

# Fastighetstaxering Småhus 2015–2017

Den här broschyren innehåller information om fastighetstaxering av småhus 2015, 2016 och 2017.

## Deklarera ditt småhus – gärna på Internet

Om du lämnar dina uppgifter genom att e-deklarera på Internet, ska du inte skicka in någon pappersblankett!

Gå in på [skatteverket.se/smahus](http://skatteverket.se/smahus) och välj e-tjänsten ”Fastighetsdeklaration, småhus”.

## Vad är en småhusenhet?

Småhusenheten är ett begrepp inom fastighetstaxeringen. Den består i de allra flesta fall av ett enfamiljshus eller tvåfamiljshus (småhus), och den tomtmark som huset står på. Det gör ingen skillnad om småhuset används för permanentboende eller är ett fritidshus.

Ett småhus på ofri grund står på en tomt som någon annan äger, t.ex. en arrendetomt. Då bildar småhuset på ofri grund en egen småhusenhet och tomten en annan, på grund av att de har olika ägare. En småhusenhet kan även vara obebyggd tomtmark avsedd att bebyggas med småhus.

Innehåll	
Sid	Sid
2 <b>Så här deklarerar du</b>	12 <b>Hur du mäter ditt småhus</b>
3 <b>Ägare, fastighetsuppgifter</b>	14 <b>Fastighetstaxering 2015</b>
4 <b>Tomtmark</b>	– allmän fastighetstaxering
6 <b>Bostadsbyggnad</b>	15 <b>Fastighetstaxering 2016 och 2017</b>
8 <b>Standard</b>	– särskild fastighetstaxering
10 <b>Justering av taxeringsvärdet</b>	16 <b>Vill du veta mer?</b>
	Gå in på <a href="http://skatteverket.se/smahus">skatteverket.se/smahus</a>

## SÅ HÄR DEKLARERAR DU

### E-deklarera småhuset på Internet!

Gå in på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) och välj e-tjänsten "Fastighetsdeklaration, småhus".

När du använder Internet

- kan du se hur dina ändringar eller tillägg påverkar ditt nya taxeringsvärde
- får du ett enklare, snabbare och säkrare sätt att deklarerat
- får du också en kvittens på att du lämnat deklarationen till Skatteverket.

**Obs!** Om du deklarerar på Internet ska du inte skicka in pappersdeklarationen till oss!

E-tjänsten "Fastighetsdeklaration, småhus" är tillgänglig för alla privatpersoner som är ägare eller delägare till en småhusenhet som ska taxeras vid den aktuella fastighetstaxeringen. En juridisk person (t.ex. en bostadsrättsförening, ett aktiebolag eller en kommun) kan också använda tjänsten genom att anmäla ett deklaraationsombud.

### Fastighetens skick den 1 januari gäller

Alla uppgifter i fastighetsdeklarationen ska visa hur fastigheten ser ut *den 1 januari 2015* vid den allmänna fastighetstaxeringen 2015. Eller den 1 januari 2016 eller 2017 vid den särskilda fastighetstaxeringen 2016 eller 2017. (Se sidorna 14–15.)

### Gör så här när du fyller i blanketten

De uppgifter om din fastighet som Skatteverket redan har vi fyllt i i kolumnen "Skatteverkets uppgifter". Dessa behöver du bara kontrollera. Om en uppgift inte stämmer, måste du rätta den. Du skriver i så fall in den rätta uppgiften i kolumnen "Dina uppgifter".

Om vissa uppgifter saknas, måste du lägga till dem i kolumnen "Dina uppgifter".

**Exempel:** Du har år 2013 gjort om en oinredd vind till bostadsrum. Därigenom har 30 m<sup>2</sup> av den tidigare biytan gjorts om till boyta. Som biyta kvarstår 10 m<sup>2</sup>. Så här ska du redovisa detta:

Nytt värdeår och ny värdeyta räknas ut av Skatteverket.

*Så här lägger du till nya uppgifter:*

### Gör så här när du rättar i blanketten

Om en förtryckt uppgift är fel ska du rätta den. Det gör du genom att skriva den rätta uppgiften, t.ex. ett kryss eller en sifferuppgift i kolumnen "Dina uppgifter".

**Exempel:** Du har under år 2014 byggt ett garage på tomten. Så här ska du ändra svaret på standardfråga 2:

	Skatteverkets uppgifter	Dina uppgifter
<b>Bostadsbyggnad</b>		
Specifikation		
<b>Småhus nr (värderingsenhet)</b>		
<b>Ligger på tomt nr</b>		
(10) Den 1 januari 2015 är hela bostadsbyggnaden	<input type="checkbox"/> under nyuppförande Gå till rubriken "Under nyuppförande" nedan	<input checked="" type="checkbox"/> färdigställd Gå till rubriken "Färdigställd" nedan
<b>Under nyuppförande</b>		
Ange totalt nedlagda nyuppförandekostnader i kr (inkl. moms) fram till den 1 januari 2015.		
När du har angett de totala nyuppförandekostnaderna, ska du inte lämna fler uppgifter om den här bostadsbyggnaden.		
<b>Färdigställd</b>		
<b>Byggnadskategori</b>		
Friiliggande småhus		<input type="checkbox"/>
Kedjehus, parhus m.fl.	X	<input type="checkbox"/>
Radhus		<input type="checkbox"/>
<b>Ålder</b>		
(11) Nyuppförande färdigställt år (nybyggnadsår)	1996	
Värdeår	1996	
<b>Om- eller tillbyggnad år 2012 - 2014</b>		
Utökad boyta, m <sup>2</sup>		30
Klar att tas i bruk år		2013
<b>Storlek</b>		
Boyta, total, m <sup>2</sup>	123	153
Byta, total, m <sup>2</sup>	40	10
Värdeyta, total, m <sup>2</sup>	131	
<b>Standard</b>		
Poäng, totalt	30	
(9) <b>Antal lika småhus</b> (vid gemensam redovisning)		
<b>Värde, kr</b>		
Riktvärde	Justering	Värde
<input type="checkbox"/> Fler bostadsbyggnader finns, se följebblankett		

