

# Fastighetskatt och fastighetsavgift

Deklarationen 2016 och framåt

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	3	<b>Hyreshus – statlig fastighetsskatt</b> .....	13
Kommunal fastighetsavgift .....	3	Hyreshusenheter som får statlig fastighetsskatt .....	13
Statlig fastighetsskatt .....	3	<b>Hyreshus i framtiden</b> .....	13
<b>Fastighetsskatt eller fastighetsavgift?</b> .....	3	Kommunal fastighetsavgift.....	13
Kommunal fastighetsavgift.....	3	Statlig fastighetsskatt .....	13
Statlig fastighetsskatt .....	3	<b>Industrienheter och elproduktionsenheter</b> .....	14
Gemensamt för fastighetsskatt och fastighetsavgift.....	3	Industrienheter.....	14
<b>Vem ska betala fastighetsskatten eller fastighetsavgiften?</b> .....	4	Elproduktionsenheter .....	14
Ägaren den 1 januari betalar hela skatten/avgiften.....	4	<b>Byggnad på annans mark</b> .....	14
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> .....	16
Juridiska personer .....	4	<b>Avgiftsminskning för nybyggda bostäder</b> .....	16
Ägare som inte ska skatta för inkomst.....	4	Värdeårets betydelse.....	16
<b>Småhus – kommunal fastighetsavgift</b> .....	4	Nybyggnad.....	17
Alla småhus får kommunal fastighetsavgift.....	4	<del>    Den pågående tioåriga lätttnadsperioden</del>	
Takbeloppet är indexbundet.....	8	Pågående avgiftsminskning.....	17
Avgiftsminskning för nybyggda småhus .....	8	<b>Hur gör man i deklarationen?</b> .....	18
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> .....	10	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> .....	10	När räkenskapsår under 2016 slutar senast den 30 juni 2016.....	18
Kommunal fastighetsavgift.....	10	<b>Betalning av fastighetsskatt och fastighetsavgift</b> .....	19
Statlig fastighetsskatt .....	10	Preliminär A-skatt.....	19
<b>Ägarlägenheter</b> .....	10	Egen extra inbetalning .....	19
Kommunal fastighetsavgift.....	10	<b>Vill du veta mer? Gå in på skatteverket.se</b> .....	19
<b>Hyreshus – kommunal fastighetsavgift</b> .....	11	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 7 262 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 7 262 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 3 631 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 3 631 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 1 243 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. I deklarationen 2016 gäller att den som äger fastigheten den 1 januari 2015 ska betala skatten eller avgiften för hela kalenderåret 2015.

## 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 2015 ska betala skatten eller avgiften för hela kalenderåret 2015. Ett ägarbyte under 2015 innebär alltså att en ny ägare börjar betala skatt eller avgift först från och med 2016.

Om ägarbytet sker just den 1 januari 2015, är det den nya ägaren som ska betala skatten eller avgiften för hela år 2015.

## 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 2016 finns i det senaste beslutet om fastighetstaxering (inte senare än fastighetstaxering 2015).

## 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 2014. Småhuset behöver inte ha ett taxerat byggnadsvärde.

## Regler vid deklarationen 2016

*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 i deklarationen 2016**

Fastighetsavgiften är högst 7 262 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 7 262 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 3 631 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 3 631 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 i deklarationen 2016**

I deklarationsblanketten 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 2015 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, 7 262 kr, förfylls bara 968 267 kr av det taxerade värdet som underlag.
- Om det är halv avgift, är underlaget 968 267 kr. Se exempel 1.

#### **Exempel 1. Underlaget för fastighetsavgiften begränsas till 968 267 kr för hel avgift**

En villafastighet har taxeringsvärdet 2 150 000 kr.

##### **Hel avgift**

- Takbeloppet för fastighetsavgiften är 7 262 kr.
- Jämför med 0,75 % av 2 150 000 kr, som blir 16 125 kr.

Fastighetsavgiften ska begränsas till takbeloppet 7 262 kr, eftersom detta belopp är lägre än 16 125 kr.

Underlag för fastighetsavgift förfylls i deklarationen med 968 267 kr (0,75 % av 968 267 kr = 7 262 kr).

##### **Halv avgift**

- Takbeloppet för fastighetsavgiften är 3 631 kr.
- Jämför med 0,375 % av 2 150 000 kr, som blir 8 062 kr.

