

## Särskild fastighetstaxering

Särskild fastighetstaxering innebär en värdering av fastigheter som har förändrats eller nybildats sedan den förra fastighetstaxeringen. Se även sista sidan i den här broschyren.

### Vad är en specialenhet?

Här är det fråga om en taxeringsenhet där en specialbyggnad finns eller håller på att uppföras samt tomtmark och övrig mark som hör till byggnaden. Under punkt ⑤ på sidan 2 förklaras vad som menas med specialbyggnad.

Specialenheter är inte skattepliktiga (3 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen).

### Tredimensionell fastighetsbildning

Reglerna om tredimensionell fastighetsbildning innebär att fastigheter kan avgränsas mot varandra, inte bara genom gränser i markplanet utan också genom gränser i höjd- och djupled.

De nybildade fastigheterna utgör antingen

- tredimensionell fastighet, fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt eller
- tredimensionellt fastighetsutrymme, utrymme som ingår i en traditionell fastighet och som är avgränsad både horisontellt och vertikalt.

Tredimensionella fastigheter för bostadsändamål ska alltid indelas som hyreshus.

De tredimensionella fastigheterna taxeras och värderas i huvudsak som traditionella fastigheter. Då dessa fastigheter saknar tomtareal beräknas tomtmarksvärdet på beslutad byggrätt.

### Vem ska deklarerar vid särskild fastighetstaxering?

Du är skyldig att deklarerar om du fått ett föreläggande om det. Av föreläggandet framgår anledningen, t.ex. därför att du fått byggnadslov.

Däremot behöver deklaration inte lämnas för:

- Försvarsfastighet som tillhör staten.
- Fastighet för allmänna kommunikationsändamål. Om det finns en husbyggnad på en sådan fastighet som används för annat ändamål ska dock deklaration lämnas.
- Distributionsbyggnad.
- Värmecentral.
- Reningsanläggning.

### När och var ska deklarationen lämnas?

Fastighetsdeklarationen lämnas inom den tid som särskilt anges i föreläggandet. Den ska skickas in till Skatteverkets inläsningscentral, Enhet 3008, 839 86 Östersund eller till den som har utfärdat föreläggandet om att deklarerar.

### Förseningsavgift

Om en särskild fastighetsdeklaration inte lämnas inom föreskriven tid, eller om den har så bristfälligt innehåll att ingen fastighetstaxering kan grundas på den, tas en förseningsavgift på 500 kr ut.

Om inte någon deklaration lämnas trots ett förnyat föreläggande höjs förseningsavgiften till 2 000 kr.

### Den 1 januari avgör taxeringen

De uppgifter som lämnas i deklarationen ska avse **förhållandena vid det senaste** årsskiftet.

### Fastigheten har inte förändrats

Om du fått ett föreläggande om att deklarerar och det inte har skett något med fastigheten sedan föregående fastighetstaxering räcker

det med att du fyller i föreläggandet och skriver varför du inte lämnar deklaration. Under-teckna sedan föreläggandet och skicka in det till skattekontoret.

### Fastigheten har sålts före årsskiftet

Om du fått ett föreläggande om att deklarerar men sålt fastigheten före det senaste årsskiftet, behöver du inte deklarerar. Fyll i föreläggandet, ange att fastigheten är såld, under-teckna och skicka in föreläggandet till skattekontoret.

### Resultat av taxeringen

Senast den 30 juni sänder Skatteverket ut ett grundbeslut om den särskilda fastighetstaxeringen.

### Har du frågor?

Behöver du ytterligare upplysningar kan du vända dig till Skatteverket. Telefonnummer hittar du vid punkt ② på den förtryckta deklara-tionsblanketten.

Vill du veta mer om taxeringsregler och värderingsmodeller så finns dessa i "Handledning för fastighets-taxering 2007 – Taxeringsregler" (SKV 312). Boken kan köpas via Fritzes, Kundtjänst, tfn 08-690 91 90 eller i bokhandeln. Den finns även som pdf-fil på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

Du deklarerar!  
Specialenhet

# Ägare och fastighetsuppgifter

- ① Adressen till Skatteverkets inläsningscentral som ska ha din fastighetsdeklaration.
- ② Om du har frågor om din fastighetsdeklaration vänder du dig till Skatteverket, **0771-567 567**.
- ③ En fastighet kan ägas av flera. Här anges den som har störst ägarandel i fastigheten. Om fastigheten ägs till lika delar anges den som står först upptagen i lagfarten. Blanketter skickas normalt endast ut till en delägare.
- ④ Här finns uppgifter om den taxeringsenhet som deklarationen avser. En taxeringsenhet omfattar den egendom som ska taxeras tillsammans. Den kan bestå av en eller flera fastigheter eller delar av fastigheter. Kontrollera uppgifterna. Är någon uppgift felaktig, stryk då över den och skriv den riktiga uppgiften ovanför.
- ⑤ Här framgår, genom typkoden och av beskrivningen i klartext, anledningen till att enheten vid den förra taxeringen undantogs från skatteplikt. Om inte beskrivningen stämmer ska nuvarande användning av taxeringsenheten med byggnaderna anges under punkt ⑧.