Standard	Poäng	Skatteverkets uppgifter	Dina uppgifter	Reg kod
<b>Exteriör</b>				
<b>Fasad-beklädnad</b>				
1. Minst hälften av den totala fasadytan består av	4	X	<input type="checkbox"/>	01
- tegel eller stenmaterial	3		<input type="checkbox"/>	02
- trä, puts, fibercement, plåt eller plast	0		<input type="checkbox"/>	03
- något annat material				
<b>Garage</b>				
2. Garage finns på tomten eller i bostadsbyggnaden (utom i källarplan)	2		<input checked="" type="checkbox"/>	04
- med plats för en bil	4		<input type="checkbox"/>	05
- med plats för två eller flera bilar	0	X	<input type="checkbox"/>	06
Garage saknas på tomten eller finns i källarplanet				
(12) Garage saknas på tomten				

*Så här rättar du en uppgift.*

# Ägare, fastighetsuppgifter

- ① Adressen till Skatteverkets inläsningscentral som ska ha din fastighetsdeklaration (om du väljer att deklarerar på pappersblanketten).
- ② Om du har frågor om din fastighetsdeklaration vänder du dig till Skatteupplysningen, tfn 0771-567 567.
- ③ En fastighet kan ha flera ägare. Då är det en som blir mottagare av den förtryckta blanketten för allas räkning. Normalt är det den som äger den största andelen eller, vid lika andelar, den som står först i lagfarten.

Det räcker att skicka in en fastighetsdeklaration, med underskrift av en delägare. Det går bra att anmäla till Skatteverket om någon annan delägare ska stå som mottagare av blanketten.

Är det någon av de andra ägarna som önskar en blankett, måste de vända sig till Skatteverket.

Den som har en fastighet (mark) med tomträtt anses vid fastighetstaxering som ägare till fastigheten. Detta innebär att tomträtthavaren ska deklarerar även marken.

- ④ Om du inte längre äger eller är delägare till fastigheten den 1 januari 2015<sup>1</sup> vid 2015 års fastighetstaxering, räcker det att du *meddelar ägarbytet* (i e-deklarationen eller på pappersblanketten). Sätt då ett kryss i rutan vid rubriken "Ny ägare?" och skicka in deklarationen så sköter Skatteverket resten.

- ⑤ Stämmer uppgifterna om fastighetsbeteckning, kommun och areal? Är någon uppgift felaktig, stryk över den och skriv den riktiga uppgiften under "Lämna övriga uppgifter".

Här anges typ av taxeringsenhet dels med en typkod, dels i klartext.

Specifikation används oftast när en fastighet är uppdelad i flera taxeringsenheter i olika fastighetsdeklarationer. Specifikationen talar om vilken del av fastigheten som taxeringsenheten avser.

- ⑥ I denna ruta finns det information till dig om vad du särskilt bör uppmärksamma för att kunna lämna en fullständigt ifylld fastighetsdeklaration. Du bör i övrigt även kontrollera alla förtryckta uppgifter och rätta dem om det behövs.

*Observera att* du inte kan lämna något meddelande till Skatteverket i denna ruta (t.ex. begära nedjustering av värdet). Skriv i "Lämna övriga uppgifter" längre ner!

<sup>1</sup>Den 1 januari 2015 vid fastighetstaxeringen 2015.  
Den 1 januari 2016 vid fastighetstaxeringen 2016.  
Den 1 januari 2017 vid fastighetstaxeringen 2017.

**Skatteverket**  
Skatteverkets inläsningscentral  
FE 3002  
105 81 Stockholm  
Skatteupplysningen, telefon  
0771-567 567

**Fastighetsdeklaration**  
Småhusenhet  
Fastighetstaxering  
2015

Deklarerar senast den 3 november 2014  
Helst på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

② Ägare och blankettmottagare  
Person-/organisationsnummer Agare till (andel)

③ Ny ägare?  
Är du den 1 januari 2015 inte längre ägare till fastigheten? Sätt då bara ett kryss i rutan och skicka tillbaka blanketten till adressen ovan.  
 Jag är inte ägare till fastigheten den 1 januari 2015.

⑤ Taxeringsenhet  
Fastighetsbeteckning Kommun  
Typ av taxeringsenhet  
Taxeringsenhetsnummer Areal, m<sup>2</sup> Specifikation (adress eller ägarens benämning)

⑥ Information till dig

④ Lämna övriga uppgifter (din ruta för upplysningar till Skatteverket)  
Om du behöver upplysa om något särskilt om din fastighet som har betydelse för taxeringen, men som inte framgår av frågorna i blanketten, kan du skriva det här.

Underskrift

⑤ Mina kontaktuppgifter  
Namn kontaktperson  
Telefonnummer dagtid (gärna mobilnummer)  
E-postadress

⑦ Ett kryss i rutan betyder att Skatteverket har taxerat flera av dina fastigheter, eller delar av fastigheter, sammanförda i denna taxeringsenhet. Vilka fastigheter som ingår specificeras på bilaga.

Län	Komm	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhetnr	Sida
					⑨ 1

SKV 3002 04 01 13

- ⑦ En taxeringsenhet kan bestå av en eller flera fastigheter, en del av en fastighet eller delar av fastigheter. Ett kryss i rutan anger om du får en särskild bilaga, som redovisar de delar som ingår i taxeringsenheten. Bilagan skickas ut separat.

- ⑧ Den här raden i blankettfoten finns på varje sida. Där trycker Skatteverket kod för län och kommun där fastigheten ligger, samt fastighetsbeteckningen. De tre högra fälten i fotraden är för Skatteverkets maskinella läsning av blanketten.

- ⑨ I det sista fältet i fotraden printas ett löpnummer för varje sida i blanketten. Detta kan vara till hjälp också för dig som får flera blanketter (följebblanketter) när hela småhusenheten inte ryms på en blankett. Så här sker numreringen: Löpnummer 0011–0014 är sidorna 1–4 på huvudblanketten. Löpnummer 0021–0024 är sidorna 1–4 på följeblankett nr 1, och löpnummer 0031–0034 sidorna 1–4 på följeblankett nr 2 osv.

