses som ägare till hela fastigheten enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (SFS 1979:1152).

En byggnad på annans mark kan exempelvis vara ett hus på en arrendetomt eller en kolonistuga.

En förutsättning för att byggnaden ska fastighetstaxeras och ges ett värdeår är att den får ett taxerat byggnadsvärde på minst 50 000 kr (det gäller småhus, ägarlägenheter, hyreshus och industribyggnader). ~~Nyuppförda byggnader som innehåller bostäder är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i fem år och får halv avgift de följande fem åren.~~

Om byggnaden är ett uppfört småhus på ofri grund med ett byggnadsvärde under 50 000 kr, blir den inte fastighetstaxerad och får inget byggnadsvärde och inget värdeår. Men småhuset ska ändå vara avgiftspliktigt till kommunal fastighetsavgift. Någon avgift kommer dock inte att beräknas för småhuset, eftersom det saknar taxerat byggnadsvärde. Syftet med regeln är att tomtmarken som småhuset står på ska få kommunal fastighetsavgift med ett begränsat belopp i stället för den obegränsade statliga fastighetsskatten.

## Markägaren får inte avgiftsminskning vid nybyggnad

Om en byggnad på annans mark är nyuppförd och innehåller bostäder, får byggnaden hel eller halv minskning av fastighetsavgiften. Men den minskningen gäller inte tomtmarken.

Det är bara när tomtmarken och byggnaden har samma ägarförhållanden som tomtmarken kan räknas med i avgiftsminskningen. Mark och byggnad ingår då i samma taxeringsenhet.

## Olika delägare till mark och byggnad

Det kan förekomma att det finns flera delägare till en mark och en byggnad men att det inte är samma ägarkrets till byggnaden som till marken. Då kan det vara så att byggnaden inte tillhör fastigheten, enligt bestämmelserna i jordabalken, utan i stället är en byggnad på annans mark (på ofri grund). Förutsättningarna för det är följande:

- Om byggnaden aldrig vid något tillfälle har haft exakt samma ägare som marken, från det att den uppfördes, är den en byggnad på annans mark och lös egendom för ägaren/ägarna.
- Men om byggnaden och marken vid ett senare tillfälle skulle få identiska ägare, blir byggnaden tillhör till fastigheten och kommer inte att kunna bli lös egendom igen, så länge den står kvar på fastigheten.

### Exempel 19: En tomtmark – en bostadsbyggnad, men olika delägare

På en taxeringsenhet finns tomtmarken Q. Den tomten är en del av en fastighet som ägs av Carlo och hans två syskon Anders och Andrea till lika delar. De ärvde fastigheten 1990 och ägarförhållandena har inte förändrats sedan dess.

En annan taxeringsenhet består av småhuset R som ägs av paret Carlo och Maria till lika delar. De uppförde småhuset 2007 (= beslutat värdeår) på tomtmarken Q, och ägarförhållandena har inte förändrats sedan dess. Småhuset har avgiftsminskning till halv fastighetsavgift.

Eftersom ägarförhållandena är olika för tomtmarken och småhuset, kan dessa inte ingå i samma taxeringsenhet. Byggnaden R är därför ett småhus på ofri grund och utgör lös egendom för Carlo och Maria. Tomtmarken Q behandlas i detta sammanhang på samma sätt som en arrendetomt.

#### Tomtmarken Q

Tomtmarken Q har ett taxerat markvärde på 990 000 kr. Den behandlas på samma sätt som en arrendetomt och får kommunal fastighetsavgift med ett takbelopp på 3 843 kr. Det är hälften av det vanliga takbeloppet för ett småhus.

Dock får inte tomtmarken Q tillgodoräknas den avgiftsminskning som småhuset R har för att det är nybyggt.

- Takbeloppet för avgiften är 3 843 kr.
- Jämför med 0,75 % av 990 000 kr, som blir 7 425 kr.

För tomtmarken Q blir fastighetsavgiften 3 843 kr, som ska betalas av Carlo, Anders och Andrea med 1 281 kr var.

#### Underlaget

Carlos, Anders och Andreas underlag för kommunal fastighetsavgift för tomtmarken Q blir 170 800 kr var ( $170\,800 \times 0,75\% = 1\,281$ ).