Följande typer av specialenheter förekommer:

## Tomtmark till specialbyggnad

Mark till specialbyggnad i de fall då det inte är samma ägare till både tomtmarken och specialbyggnaden samt mark där specialbyggnad är under uppförande.

## Distributionsbyggnad

Byggnad som ingår i överförings- eller distributionsnätet för gas, värme, elektricitet eller vatten.

## Reningsanläggning

Vattenverk, avloppsreningsverk, anläggning för förvaring av radioaktivt avfall, sopstation och liknande samt pumpstation som hör till anläggningen. Som reningsanläggning avses inte en anläggning där verksamheten i allt väsentligt utgör ett led i en industriell process.

## Värmecentral

Byggnad för produktion och distribution av varmvatten för uppvärmning. Däremot inte en sådan anläggning som även är inrättad för produktion av elektrisk starkström för yrkesmässig distribution.

## Vårdbyggnad

Byggnad som används för sjukvård, missbrukarvård, omsorger om barn och ungdom, kriminalvård, åldersvård eller omsorger om psykiskt utvecklingsstörda.

Annan byggnad än som nu har nämnts ska utgöra vårdbyggnad, om den används som hem åt personer som behöver institutionell vård eller tillsyn.

## Bad-, sport- och idrottsanläggning

Byggnad som används för bad, sport, idrott och liknande, om allmänheten har tillträde till anläggningen.

## Skolbyggnad

Byggnad som används för undervisning eller forskning vid statlig skola, skola med statsbidrag eller skola vars undervisning står under statlig tillsyn. Även byggnad som används som elevhem eller skolhem för elever vid en sådan skola.

## Kulturbyggnad

Byggnad som används för kulturellt ändamål, t.ex. teater, biograf och museum.

## Ecklesiastikbyggnad, t.ex. kyrka

Kyrka eller annan byggnad som används för religiös verksamhet.

Krematorium och annan byggnad som används för begravningsverksamhet.

## Allmän byggnad

Byggnad som tillhör staten, kommun eller annan menighet och används för allmän styrelse, förvaltning, rättsvård, ordning eller säkerhet samt fritidsgård och byggnad med likartad verksamhet.

Byggnad som används för statens affärsdrivande verksamhet anses inte som allmän byggnad.

## Kommunikationsbyggnad

Garage, hangar, lokstall, terminal, stationsbyggnad, expeditionsbyggnad, vänthall, godsmagasin, reparationsverkstad och liknande, om byggnaden används för allmänna kommunikationsändamål.

Byggnad som används av Statens järnvägar, Luftfartsverket, Banverket, Teracom Aktiebolag, Sveriges Radio AB, Sveriges Television AB och Sveriges Utbildningsradio AB.

## Försvarsbyggnad

Byggnad som används för försvarsändamål eller ekonomisk försvarsberedskap, om byggnaden inte är en fristående industriell anläggning. Även mässbyggnader räknas som försvarsbyggnad.

## Olika användningssätt inom samma byggnad

Byggnadstypen ska bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnaden till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnaden till övervägande del används på.

⑥ När en taxeringsenhet består av flera fastigheter specificeras dessa på förtryckt bilaga till deklarationsblanketten.

⑦ Här framgår anledningen till att deklarationsblanketten sänts ut.

⑧ Här anger du den nuvarande användningen av taxeringsenheten om den inte stämmer med vad som anges under "Typ av taxeringsenhet" vid punkt ⑤.

När du beskriver nuvarande användning så jämför med hur specialbyggnader definieras på föregående sida. Om inte heller något av dessa alternativ stämmer, ska du ange nuvarande användning på blankettens baksida under "Övriga upplysningar".

Blanketten ska lämnas till

**Skatteverket**  
 Postadress  
 Skatteverkets inläsningscentral ①  
 Enhet 3008  
 839 86 Östersund

Skatteverket, växel  
 ②

**Särskild fastighetstaxering  
 Specialenhet**  
**Fastighetsdeklaration**

**SE**  
 Taxeringsår  
**2008**

**Ägare** ③

Person-/Organisationsnummer  
 Andel i fastigheten

**Obs!** Läs först deklarationsbroschyren.  
 Senaste inlämningsdatum

**Spara en blankett som kopia.**

**Taxeringsenhet** ④

Beteckning Areal, m<sup>2</sup>  
 Specifikation eller adress  
**Typ av taxeringsenhet** ⑤  
 Taxeringsenhetsnummer Kommun Församling

⑥

**Deklarationsinformation**

⑦

Stämmer inte nuvarande användning av byggnad och tomtmark med vad som anges under "**Typ av taxeringsenhet**" ska du ange nuvarande användning nedan. Ytterligare upplysningar kan du lämna på baksidan.