# Tomtmark

Varje blankett har utrymme för uppgifter om en tomt (värderingsenhet). Omfattar taxeringsenheten flera värderingsenheter måste flera följeblanketter fyllas i. Behöver du ytterligare blanketter, kontakta Skatteverket.

⑩ Under ”Specifikation” kan du få din egen benämning på tomten förtryckt om du vill och anmäler det till Skatteverket under ”Lämna övriga uppgifter”. Det kan underlätta när du har flera tomtmarker.

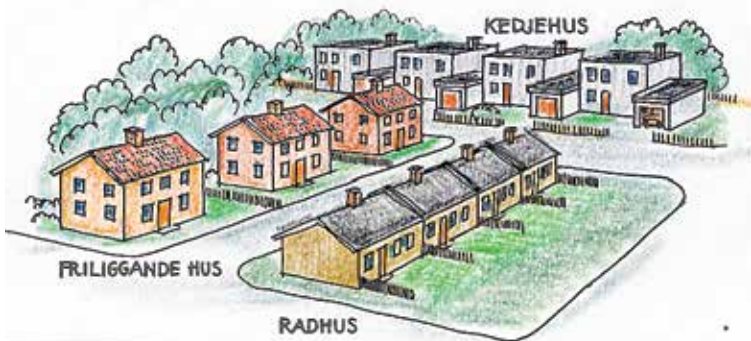
⑪ Här anges tomtens areal i kvadratmeter, utan decimaler. Kontrollera den förtryckta uppgiften. Om den är felaktig eller saknas, rätta eller komplettera.

⑫ Under ”Bebyggelse” anges vilken typ av bostadsbyggnad som finns på tomten. Om tomten är obebyggd, ange vilken typ av bebyggelse som byggrätten gäller för.

*Friliggande* hus är ett småhus som inte – vare sig direkt eller genom komplementhus – är sammanbyggt med annat småhus.

*Radhus* är ett hus i en rad om minst tre hus vars bostadsdelar är direkt sammanbyggda med varandra.

*Kedjehus, parhus m.m.* kan varken klassas som friliggande eller radhus. Parhus och atriumhus är exempel på kedjehus.



⑬ ”Fastighetsrättsliga förhållanden” är lagens sätt att säga om tomtmarken till en bostadsbyggnad är en egen fastighet eller inte. Det finns tre alternativ här. Är tomten en självständig fastighet eller inte? Och om inte, skulle den kunna bilda en egen fastighet eller inte.

## Huvudregel

### 1. Tomten är en egen fastighet

Sätt kryss här om tomten är en egen fastighet (klass 1). Kryssa i ”nej” för grupphusområde.

### 2. Tomten kan bilda egen fastighet

Det är möjligt att stycka av tomten till en egen fastighet (klass 2). Kryssa i ”nej” för grupphusområde.

### Friliggande småhus eller byggrätt för sådana hus

- *utom detaljplan*  
Är tomten bebyggd med ett småhus som ligger relativt fritt anses en fastighet normalt kunna bildas.
- *inom detaljplan*  
Inom detaljplan anses normalt alla tomter där det finns en byggrätt för friliggande småhus kunna bilda egen fastighet.

### Radhus och kedjehus, eller byggrätt för sådana hus

För tomtmark till radhus eller kedjehus som inte är egen fastighet gäller följande. Tomten anses normalt kunna bilda egen fastighet om den är bebyggd, eller är avsedd att bebyggas med ett småhus, ligger inom detaljplan och denna plan inte hindrar att tomten kan avskiljas.

### 3. Tomten kan inte bilda egen fastighet

Det är inte möjligt att stycka av tomten till en egen fastighet (klass 3). Kryssa i ”nej” för grupphusområde.

## Undantagsregel

### Grupphusområde

⑭ Reglerna om småhusfastigheter som innefattar grupphusbebyggelse är ett undantag från huvudregeln. Sådana fastigheter ägs främst av bostadsrättsföreningar, bostadsföretag och liknande, och de följer speciella regler som vanliga ägare av småhus inte berörs av.

En fastighet som innefattar ett grupphusområde är bebyggd, eller ska bebyggas, med minst sex likartade småhus i en tätbebyggd grupp. Området ska vara detaljplanelagt och småhusen är eller avses bli uppförda under en treårsperiod av en exploatör. Till byggnader i grupphusområden räknas inte komplementbyggnader i villakvarter, gäststugor av olika slag och inte heller fritidshus av olika slag på arrenderad mark.

Ägare till fastighet som innefattar grupphusområde ska kryssa för ”ja” på frågan om grupphusområde.

Ingen av tomterna till fastighetens grupphusbebyggelse utgör en egen fastighet, och det har heller ingen betydelse om dessa grupphusomtomter kan bilda egna fastigheter eller inte. Under ”Fastighetsrättsliga förhållanden”, kryssa för klass 2 eller klass 3 (de är likvärdiga svar för grupphusomtomter).

⑮ Närheten till vattnet har påverkan på en fastighets marknadsvärde. Det kallas i lagen ”närhet till strand”, och med ”strand” menas då strandlinjen, gränsen mellan land och vatten. Det måste inte vara en strand där man kan bada. Mindre vattendrag ska inte räknas här, t.ex. en bäck som inte har någon betydelse för fastighetens marknadsvärde.





## Bostadsbyggnad

Varje blankett har utrymme för uppgifter om en bostadsbyggnad (värderingsenhet). Omfattar taxeringsenheten flera värderingsenheter måste flera följeblanketter fyllas i. Behöver du ytterligare blanketter, kontakta Skatteverket.

⑳ Under "Specifikation" kan du få din egen benämning på bostadsbyggnaden förtryckt om du vill och anmäler det till Skatteverket under "Lämna övriga uppgifter". Det kan underlätta när du har flera bostadsbyggnader.

㉑ Här anges på vilken tomt byggnaden ligger.