#### Småhuset R

Småhuset R har ett taxerat byggnadsvärde på 825 000 kr. Ett småhus på ofri grund har ett takbelopp för kommunal fastighetsavgift på 3 843 kr. Det är hälften av det vanliga takbeloppet för ett småhus.

Eftersom småhuset R är nybyggt med värdeår 2007, får det halv nedsättning av fastighetsavgiften till 1 921 kr.

- Takbeloppet för avgiften är 1 921 kr.
- Jämför med 0,375 % av 825 000 kr, som blir 3 093 kr.

För småhuset R blir fastighetsavgiften 1 921 kr, som ska betalas av Carlo och Maria med 960 kr var.

#### Underlaget

Carlos och Marias underlag för kommunal fastighetsavgift, halv avgift, för småhuset R blir 256 200 kr var ( $256\,200 \times 0,375\% = 960$ ).

### Exempel 20: En arrendetomt – ett småhus utan byggnadsvärde

Farmare John äger en lantbruksenhet i Kallhamrabygden. På fastigheten finns arrendetomten X, som han arrenderar ut för fritidsboende.

Stadsborna Majken och Rune arrenderar tomten X på tio år. Där har de uppfört det enkla lilla fritids-  
huset Y. Detta småhus på ofri grund saknar taxerat byggnadsvärde eftersom byggnadsvärdet inte uppgår till 50 000 kr.

#### Arrendetomten X

Farmare John ska för inkomståret 2017 betala kommunal fastighetsavgift för arrendetomten. Det taxerade tomtmarksvärdet är 750 000 kr. Så här beräknas fastighetsavgiften:

- Takbeloppet för avgiften är 3 843 kr.
- Jämför med 0,75 % av 750 000 kr, som blir 5 625 kr.

Fastighetsavgiften blir 3 843 kr.

#### Underlaget

Underlag för kommunal fastighetsavgift för arrendetomten X för inkomståret 2017 blir 512 400 kr ( $512\,400 \times 0,75\% = 3\,843$ ).

#### Småhuset Y på ofri grund

Visserligen är småhuset i princip avgiftspliktigt till kommunal fastighetsavgift, men det får ingen avgift eftersom det inte har något taxeringsvärde. Så här görs beräkningen:

- Takbeloppet för avgiften är 3 843 kr.
- Jämför med 0,75 % av 0 kr, som blir 0 kr.

Fastighetsavgiften blir 0 kr.

#### Underlaget

Något underlag för kommunal fastighetsavgift för småhuset Y förfylls inte för inkomståret 2017 för Majken och Rune.

# Byggnad under uppförande

Om uppförandet av ett nytt hus pågår över ett årsskifte, taxeras byggnaden som under uppförande. Den får då ett byggnadsvärde som beräknas till hälften av nedlagda byggkostnader. Något värdeår bestäms inte, och därför kan byggnaden, om den avser bostäder, ännu inte få minskad fastighetsavgift. Läs mer i avsnittet "Avgiftsminskning för nybyggda bostäder" nedan.

Under byggtiden tas statlig fastighetsskatt ut på både tomtmarken och bostadsbyggnaden under uppförande, om dessa har fått taxeringsvärden.

Byggnaden anses färdig det år som den till övervägande del kan tas i bruk för sitt ändamål. Normalt taxeras byggnaden som färdigställd vid fastighetstaxeringen nästföljande år och ges ett värdeår lika med nybyggnadsåret/färdigåret.

## Avgiftsminskning för nybyggda bostäder

Nybyggda småhus, ägarlägenheter och bostadshyreshus får avgiftsminskning i form av hel eller delvis befrielse från avgift. Avgiftsminskningen börjar inkomståret efter nybyggnadsåret – förutsatt att huset då har blivit taxerat och getts ett värdeår (nybyggnadsåret) vid fastighetstaxeringen.

### Förutsättning: Tomtmark till nybyggda bostäder

En förutsättning för avgiftsminskning för marken är att byggnaden och tomtmarken ingår i samma taxeringsenhet (det gör de om de finns med i ett och samma beslut om fastighetstaxering).

Om byggnaden och marken har olika ägare, tillhör de skilda taxeringsenheter. Då omfattar avgiftsminskningen **inte** marken.

### Värdeårets betydelse

Vid fastighetstaxeringen ges ett värdeår till varje byggnadsenhet när den taxeras som färdigbyggd. Värdeåret är sättet att uttrycka byggnadens ålder, och som vid fastighetstaxeringen möjliggör att äldre hus kan värderas lägre.