Fastighetsavgiften ska begränsas till takbeloppet 3 631 kr, eftersom detta belopp är lägre än 8 062 kr.

Underlag för fastighetsavgift förfylls i deklarationen med 968 267 kr (0,375 % av 968 267 kr = 3 631 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 7 262 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 7 262 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 7 262 kr.

#### Bostadsbyggnad B

- Takbeloppet för avgiften är 7 262 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 12 512 kr ( $7\,262 + 5\,250$ ). Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 1 668 267 kr ( $1\,668\,267 \times 0,75\% = 12\,512$ ).

### 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 7 262 kr.
- Jämför med 0,75 % av 1 100 000 kr ( $200\,000 + 900\,000$ ), som blir 8 250 kr.

För bostadsbyggnad E blir fastighetsavgiften 7 262 kr.

#### Bostadsbyggnad F

- Takbeloppet för avgiften är 7 262 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 7 824 kr ( $7\,262 + 562$ ). Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 1 043 267 kr ( $968\,267$  för E och  $75\,000$  för F  $\times 0,75\% = 7\,824$ ).

### 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 7 262 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 7 262 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.

### Underlaget

Fastighetsavgiften för taxeringsenheten blir 7 262 kr för H. Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 968 267 kr ( $968\,267 \times 0,75\% = 7\,262$ ).

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 2005 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 7 262 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 7 262 kr.

### Bostadsbyggnad M

Bostadsbyggnad M är nybyggd 2006. Den får halv avgift i deklarationerna 2013–2017.

- Takbeloppet för halv avgift är 3 631 kr.
- Jämför med 0,375 % av 1 250 000 kr, som blir 4 687 kr.

För bostadsbyggnad M blir fastighetsavgiften 3 631 kr.

### Underlaget

Fastighetsavgiften för taxeringsenheten blir totalt 10 893 kr ( $7\,262 + 3\,631$ ). Underlag för fastighetsavgiften måste bestämmas. Det blir 968 267 kr för 0,75 % och 968 267 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 3 631 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 3 631 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 7 262 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 7 262 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 september 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 2015 är 58 100 kr, vilket är en höjning jämfört med 2008 med 10 100 kr (58 100 minus 48 000) eller 21,04 % (ändringen ska uttryckas i procent med två decimaler så att övriga decimaler faller bort).

För kalenderåret 2015 (deklarationen 2016) blir takbeloppet för avgiften 7 262 kr (121,04 % av 6 000 kr). Beloppet ska anges i hela kronor och överskjutande ören stryks.

Inkomstbasbeloppet är vidare för 2016 bestämt till 59 300 kr. Det innebär en höjning jämfört med 2008 med 11 300 kr (59 300 minus 48 000) eller med 23,54 %.

För kalenderåret 2016 (deklarationen 2017) blir takbeloppet 7 412 kr (123,54 % 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) 2005 har varit helt befriat från fastighetsskatt i deklarationerna 2007–2008.

I deklarationerna 2009–2011 blev småhuset helt befriat från fastighetsavgift, och i deklarationerna 2012–2016 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. År fastighetsavgiften högre än 3 038 kr kan skattereduktion för kommunal fastighetsavgift medges.

### Vem kan få skattereduktion i deklarationen 2016?

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

- den som senast år 2014 fyllde 65 år (född 1949 eller tidigare) eller
- den som under någon del av år 2015 har fått sjuk- eller aktivitetsersättning enligt socialförsäkringsbalken (SFS 2010:110) eller
- den som under 2015 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 2015 och
- ha varit bosatt på fastigheten under hela 2015.

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

Om fastighetsägaren avled under 2015 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 ~~2014~~ 2015. 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 2014 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 3 038 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 2016 är dock 3 038 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 2015. Han tillhör därmed dem som kan komma i fråga för skattereduktion.

Bernhard arbetar fortfarande och har lön. Hans beskattningsbara inkomst i deklarationen 2016 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 2015 fått halv aktivitetsersättning. Han tillhör därmed dem som kan komma i fråga för skattereduktion.

Aktivitetsersättningen är Admins enda inkomst under 2015. Hans beskattningsbara inkomst i deklarationen 2016 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 3 038 kr 3 038 kr

Skattereduktion medges Admin med 337 kr  
(3 375 minus 3 038).