### Under nyuppförande

㉒ Om nybyggnation pågår av ett bostadshus, är det under nyuppförande. Då ska bara nyuppförandekostnaderna redovisas. Ange i kronor de kostnader som du beräknar vara nedlagda i byggnaden per den 1 januari 2015<sup>2</sup>. Kostnaderna ska beräknas inklusive moms, och värdet av eget arbete ska vara medräknat.

Du ska inte fylla i några andra uppgifter om huset så länge det är under nyuppförande.

Byggnaden anses vara färdigställd när den till övervägande del kan tas i bruk som bostad. Från och med då ska byggnadsvärdet grundas på byggnadskategori, nybyggnadsår, bo- och biytor samt standard. Först då ska du också fylla i de uppgifterna.

### Byggnadskategori

㉓ Kryssa för vilken typ av bostadsbyggnad du har. Se punkt ⑫ på sidan 4.

### Ålder

㉔ Om nyuppförandet av huset pågick under flera år anger du det år som huset till övervägande del kunde tas i bruk.

### Beräkning av värdeår (husets ålder)

㉕ Husets värdeår är från början lika med husets nybyggnadsår. Observera att det tidigaste värdeår som anges här är 1929. Detta gäller även om huset är byggt före 1929. Har ditt hus byggts om eller till på sådant sätt som anges under punkt ㉗ ska värdeåret jämkas. Jämknings av värdeåret ska dock bara göras om boytan ökat med sammanlagt minst 10 m<sup>2</sup> sedan föregående fastighetstaxering.

Jämknings av värdeår gör Skatteverket automatiskt med hjälp av lämnade uppgifter. Beräkningen behöver du således inte göra, men behövs om du själv vill beräkna husets värde.

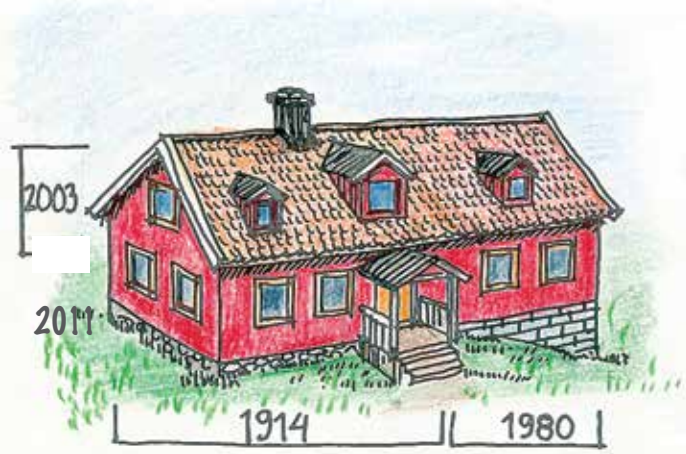
Värdeåret beräknas enligt följande exempel.

**Exempel:** För att jämkning ska ske måste den till- eller ombyggda boytan totalt överstiga 10 m<sup>2</sup>. Nybyggnadsår före 1929 sätts till 1929.

En byggnad är ursprungligen uppförd 1914 och hade då en boyta på 65 m<sup>2</sup>. 1980 byggdes huset till med 55 m<sup>2</sup>, och 2011 inreddes den tidigare oinredda vinden på 30 m<sup>2</sup>. Total boyta idag är därmed 150 m<sup>2</sup>.

$$\text{Jämkat värdeår} = \frac{65}{150} \times 1929 + \frac{55}{150} \times 1980 + \frac{30}{150} \times 2011 = 1964$$

Värdeåret blir i det här exemplet 1964.



<sup>2</sup> Vid fastighetstaxeringen 2015 gäller nedlagda kostnader per den 1 januari 2015.

Vid fastighetstaxeringen 2016 gäller nedlagda kostnader per den 1 januari 2016.

Vid fastighetstaxeringen 2017 gäller nedlagda kostnader per den 1 januari 2017.

## BLANKETTENS ANDRA SIDA

26 Utökad boyta ska mätas enligt mätreglerna på sidorna 12–13. Här ska bara anges tillbyggnadsyta som *ökat boytan* med 10 m<sup>2</sup> eller mer sedan föregående fastighets-taxering.

27 Om husets boyta är felaktigt angiven eller om den har ökat 2012–2014 och detta inte har tagits upp vid en särskild fastighetstaxering, så anger du *året (eller åren) för förändringen* här. Boytan kan ha ökats genom tillbyggnader eller genom att biyta görs om till boyta (t.ex. inredning av tidigare oinredd vind). Vad som menas med boyta kan du läsa om på sidan 13.

### Storlek

28 Du ska ange byggnadens nuvarande totala boyta här. Om du har deklarerat utökad boyta enligt punkt 26 ska du räkna in även den ytan här. Mätreglerna finns på sidorna 12–13.

29 Här redovisar du byggnadens nuvarande faktiska biyta. Mätreglerna finns på sidorna 12–13. *Obs!* Du ska bara redovisa ytan i sådana biutrymmen som kan nå inifrån huset.

### Beräkning av värdeyta (storlek)

30 Värdeytan är summan av boytan och 20 % av biytan (dock aldrig mer än 20 m<sup>2</sup>). Uträkningen av värdeytan görs automatiskt av Skatteverket, du ska inte göra det själv. Men du kan behöva beräkna värdeytan om du själv vill räkna ut taxeringsvärdet eller om du vill kontrollera den förtryckta uppgiften.

**Exempel:** Ett hus med hel källare har mätts upp till 125 m<sup>2</sup> boyta och 121 m<sup>2</sup> biyta. 20 % av biytan är 24,2 m<sup>2</sup> (121 m<sup>2</sup> × 20 %) men bara 20 m<sup>2</sup> ska räknas med. Husets värdeyta ska bestämmas till 145 m<sup>2</sup> (125 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup>).



31 Här anges den totala standardpoängen för byggnaden. På sidorna 3 och 4 i blanketten redovisas de enskilda standardfrågorna. Du behöver inte föra över summan av standardpoängen från sidan 4 hit. Summeringen sker automatiskt med ledning av de uppgifter som du lämnar om standarden på sidorna 3 och 4 i blanketten.