För den kommunala fastighetsavgiften används värdeåret när ett nybyggt bostadshus ska få minskad avgift. Värdeåret är då definitionen av ett nybyggt hus. Värdeåret (nybyggnadsåret) aviseras från fastighetstaxeringen till inkomsttaxeringen så att avgiftsminskningen kan påbörjas.

### Förutsättning: Värdeår

En förutsättning för avgiftsminskningen är att värdeåret är året närmast före fastighetstaxeringsåret. Se exemplen 21, 22 och 23.

### Exempel 21: Värdeår 2016 vid nybyggnad

A	B	C	D	E
----- -----		----- -----		
2016		2017		2018

- År 2016 blev byggnaden uppförd, d.v.s. färdig byggd. Vid fastighetstaxeringen anses byggnaden färdigbyggd när den till övervägande del har tagits, eller har kunnat tas, i bruk för sitt ändamål, i detta fall som bostad.
- Den 1 januari 2017 (formellt "vid årets ingång") är den s.k. beskaffenhetstidpunkten vid fastighetstaxeringen. Om byggnaden är färdigbyggd då, ska den tas upp till fastighetstaxeringen 2017.
- Fastighetstaxeringen 2017. Byggnaden får ett nytt taxerat byggnadsvärde och ges värdeår 2016. Beslutet om fastighetstaxeringen gäller från och med den 1 januari 2017.
- År 2017 är också inkomståret för deklarationen 2018. Ett beslut om fastighetstaxering 2017 ska användas första gången i deklarationen 2018.
- Deklarationen 2018 för inkomståret 2017. Fastighetsskatt och fastighetsavgift ska påföras på grundval av den för år 2017 gällande fastighetstaxeringen. Det nya värdeåret 2016 har aviseras till inkomstbeskattningen där det ligger till grund för befrielse från fastighetsavgift i 15 år från och med inkomståret 2017.

### Nybyggnad

Ett nyuppfört bostadshus får alltid avgiftsminskning, förutsatt att det har ett taxerat byggnadsvärde och har getts ett värdeår vid fastighetstaxeringen.



Ett bostadshus med byggnadsvärde under 50 000 kr blir inte fastighetstaxerat och ges därför inte heller något värdeår, även om det är nyuppfört. Om en sådan byggnad är ett småhus, får tomtmarken som det står på kommunal fastighetsavgift, men utan avgiftsminskning.

#### Exempel 22: Avgiftsminskning

Ett nytt småhus blev klart för inflyttning under 2016. Vid särskild fastighetstaxering 2017 bestämdes värdeåret till 2016.

Villkoret för avgiftsminskning är uppfyllt här, eftersom värdeåret är året närmast före fastighetstaxeringsåret.

Värdeåret (nybyggnadsåret) har aviserats till inkomsttaxeringen där det ligger till grund för avgiftsminskning för inkomståren 2017–2031.

#### Om- och tillbyggnad

Har det gjorts en större om- eller tillbyggnad av en befintlig byggnad, ska fastigheten taxeras om och värdeåret räknas om. Men det är bara när det omräknade värdeåret blir året innan fastighetstaxeringsåret som det kan bli aktuellt med en avgiftsminskning.

- För småhus är det bara utökad boyta som kan medföra ändrat värdeår. I praktiken är det därför näst intill omöjligt att genom om- och tillbyggnad ”förvandla” ett redan befintligt småhus till ”nybyggt”. Det skulle kräva att den befintliga boytan först så gott som utplånades och sedan byggdes upp på nytt – med andra ord nybyggnad. Se exempel 23.
- För hyreshus och ägarlägenheter är det bara nedlagda kostnader för om- eller tillbyggnad som kan medföra ändrat värdeår. Regler om värdeårsberäkning för hyreshus och ägarlägenheter finns i avsnitt 2.3 av Skatteverkets allmänna råd SKV A 2015:14. Detta finns på [www.skatteverket.se/rattsligvagledning](http://www.skatteverket.se/rattsligvagledning).

#### Exempel 23: Ingen avgiftsminskning

Ett småhus som var fritidshus med 30 m<sup>2</sup> boyta och värdeår 1988, byggdes om till en stor permanentbostad. Boytan utökades då med 160 m<sup>2</sup> till totalt 190 m<sup>2</sup>. Huset blev klart för inflyttning under 2010. Fastigheten taxerades om vid särskild fastighetstaxering 2011 och gavs det omräknade värdeåret 2006.