⑧ **Ange användning per byggnad**

Byggnad nr	Bruksarea (BTA)* m <sup>2</sup> , tot	Hur används byggnaden till övervägande del?	Area, m <sup>2</sup>	Annan användning	Area, m <sup>2</sup>

\* Svensk Standard (SS 021053)

**Underskrift**

Underskrift och namnförtydligande  
 Telefon dagtid  
 Telefon kvällstid

SKR Kom. Förs. Beteckning Taxeringsenhetsnummer Löpnr

Samråd enligt SFS 1982:668 har skett med Näringslivets Regelrådet.

SKV 3306 K utgåva 12.07-12

# Om fastighetstaxering

Fastighetstaxering genomförs av Skatteverket på tre olika sätt.

**Allmän fastighetstaxering** sker vart sjätte år för varje fastighetstyp. Då görs en ny värdering av samtliga fastigheter. Skatteverket delar in fastigheterna i taxeringsenheter och beslutar om de är skattepliktiga eller skattefria. Samtidigt bestäms också typ av taxeringsenhet samt ett taxeringsvärde för taxeringsenheten. Taxeringsvärdet ska i princip motsvara 75 procent av marknadsvärdet två år före det är allmän fastighetstaxering genomförs.

**Förenklad fastighetstaxering** sker mitt emellan två allmänna fastighetstaxeringar, men bara för fastighetstyperna småhus, lantbruk och hyreshus.

**Särskild fastighetstaxering** sker varje år som en komplettering till allmän eller förenklad fastighetstaxering. Det görs bara när något särskilt har hänt med fastigheten.

## När ska särskild fastighetstaxering göras?

En ny taxeringsenhet bör bildas eller befintlig taxeringsenhet ombildas

Detta är fallet när

- ny fastighet har bildats eller taxeringsenhetens areal har ändrats genom fastighetsbildning
- förhållandena har ändrats så att en del av taxeringsenheten bör taxeras på annat sätt
- ytterligare fastighet(er) eller del av fastighet(er) bör ingå i taxeringsenheten.

## Byte av typ av taxeringsenhet

En förändring av fastigheten, eller fastighetens användning, kan medföra att typen av taxeringsenhet bör ändras.

De olika typer av taxeringsenhet som finns är lantbruk, småhus, hyreshus, industri, elproduktionsenhet och specialenhet.

## Ändring av skatteplikten

En skattepliktig taxeringsenhet bör överföras till skattefri, eller omvänt, på grund av förändrad användning eller ändrade ägarförhållanden. Skattefri är den taxeringsenhet som används för vissa allmännyttiga ändamål (specialenhet) eller tillhör vissa institutioner.

## Ändrad beskaffenhet

Taxeringsenhetens värde har ökat eller minskat på grund av ändring i fastighetens fysiska beskaffenhet. I detta fall ska särskild fastighetstaxering ske bara om

- taxeringsvärdet bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kr
- kostnader på minst en miljon kr har lagts ned på taxeringsenheten, eller
- taxeringsenheten är en småhusenhet (typkoden börjar med 2) och taxeringsvärdet bör ändras med minst 100 000 kr.

## Nybyggnation eller rivning av byggnad m.m.

Om nybyggnad har skett på en tidigare obebyggd taxeringsenhet ska alltid en särskild fastighetstaxering göras.

Detsamma gäller om bebyggelsen på en taxeringsenhet har rivits, brunnit ned eller förts bort.

## Ändrat värde av annat skäl

En taxeringsenhet kan ändras av andra skäl. Exempelvis kan fastighetsägaren ha betalat avgift för anslutning till allmän va- eller fjärrvärmeanläggning eller för gatukostnader. Det kan också vara ett myn-

dighetsbeslut som rör fastigheten som har påverkat fastighetens värde. I dessa fall ska särskild fastighetstaxering ske bara om taxeringsvärdet bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kr.

Om taxeringsvärdet bör ändras med mindre än 100 000 kr får särskild fastighetstaxering ske bara om fastighetsägaren begär det.

## Yttre miljöpåverkan

Taxeringsenhetens värde har förändrats genom påverkan på den fysiska miljön. I detta fall ska särskild fastighetstaxering ske bara om taxeringsvärdet bör ändras med minst en femtedel, dock minst 25 000 kr.

## Nedläggning av rörelse

Taxeringsenhetens värde har minskat på grund av att förvärvsverksamhet som bedrivits på taxeringsenheten har lagts ned. I detta fall ska särskild fastighetstaxering ske bara om fastighetsägaren begär det och taxeringsvärdet bör sänkas med minst hälften.

## Vad händer sedan?

Skatteverket fattar ett grundbeslut om fastighetstaxeringen och skickar ut det senast den 30 juni. Beslutet kan omprövas av Skatteverket inom en femårsperiod efter en skriftlig begäran av fastighetsägaren.

En begäran om omprövning bör finnas hos skattekontoret senast under september månad taxeringsåret, för att Skatteverket ska kunna ta hänsyn till en eventuell ändring av taxeringsvärdet vid beräkning av fastighetsskatt eller fastighetsavgift.

Är du fortfarande inte nöjd med beslutet kan du överklaga det till länsrätten.