Skatteverkets uppgifter	Dina uppgifter	Bostadsbyggnad	Skatteverkets uppgifter	Dina uppgifter
		Specifikation		
		Småhus nr (värderingsenhet)		
		Ligger på tomt nr		
		(10) Den 1 januari 2015 är hela bostadsbyggnaden	<input type="checkbox"/> under nyuppförande Gå till rubriken "Under nyuppförande" nedan	<input type="checkbox"/> färdigställd Gå till rubriken "Färdigställd" nedan
		Under nyuppförande		
		Anges totalt nedlagda nyuppförandekostnader i kr (inkl. moms) fram till den 1 januari 2015.		
		När du har angett de totala nyuppförandekostnaderna, ska du inte lämna fler uppgifter om den här bostadsbyggnaden.		
		Färdigställd		
		Byggnadskategori		
		Friliggande småhus		<input type="checkbox"/>
		Kedjehus, parhus m.fl.		<input type="checkbox"/>
		Radhus		<input type="checkbox"/>
		Alder		
		(11) Nyuppförande färdigställt år (nybyggnadsår)		
		Värdeår		
		Om- eller tillbyggnad år 2012 - 2014		
		Utökad boyta, m <sup>2</sup>		
		Klar att tas i bruk år		
		Storlek		
		Boyta, total, m <sup>2</sup>		
		Biyta, total, m <sup>2</sup>		
		Värdeyta, total, m <sup>2</sup>		
		Standard		
		Poäng, totalt		
		(9) Antal lika småhus (vid gemensam redovisning)		
		Värde, kr		
		Riktvärde	Justering	Värde
		<input type="checkbox"/> Fler bostadsbyggnader finns, se följebankett		
		SKR-kod	Taxeringsenhetensnr	Sida
				2

32 Om samtliga uppgifter för bostadsbyggnaden är förfyllda i kolumnen "Skatteverkets uppgifter", så förtrycker vi även riktvärdet på denna byggnadsvärderingsenhet. Har du ändrat något eller fyllt i saknade uppgifter kan du själv få en ny beräkning av riktvärdet i någon av e-tjänsterna Fastighetsdeklaration, småhus eller Beräkna taxeringsvärde. Gå in på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

# Standard

Svaren på frågorna om standard beskriver byggnadens material och utrustning. Frågorna gäller både permanent-hus och fritidshus och är indelade i fem huvudområden: exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör.

*Siffrorna i följande beskrivning hänvisar till frågornas nummer på blanketten.*

## Exteriör

### Fasadbeklädnad

1 Den del av ytan som består av fönster och dörrar räknas inte med i fasadytan.

Mexitegel jämställs här med tegel.

Timrade hus räknas här som hus med träfasad.

### Garage

2 Förekommer flera typer av garage på fastigheten, ska det alternativt deklarerar som ger den högsta poängen. Ingen skillnad görs mellan varm- och kallgarage.

Svarsalternativet "Garage saknas på tomten eller finns i källarplanet" gäller också för följande situationer:

- Vidbyggt garage i källarplanet.
- Garage i gemensamhetsanläggning.



### Carport

3 Med carport avses biluppställningsplats under tak där minst en vägg saknas.

## Energihushållning

### El

4 För att du ska kryssa "Ja" ska elinstallationen vara ansluten till det lokala elnätet. Har du enbart egen generatorstråd el besvarar du frågan med "Nej".

### Fönster

5 Alla slags fönster av typen två- eller treglasfönster, med eller utan isolerglas, hör till svarsalternativet som ger 2 standardpoäng.

Till "någon annan fönstertyp" hör s.k. sommarfönster, dvs. tvåglasfönster som **inte** är kopplade och innerbågen är löstagbar.

## Uppvärmning

6 Med *uppvärmningssystem* menas

- **väggfasta radiatorer för** direktverkande elvärme eller vattenburen elvärme
- kombipanna
- annan typ av värmepanna (t.ex. olja eller pellets)
- värmepumpsystem (en värmepump av något slag som är *ihopkopplad* med husets övriga uppvärmningssystem)
- luftvärmepumpsystem (som fördelar varmluften genom luftkanaler mellan rummen)
- anslutning till fjärrvärmenät.

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

*Uppvärmningssystem saknas.* Om uppvärmningen av huset sker bara genom vedspis, kamin, kakelugn, fristående elradiatorer eller luftvärmepump utan luftkanaler mellan rummen, väljer du svarsalternativet "Uppvärmningssystem saknas".

## Kök

### Utrustning och inredning

7 Du ska bara ange om ditt kök har normal, hög eller enkel standard.

Så här ska du bedöma ditt kök:

- *Enkel standard* är svarsalternativet för ett kök som är mycket litet och sparsamt utrustat. Det kan vara t.ex. en kokvrå, ett pentry eller ett mindre, äldre kök. Det kan också vara ett kök i en enkel stuga.
- *Normal standard* är svarsalternativet för de allra flesta kök. Ett normalt kök är inte *både* påkostat och modernt. Det är inte heller mycket litet och enkelt.
- *Hög standard* är svarsalternativet för ett kök som är både påkostat och modernt.





## Sanitet

### Vatten

**8** Vatten som är indraget i huset måste inte vara drickbart. Det räcker med att vattnet kan användas för t.ex. tvätt, wc-spolning eller annat för att du ska svara ”Ja” på frågan.

Med sommarvatten avses indraget vatten som är tillgängligt bara under den frostfria delen av året. Sommarvatten kan vara kommunalt eller enskilt.

### Wc

**9** Med wc avses bara *vattenspolad toalett*.

### Bad, dusch

**10** Det är bara bad- eller duschutrymme i bostadsplan (inklusive sluttningsvåning) som ger standardpoäng.

Bad- eller duschutrymme i källarplan ger ingen standardpoäng.

### Utrymme för tvätt och klädvård

**11** Om tvättmaskinen är placerad i t.ex. pannrum eller liknande utrymme, som inte är inrättat för tvätt, kryssar du ”Nej”.