Villkoret för avgiftsminskning är inte uppfyllt här, eftersom värdeåret inte är året närmast före fastighetstaxeringsåret.

Det omräknade värdeåret aviserar inte till inkomsttaxeringen.

## Pågående avgiftsminskning

Den bostadsfastighet som befinner sig i en sådan tioårig period med avgiftsminskning som börjat med fastighets-skatte- fortsätter utan avbrott med avgiftsminskning av fastighetsavgiften.

Värdeår/ nybyggn. år	Ingen skatt/avgift för inkomståren	Halv skatt/avgift för inkomståren
2007	2008–2012	2013–2017
2008	2009–2013	2014–2018
2009	2010–2014	2015–2019
2010	2011–2015	2016–2020
2011	2012–2016	2017–2021
2012	2013–2027	
2013	2014–2028	
2014	2015–2029	
2015	2016–2030	
2016	2017–2031	
2017	2018–2032	

#### Förlängd avgiftsminskning från och med inkomstår 2013

Från och med inkomståret 2013 blir bostäder med värdeår 2012 (nybyggda 2012) och därefter helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Den femåriga perioden med halv fastighetsavgift tas bort.

#### Exempel 24: Minskingsperioden förlängs inte

Ett nybyggt småhus har värdeår (nybyggnadsår) 2011. Detta har aviserats till inkomstbeskattningen, där det ligger till grund för hel avgiftsminskning i deklarationerna för inkomståren 2012–2016, och halv avgiftsminskning 2017–2021.

Under 2016 görs en tillbyggnad med ytterligare boyta på 100 m<sup>2</sup>, så att den totala boytan ökar från 160 m<sup>2</sup> till 260 m<sup>2</sup>. Vid fastighetstaxeringen 2017 räknas värdeåret om till 2013 på grund av den utökade boytan. Men eftersom det omräknade värdeåret inte är året innan fastighetstaxeringsåret, kommer den pågående minskningsperioden inte att förlängas. Den upphör fortfarande efter inkomståret 2021.

Det omräknade värdeåret aviserar inte till inkomstbeskattningen.

## Inget ROT-avdrag i samband med nybyggnad

#### Om- eller tillbyggnad av ett nybyggt småhus

Under de fem första åren av hel avgiftsminskning för ett nybyggt småhus, har ägaren inte rätt till ROT-avdrag för om- eller tillbyggnad av ett småhus (67 kap. 13 c § inkomstskattelagen (SFS 1999:1229)). Detta innebär att fastigheter med värdeår (nybyggnadsår) 2011 kan få skattereduktion för arbete som görs först år 2017 och fastigheter med värdeår (nybyggnadsår) 2012 kan få skattereduktion för arbete som görs först år 2018 och så vidare.

Inte heller om- och tillbyggnad som görs på komplementhus till nybyggda småhus ger rätt till skattereduktion.

### **Nybyggnation**

Nybyggande av bostadshus eller komplementhus ger inte rätt till skattereduktion.

**Nybyggnad — riva ett gammalt hus och bygga ett nytt**  
Skattereduktion medges inte för rivning av gammalt hus.

Om ett äldre bostadshus eller komplementhus rivs och ett nytt hus uppförs räknas detta som nybyggnad oavsett om byggnationen sker på den gamla grunden eller att gammalt byggnadsmaterial återanvänds.

### **Näringsbostad**

En person som äger och bor i en småhusfastighet får skattereduktion oavsett om bostadsbyggnaden ingår i näringsverksamhet eller utgör en privatbostad. Skattereduktion för husharbete medges dock bara för den del av arbetet som utförs i utrymme som ägaren använder för bostadsändamål.

## **Hur gör man i deklARATIONEN?**

### **Underlaget är förifyllt**

I din inkomstdeklaration 2018 är underlaget för fastighets-skatten och fastighetsavgiften förifyllt av Skatteverket, om du i Skatteverkets register var antecknad som ägare till fastigheten den 1 januari 2017. Läs om ägarbyte på sidan 2.

Du bör alltid kontrollera att det underlag som Skatteverket har förifyllt stämmer med ditt fastighetsinnehav, t.ex. att du verkligen var ägare den 1 januari inkomståret om ett ägarbyte har skett.