#### 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 2015 är 44 500 kr, vilket är en höjning jämfört med år 2008 med 3 500 kr (44 500 minus 41 000) eller med 8,53 % (ändringen ska uttryckas i procent med två decimaler så att övriga decimaler faller bort).

För kalenderåret 2015 (deklarationen 2016) är spärrbeloppet 3 038 kr (108,53 % av 2 800 kr). Beloppet ska anges i hela kronor och överskjutande ören stryks.

Prisbasbeloppet är vidare för 2016 sänkt till 44 300 kr. Det innebär en höjning jämfört med 2008 med 3 300 kr (44 300 minus 41 000) eller med 8,04 %.

För kalenderåret 2016 (deklarationen 2017) blir spärrbeloppet 3 025 kr (108,04 % 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 deklarationen 2016 finns i det senaste beslutet om fastighetstaxering (inte senare än fastighetstaxering 2015). 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 2014. 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 i deklarationen 2016 och framåt är den indexbundna förändringen av takbeloppet och av spärrbeloppet vid skattereduktion för fastighetsavgift.

I deklarationen 2017 (för inkomståret 2016) är

- det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften bestämt till 7 412 kr (se exempel 9)
- spärrbeloppet vid skattereduktion för fastighetsavgift bestämt till 3 025 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 deklarationen 2017 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 7 262 kr för varje ägarlägenhet. Om 0,75 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift gäller dock den i stället.

Nybyggda ägarlägenheter är dock helt befriade från fastighetsavgift i fem år enligt nuvarande regler 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 i deklarationerna 2013–2017 och får halv fastighetsavgift i deklarationerna 2018–2022. 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 fastighets-taxeringen 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 inkomstdeklarationen 2016, framgår av det senaste beslutet om fastighetstaxering, dock inte senare än 2015.

### 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 i deklarationen 2016 ut med ett takbelopp på 1 243 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 1 243 kr per bostadslägenhet. För 10 lägenheter blir det 12 430 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 % x 2 500 000 = 7 500 ).

### Underlag för fastighetsavgift i deklarationen 2016

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 2015 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, 1 243 kr per lägenhet, förfylls bara 414 334 kr per lägenhet av det taxerade värdet för bostäder och tomtmark (bostadsmark) som underlag.
- Om det är halv avgift, är underlaget 414 000 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 414 334 kr per lägenhet**

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

##### **Hel avgift**

Takbeloppet för fastighetsavgiften är 1 243 kr per bostadslägenhet, eller 62 150 kr.

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

Fastighetsavgiften ska begränsas till takbeloppet 1 243 kr per lägenhet, eller 62 150 kr, eftersom detta belopp är lägre än 75 000 kr.

Underlag för fastighetsavgift förfylls i deklarationen med 20 716 667 kr för 50 lägenheter (0,3 % x 20 716 667 kr / 50 = 1 243 kr).

##### **Halv avgift**

- Takbeloppet för fastighetsavgiften är 621 kr per bostadslägenhet, eller 31 050 kr.
- Jämför med 0,15 % av 25 000 000 kr, som blir 37 500 kr.

Fastighetsavgiften ska begränsas till takbeloppet 621 kr per lägenhet, eller 31 050 kr, eftersom detta belopp är lägre än 37 500 kr.

Underlag för fastighetsavgift förfylls i deklarationen med 20 700 000 kr för 50 lägenheter (0,15 % x 20 700 000 kr / 50 = 621 kr).

#### **Exempel 17: Förändring av takbeloppet inkomstären 2013 och därefter**

Från och med kalenderåret 2013 (deklarationen 2014) 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 58 100 kr för 2015, en höjning 10 100 kr (58 100 minus 48 000) eller 21,04 % (ändringen ska uttryckas i procent med två decimaler så att övriga decimaler faller bort).

För kalenderåret 2015 (deklarationen 2016) blir takbeloppet 1 243 kr (121,04 % av 1 027 kr).

Inkomstbasbeloppet är vidare för 2016 bestämt till 59 300 kr. Det innebär en höjning jämfört med 2008 med 11 300 kr (59 300 minus 48 000) eller med 23,54 %.

För kalenderåret 2016 (deklarationen 2017) blir takbeloppet 1 268 kr (123,54 % 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 september året innan.

#### **Exempel 16: Förändring av takbeloppet inkomstären 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 (deklarationen 2013) 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 (deklarationen 2014) 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 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 fastighetsavgiften. Läs om avgiftsminskning för nybyggda bostäder på sidan 16.