## Övrig interiör

### Öppen spis eller liknande

**12** Om din eldstad har fått eldningsförbud, svarar du ”Nej” på den här frågan.

### Allrum i källarplan

**13** Observera att frågan *bara* avser utrymme i *källarplan*.

Med ”källarplan” menas att golvytan helt eller till större delen ligger under marknivån.



## Underhålls- och ombyggnadsstandard

Frågorna **14–17** gäller bara för bostadsbyggnader med nybyggnadsår 2002 eller äldre.

För ett småhus med nybyggnadsår 2003 eller senare blir det alltid noll standardpoäng vid dessa frågor, även om underhålls- och ombyggnadsarbeten av dessa slag har utförts på huset år 2003 eller senare.

Frågorna **18–19** gäller bara för bostadsbyggnader med nybyggnadsår 2008 eller äldre.

För ett småhus med nybyggnadsår 2009 eller senare blir det alltid noll standardpoäng vid dessa frågor, även om underhålls- och ombyggnadsarbeten av dessa slag har utförts på huset år 2009 eller senare.

**19** För att sanitetsutrustningen, golvbeläggningen och väggbeklädnaden i det största bad- eller duschutrymmet ska anses vara *i allt väsentligt utbytt* ska

- minst tre av följande sanitetsvaror vara utbytta: badkar, duschkabin, handfat, toalettstol eller bidé,
- minst 90 % av golvbeläggningen vara utbytt, och
- minst 90 % av väggbeklädnaden vara utbytt.

## Jämkning av standardpoäng

I vissa fall kan du få jämkning av poängsumman. Du bör redovisa de speciella omständigheter som gäller just ditt hus under ”Övriga upplysningar” på sidan 1.

Jämkning, dvs. höjning eller sänkning av poängsumman för ett huvudområde, kan komma i fråga exempelvis om

- sådan utrustning som nämns i frågorna finns i ditt hus men är av mycket hög eller låg standard
- andra utrustningsdetaljer än de som är uppräknade i frågorna finns och är av mycket hög eller låg standard och påverkar fastighetens värde.

Här följer några exempel på tänkbara skäl till jämkning.

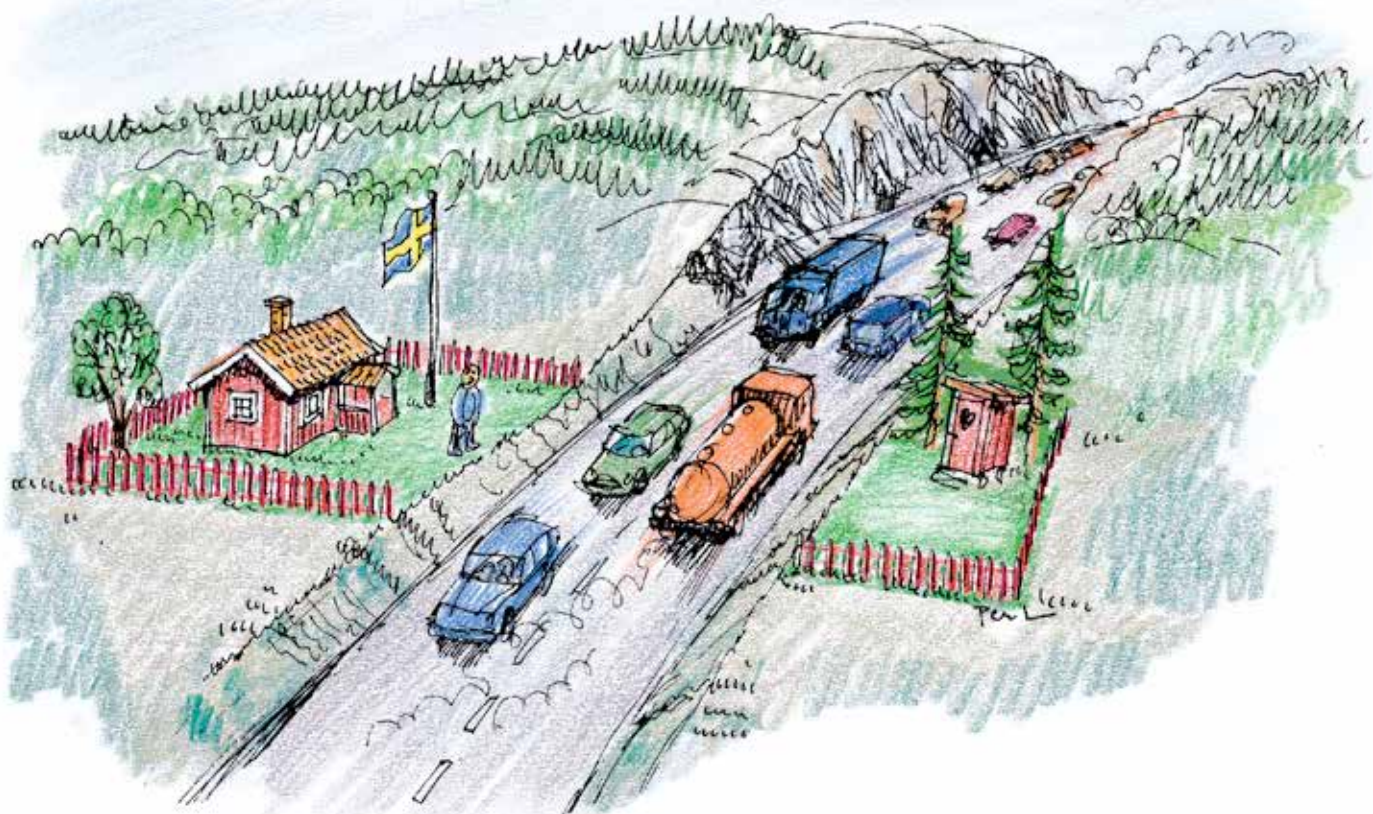
- Fasadtegel av andrasortering.
- Avsevärd skillnad på köksstandarden i hus med två kök.
- Extrem planlösning.