### **Om du vill ändra underlaget**

Du kan inte ändra underlaget på deklara-tionsblanketten. Om ett underlag är fel, måste du i stället påpeka det under "Övriga upplysningar".

### **Underlaget är specificerat**

I specifikationen till inkomstdeklarationen anges vilka fastigheter som ingår i det förifyllta underlaget för fastighets-skatt och fastighetsavgift.

Beträffande fastighetsavgiften står det också om underlaget avser hel eller halv fastighetsavgift samt antalet bostadsbyggnader (småhus) eller bostadslägenheter (hyreshus) som ingår.

### **Småhus utan byggnadsvärde, småhus på ofri grund och arrendetomter**

#### **Småhus som Skatteverket redan har identifierat**

I specifikationen anger Skatteverket också om det i underlaget för kommunal fastighetsavgift ingår

- tomtmark som är bebyggd med småhus som saknar taxerat byggnadsvärde,
- tomtmark som är bebyggd med småhus på ofri grund (t.ex. arrendetomt), eller
- småhus på ofri grund.

På så sätt kan du själv kontrollera att Skatteverket har räknat in en sådan tomt eller ett sådant småhus i underlaget för kommunal fastighetsavgift.

#### **Småhus som du själv måste anmäla till Skatteverket**

Om du äger en tomt med småhus, som fortfarande står kvar i underlaget för statlig fastighetsskatt fast den borde få kommunal fastighetsavgift, har Skatteverket inte kunnat identifiera den med hjälp av fastighetstaxeringsregistret. Då måste du själv anmäla detta till Skatteverket. Skriv under "Övriga upplysningar" i deklara-tionen vilken tomt och vilket småhus det gäller och ange fastighetsbeteckning och taxeringsenhetsnummer (uppgifterna finns i ditt senaste beslut om fastighetstaxering).

En ägare till en arrendetomt som är bebyggd med ett småhus på ofri grund som saknar taxerat byggnadsvärde måste alltid själv anmäla småhuset till Skatteverket för att kunna få kommunal fastighetsavgift på arrendetomten. Ett sådant småhus finns nämligen inte i något register där Skatteverket kan identifiera det. Markägaren kan behöva fråga småhusets ägare om husets egenskaper för att kunna styrka för Skatteverket att huset på arrendetomten är ett godtagbart småhus.

#### **Avdragsgillt i deklARATIONEN?**

Avdrag vid inkomstbeskattningen för fastighetsskatt och fastighetsavgift får göras för näringsfastigheter, men inte för privatbostadsfastigheter.

### **Brutet räkenskapsår med bokslut januari–juni 2018**

Den som är ägare till en fastighet den 1 januari 2018 ska betala fastighetsskatten eller fastighetsavgiften för hela kalenderåret 2018.

Företag som har brutet räkenskapsår med bokslut under perioden januari – juni 2018 ska lämna sin inkomstdeklaration redan under hösten 2018, och i den ska företaget deklara sina underlag för fastighetsskatt och fastighetsavgift för hela kalenderåret 2018. Det som sägs i denna broschyr om "inkomståret 2018" betyder därför för dessa företag det räkenskapsår som har bokslut under perioden januari – juni 2018.

# Betalning av fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastighetsskattens och fastighetsavgiftens belopp fastställs i och med ditt Besked – Beslut om årlig beskattning där de står som särskilda poster. Du betalar skatten/avgiften antingen i förväg genom din preliminära skatt eller i efterhand genom betalning av ett underskott på ditt skattekonto.

## Preliminär A-skatt

Preliminär A-skatt betalas i första hand genom skatteavdrag enligt tabell från lön eller pension, men i skattetabellen ingår inte fastighetsskatt eller fastighetsavgift. Om du vill att den preliminära A-skatten ska täcka din fastighets-skatt/-avgift, kan du göra något av följande:

- Du kan begära förhöjt skatteavdrag hos den som betalar ut din huvudsakliga lön eller pension, eller
- Du kan ansöka hos Skatteverket om jämkning (ändring av preliminär A-skatt) så att ditt preliminära skatteavdrag stämmer bättre överens med den slutliga skatten. Du får då ett beslut att lämna till den som betalar ut din huvudsakliga lön eller pension.