#### **Exempel 18: Fortsättning på en lättnadsperiod**

Ett nybyggt bostadshyreshus med värdeår (nybyggnadsår) 2005 har varit helt befriat från fastighetsskatt i deklarationerna 2007–2008.

I deklarationerna 2009–2011 var bostadshyreshuset helt befriat från fastighetsavgift, och i deklarationerna 2012–2016 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 inkomstdeklarationen 2016, framgår av det senaste beslutet om fastighetstaxering, dock inte senare än 2015.

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 i deklarationen 2017 och framåt är den indexbundna förändringen av takbeloppet.

I deklarationen 2017 (för inkomståret 2016) är takbeloppet för fastighetsavgiften bestämt till 1 268 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 deklarationen 2017 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.

### Deklarationen 2016 och framåt

Fastighetsskatt på industrienheter tas ut med 0,5 % av taxeringsvärdet. Inga förändringar är beslutade för industrienheter i deklARATIONEN 2016 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, gasturbin, kärnkraftverk och vindkraftverk.

Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 7 för alla elproduktionsenheter.

### Deklarationen 2016 och framåt

Vattenkraftverk. Fastighetsskatt tas ut med 2,8 % av taxeringsvärdet. Inga förändringar är beslutade för deklARATIONEN 2016 och framåt.

Värmekraftverk utom vindkraftverk. Fastighetsskatt tas ut med 0,5 % av taxeringsvärdet. Inga förändringar är beslutade för deklARATIONEN 2016 och framåt.

Vindkraftverk. Fastighetsskatten är 0,2 % av taxeringsvärdet för elproduktionsenheter med vindkraftverk. Inga förändringar är beslutade för deklARATIONEN 2016 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 innehas 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 tomten 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 tillbehör 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 2005 (= 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 3 631 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 3 631 kr.
- Jämför med 0,75 % av 990 000 kr, som blir 7 425 kr.

För tomtmarken Q blir fastighetsavgiften 3 631 kr, som ska betalas av Carlo, Anders och Andrea med 1 210 kr var.

#### Underlaget

Carlos, Anders och Andreas underlag för kommunal fastighetsavgift för tomtmarken Q blir 161 334 kr var ( $161\,334 \times 0,75\% = 1\,210$ ).

#### Småhuset R

Småhuset R har ett taxerat byggnadsvärde på 825 000 kr. Ett småhus på ofri grund har ett takbelopp för kommunal fastighetsavgift på 3 631 kr. Det är hälften av det vanliga takbeloppet för ett småhus.

Eftersom småhuset R är nybyggt med värdeår 2005, får det halv nedsättning av fastighetsavgiften till 1 815 kr.

- Takbeloppet för avgiften är 1 815 kr.
- Jämför med 0,375 % av 825 000 kr, som blir 3 093 kr.

För småhuset R blir fastighetsavgiften 1 815 kr, som ska betalas av Carlo och Maria med 907 kr var.

#### Underlaget

Carlos och Marias underlag för kommunal fastighetsavgift, halv avgift, för småhuset R blir 241 867 kr var ( $241\,867 \times 0,375\% = 907$ ).

### 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 i deklarationen 2016 betala kommunal fastighetsavgift för arrendetomten. Det taxerade tomtmarksvärdet är 750 000 kr. Så här beräknas fastighetsavgiften:

- Takbeloppet för avgiften är 3 631 kr.
- Jämför med 0,75 % av 750 000 kr, som blir 5 625 kr.

Fastighetsavgiften blir 3 631 kr.

#### Underlaget

Underlag för kommunal fastighetsavgift för arrendetomten X i Farmare Johns deklaration 2016 blir 484 134 kr ( $484\,134 \times 0,75\% = 3\,631$ ).

#### 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 3 631 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 i Majkens och Runes deklarationer 2016.