## Hus med två lägenheter

I standardfråga 10 ”Bad, dusch” ska bad och duschutrymmena i bägge lägenheterna räknas med.

Övriga standardfrågor ska besvaras för den lägenhet som har högst totalsumma standardpoäng. Om det är stor skillnad i standard mellan lägenheterna anger du det under ”Övriga upplysningar” på sidan 1.

# Justering av taxeringsvärdet



## Vad är justering?

Justering är en åtgärd som ibland kan behövas för att man ska få ett rättvisare värde än riktvärdet på fastigheten, när fastigheten skiljer sig påtagligt från vad som är normalt och genomsnittligt inom värdeområdet. En sådan fastighet sägs ha säregna förhållanden. Justering för säregna förhållanden är då ett sätt att sänka, eller höja, riktvärdet för tomtmarken eller bostadsbyggnaden så att värdet blir mer individuellt anpassat.

Under rubriken "Värdeområde (där fastigheten ligger)" står det om det finns något speciellt som har påverkat marknadsvärdet generellt för fastigheterna i ditt värdeområde. Då betyder det att vi har räknat in det i prisläget för hela värdeområdet. På så sätt är värdepåverkan medräknad redan i fastigheternas riktvärden. Du kan då inte få nedjustering av ditt riktvärde för samma sak.

Justering för säregna förhållanden görs bara när de sammanlagda riktvärdena för hela taxeringsenheten påverkas genom justeringen med minst 3 %, dock minst 25 000 kr.

## Du kan begära nedjustering

Om det finns någon särskild anledning till nedjustering av taxeringsvärdet, måste du själv begära att få en sådan justering. Skriv under "Lämna övriga uppgifter" vad det gäller.

Om du e-deklarerar på Internet, så begär du justeringen i den elektroniska deklarationen. Använder du i stället pappersblanketten för att deklarera, så skriv din begäran där.

## Exempel på justeringsanledningar – tomtmark

- **Inte omedelbart bebyggbar tomtmark.**
- Mycket **svåra grundläggningsförhållanden** (endast obebyggd mark).
- **Buller**, t.ex. när fastigheten ligger vid mycket starkt trafikerad gata, väg eller järnväg. Tomten anses gränsa till väg eller järnväg när den ligger i första raden på ett litet avstånd från störningskällan. (Bifoga gärna ett intyg som styrker bullernivån vid husfasaden.)
- Extremt **svårutnyttjad tomt**, t.ex. förekomst av fornlämningar eller sankmark.
- **Ingen tillgång till väg eller gata** men normalförhållandet i värdeområdet förutsätter körbar bilväg till tomtgränsen.
- **Mer eller mindre attraktiv strand** på en strandtomt, jämfört med vad som är normalt inom värdeområdet.
- **Sjöutsikt**, antingen att den saknas hos dig när sådan förutsätts i värdeområdet, eller att sjöutsikt finns när motsatsen har förutsatts.
- **Exklusiv swimmingpool** utomhus (ange nybyggnadskostnaden och byggnadsår).
- Justering för **kraftledning**. Då yttre fasen på en kraftledning på 130 kV eller mer ligger högst 100 m från byggnadsplatsen. Justering kan även ske då en förfulande ledningsstolpe finns i blickfånget på eller i direkt anslutning till tomten. I undantagsfall kan ledningar på 70 kV eller mindre också leda till justeringar i områden med



höga taxeringsvärdenivåer. Ledningsstolpen måste då vara mycket framträdande.

Den lokala elleverantören vet bäst vilka elledningar som finns i närheten. Det är därför enklast att kontakta leverantören för att få reda på spänningen i ledningen.

## Exempel på justeringsanledningar – bostadsbyggnad

- **Radon.** Om du har radon i ditt hus och radongashalten överstiger 200 Bq/m<sup>3</sup> kan taxeringsvärdet justeras nedåt. Justeringens storlek beror på hur mycket radongashalten överstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Ett mätintyg (inte äldre än fem år) för huset måste bifogas deklARATIONEN för att justering ska kunna ske. Mätningen ska ha gjorts enligt [Strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning](#).

I vissa kommuner har omfattande radonmätningar utförts. Kontakta din kommun om du är osäker på om eller när radonhalten mättes i ditt hus.

I vissa fall kan Skatteverket redan ha tagit hänsyn till att det finns radon inom värdeområdet.

**Har du vidtagit åtgärder för att minska radongashalten?** Taxeringsvärdet kan justeras nedåt även i de fall du vidtagit åtgärder för att minska radongashalten och kontinuerliga åtgärder krävs för att radongashalten ska understiga 200 Bq/m<sup>3</sup>.

- **Byggnadsskador**, t.ex. mer omfattande fukt- och mögelskador. För att du ska få en justering krävs normalt att skadorna är orsakade av byggfel. Om skadorna däremot har uppkommit på grund av byggnadens ålder, tas i stället hänsyn genom att äldre hus får lägre riktvärden.

Justeringens storlek står i förhållande till kostnaden för att åtgärda skadan. Om skadorna är omfattande bör du därför beskriva vilka åtgärder som behöver vidtas, vid vilken tidpunkt och till vilken kostnad.

- **Kulturhistoriska byggnader m.m.** Om ditt hus är ett byggnadsminne eller om din byggnad är kulturhistoriskt värdefull och det därför har meddelats skyddsbestämmelser eller rivningsförbud ska du ange det under "Övriga upplysningar".

Justering av värdet blir aktuellt, t.ex. vid mycket eftersatt underhåll eller onormala drift- och underhållskostnader i framtiden.

- **Påtagligt eftersatt underhåll** med hänsyn till husets ålder.
- **Takhöjd 190–210 cm.** I riktvärdet för en bostadsbyggnad är det i normala fall förutsatt att takhöjden i boutrymmena är över 210 cm.

Vid en takhöjd på 190–210 cm för hela eller delar av boytan, kan det därför finnas förutsättning för att begära nedjustering av byggnadsvärdet. (Obs! Detta gäller inte boyta under snedtak, där görs mätningen enligt speciella regler. Se sidan 12.)