## Egen extra inbetalning

Du kan när som helst göra en egen extra inbetalning till ditt skattekonto, om den preliminära A-skatten inte täcker fastighetsskatten eller fastighetsavgiften. Inbetalningskort kan du beställa på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) eller via service-telefonen 020-567 000, direktval 6704. Du kan också hämta dem på något av Skatteverkets servicekontor. Du kan inte få sådana inbetalningskort för skatt på något post- eller bankkontor.

## Debiterad preliminärskatt (F-, FA- eller SA-skatt)

Fastighetsskatt och fastighetsavgift ingår normalt i din debiterade preliminärskatt. När du lämnar en preliminär inkomstdeklaration ska du fylla i underlag för fastighetsskatt/-avgift. Om du använder e-tjänsten Preliminär inkomstdeklaration finns uppgifter om ditt underlag för fastighetsskatt/-avgift förifyllt.

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

Den här broschyren<sup>3)</sup> (SKV 296 utgåva 26) finns som pdf-fil att ladda ner från [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se). Där finns också äldre utgåvor att ladda ner.

Information om fastighetsskatt och fastighetsavgift finns publicerad under Skatter – Fastighet, både under fliken Privat och under fliken Företag.

En förteckning över de typkoder som ges vid fastighets-taxeringen finns under Fastighetstaxering.

## Rättsliga grunder

Reglerna om fastighetsskatt och fastighetsavgift finns främst i

- lagen om statlig fastighetsskatt (SFS 1984:1052)
- lagen om kommunal fastighetsavgift (SFS 2007:1398)
- lagen om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift (SFS 2008:826)
- förordning om inkomstbasbelopp för år 2017 (SFS 2016:940)
- förordning om prisbasbelopp och förhöjt prisbasbelopp för år 2017 (SFS 2016:863).

Dessa författningar, och förarbetena till dem, finner du på [www.lagrummet.se](http://www.lagrummet.se).

För tillämpningen av lagstiftningen har Skatteverket skrivit om fastighetsskatt och fastighetsavgift i Rättslig vägledning. Denna information finns på [www.skatteverket.se/rattsligvagledning](http://www.skatteverket.se/rattsligvagledning) > andra skatter & avgifter > fastighetsavgift och fastighetsskatt.

## Har du fler frågor

### Besök [skatteverket.se](http://skatteverket.se) ...

Där finns information om din inkomstdeklaration. Du kan bland annat räkna ut din skatt. Skatteuträkningen innefattar fastighetsskatt och fastighetsavgift och även beräkning av skattereduktion för fastighetsavgift för pensionärer.

### ... eller ring till oss

Om du behöver mer hjälp, kan du ringa Skatteverket på telefon 0771-567 567.

<sup>3)</sup> Den senaste utgåvan av broschyren kan också beställas genom Servicetelefonen 0771-567 000 och direktval 7501.

## Skaffa e-legitimation?

En e-legitimation är en elektronisk identitetshandling, och en vanlig e-legitimation är BankID. En e-legitimation fungerar ungefär som ett körkort eller ett vanligt id-kort. Skillnaden är att du använder den när du ska göra ärenden elektroniskt, t.ex. betala räkningar eller använda tjänster hos myndigheter och kommuner.

På **[www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)** kan du bland annat göra följande om du skaffar en e-legitimation:

- anmäla flyttning
- anmäla bankkonto för skatteåterbäring
- ansöka om jämkning (ändring av preliminär A-skatt)
- lämna din fastighetsdeklaration
- lämna ändringar i mottaget förslag till fastighetstaxering
- lämna din inkomstdeklaration inklusive de flesta bilagor
- lägga till eller ändra uppgifter i inkomstdeklarationen
- låta ett deklarationsombud lämna de flesta av dina deklarationer
- lämna kontrolluppgifter
- lämna moms- eller arbetsgivardeklarationer
- lämna din preliminära inkomstdeklaration
- se saldot på ditt skattekonto
- se hur mycket rot- eller rutavdrag du utnyttjat (s.k. köparintyg)
- skriva ut personbevis.

### **Självbetjäning dygnet runt:**

Webbplats: [skatteverket.se](http://skatteverket.se),  
Servicetelefon: 020-567 000

### **Personlig service:**

Ring Skatteupplysningen,  
inom Sverige: 0771-567 567,  
från utlandet: +46 8 564 851 60