# 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 är befriade från fastighetsavgift de första fem åren och får halv avgift de därpå följande fem åren. Lättnaden 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 2014 vid nybyggnad

A	B	C	D	E
----- ----- -----				
2014		2015		2016

- År 2014 blev byggnaden uppförd, d.v.s. färdigbyggd. 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 2015 (formellt "vid årets ingång") är den s.k. beskaffenhetstidpunkten vid fastighetstaxeringen. Om byggnaden är färdigbyggd då, ska den tas upp till fastighetstaxeringen 2015.
- Fastighetstaxeringen 2015. Byggnaden får ett nytt taxerat byggnadsvärde och ges värdeår 2014. Beslutet om fastighetstaxeringen gäller från och med den 1 januari 2015.
- År 2015 är också inkomståret för deklarationen 2016. Ett beslut om fastighetstaxering 2015 ska användas första gången i deklarationen 2016.
- Deklarationen 2016 för inkomståret 2015. Fastighetsskatt och fastighetsavgift ska påföras på grundval av den för år 2015 gällande fastighetstaxeringen. Det nya värdeåret 2014 har aviseras till inkomstbeskattningen där det ligger till grund för befrielse från fastighetsavgift i 15 år från och med deklarationen 2016.



## 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 2004. Vid särskild fastighetstaxering 2005 bestämdes värdeåret till 2004.

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

Värdeåret (nybyggnadsåret) har aviseras till inkomsttaxeringen där det ligger till grund för avgiftsminskning i deklarationerna 2006–2015.

### 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 aviseras inte till inkomsttaxeringen.

## ~~Den pågående tioåriga lätttnadsperioden~~ Pågående avgiftsminskning

Den bostadsfastighet som befinner sig i en sådan tioårig lätttnadsperiod ~~period med avgiftsminskning~~ som börjat med fastighetsskatten, fortsätter utan avbrott med avgiftsminskning av fastighetsavgiften.

## 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 närmast 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. Hur värdeår för småhus beräknas beskrivs i broschyren Småhus – Fastighetstaxering (SKV 389).
- 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).

Värdeår/ nybyggn. år	Ingen skatt/avgift i deklarationen	Halv skatt/avgift i deklarationen
2005	2007–2011	2012–2016
2006	2008–2012	2013–2017
2007	2009–2013	2014–2018
2008	2010–2014	2015–2019
2009	2011–2015	2016–2020
2010	2012–2016	2017–2021
2011	2013–2017	2018–2022
2012	2014–2028	
2013	2015–2029	
2014	2016–2030	

## Förlängd ~~lättnadsperiod~~ avgiftsminskning från och med inkomståret 2013

Från och med inkomståret 2013 (deklarationen 2014) 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.

# Hur gör man i deklARATIONEN?

## Underlaget är förifyllt

I din inkomstdeklaration 2016 är underlaget för fastighets-skatten och fastighetsavgiften förifyllt av Skatteverket, om du i Skatteverkets register var antecknad som ägare till fastigheten den 1 januari 2015. 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" eller i en skrivelse som du bifogar deklara-tionen.

## Underlaget är specificerat

I specifikationen till inkomstdeklara-tionen anges vilka fastigheter som ingår i det förifyllda underlaget för fastig-hets-skatt och fastighetsavgift.

Beträffande fastighetsavgiften står det också om underlaget avser hel eller halv fastighetsavgift samt antalet bostadsbyggnader (småhus) eller bostadslägenheter (hyres-hus) 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.

## När räkenskapsår under 2016 slutar senast den 30 juni 2016

Ett företag med räkenskapsår som under 2016 slutar senast den 30 juni 2016, ska lämna sin inkomstdeklara-tion redan under 2016. Beskattningstidpunkten är den 1 januari 2016 för kommunal fastighetsavgift och statlig fastighetsskatt för kalenderåret 2016. Det medför att ett sådant företag ska deklarerat avgiften eller skatten redan i deklara-tionen 2016. Det som i denna broschyr sägs om "deklara-tionen 2017" betyder därför för dessa företag "deklara-tionen 2016".

# 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 bankkonto.

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

Fastighetsskatt och fastighetsavgift ingår normalt i din debiterade preliminärskatt.

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

Den här broschyren<sup>3)</sup> (SKV 296 utgåva 24) 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 2015 (SFS 2014:1054)
- förordning om prisbasbelopp och förhöjt prisbasbelopp för år 2015 (SFS 2014:1053).

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

För tillämpningen av lagstiftningen har Skatteverket gett ut publikationen ”Handledning för beskattning av inkomst”. Den finns på [www.skatteverket.se/rattsligvagledning](http://www.skatteverket.se/rattsligvagledning).

## 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 skattejämkning (ändrad beräkning av preliminär skatt)
- 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