Utrymmen där takhöjden är under 190 cm ska inte mätas alls. Är takhöjden 189 cm eller lägre i alla bo- utrymmen och biutrymmen, blir boyta och biyta noll. Husets värdeyta blir också noll. Någon uppjustering av riktvärdet ska inte göras i detta fall.

Om bara delar av husets bo- eller biutrymmen har takhöjd på 189 cm eller lägre, ska dessa delar inte mätas in i boytan respektive biytan. Inte heller i detta fall ska någon uppjustering av husets riktvärde ske.

- **Myndighetsingripande**, t.ex. vägrat rivningslov och beslutat rivningsförbud.
- **Värde av lokal**, t.ex. frisersalong eller läkarmottagning som finns i småhus.
- **Komplementhus** (t.ex. förråd, båthus eller växthus) som påtagligt inverkar på marknadsvärdet.

## Övrigt

Omständigheter som du inte redovisat någon annanstans i deklARATIONEN och som du tycker påverkar värdet av ditt hus kan du beskriva under "Lämna övriga uppgifter".



# Hur du mäter ditt småhus

Mätreglerna vid fastighetstaxering följer i stort svensk standard (SS 21054:2009) och är samma regler som används i de flesta sammanhang, t.ex. vid bygglov.

## Huvudregel

Först mäter man byggnadens invändiga mått i varje våningsplan (källare, plan 1 o.s.v.). Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför delar man sedan upp den uppmätta ytan i **boyta** och **biyta** (i svensk standard betecknad boarea och biarea).

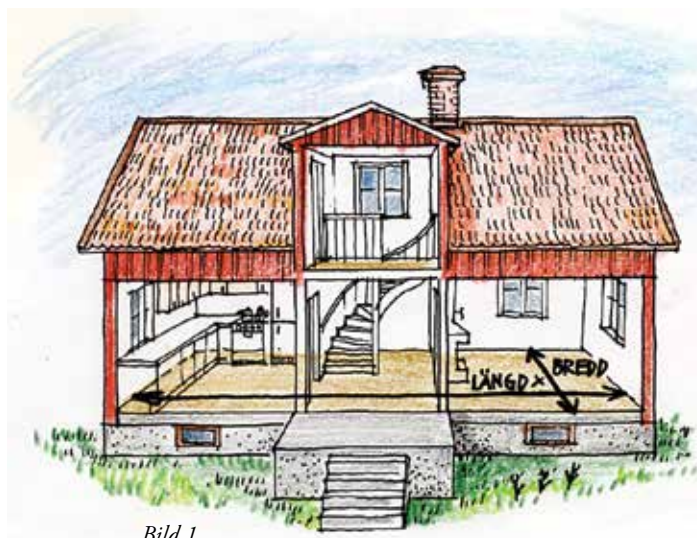


Bild 1

Alla typer av våningsplan, utom våning med snedtak, ska mätas mellan ytterväggarnas insidor strax ovanför golvsockeln. Allt som ligger innanför ytterväggarna – även innerväggar – ska räknas med. Man ska också räkna med skåp, fläktkanaler, öppen spis etc. (Bild 1.)

**Undantag.** Följande typer av utrymmen ska **inte** räknas med i totalytan:

- Utrymmen med en takhöjd som är lägre än 190 cm (se även "Specialregler")
- Utrymmen som inte kan nå inifrån via antingen en dörröppning, trappa, permanent stege eller lucka med fällbar stege.

### Obs!

Du ska **inte** mäta följande utrymmen:

- förråd, garage, pannrum och soprum som du **inte kan nå inifrån bostaden**
- gemensamt trapphus mellan två lägenheter.

## Specialregler

**Våningsplan med snedtak där takhöjden är minst 190 cm.** Om hela våningsplanet har en takhöjd på minst 190 cm ska hela ytan mätas.

**Våningsplan med snedtak och takhöjd delvis under 190 cm.** För att ett våningsplan med snedtak överhuvudtaget ska mätas måste våningen ha en takhöjd på minst 190 cm på ett utrymme av minst 60 cm bredd. Man bortser från eventuella mellanväggar.

Man mäter hela den golvytan där takhöjden är minst 190 cm. Där det finns ytterligare golvytan utanför denna linje fortsätter man mäta. Man mäter dock inte mer än ytterligare 60 cm ut i vardera riktningen. Lägg märke till att i takkupan är takhöjden över 190 cm. (Bild 2.)

Bild 2

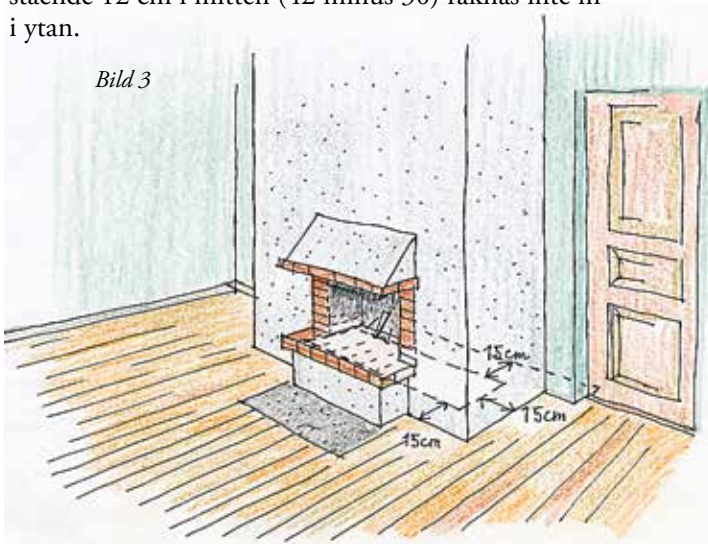


**Trappa.** Trapputrymmen inne i bostaden mäts i varje plan på samma sätt som om där finns golv. Man räknar alltså inte bort trapputrymme i något plan.

**Tjocka innerväggar, skorstenskanaler, pelare etc.** Om huset har innerväggar, skorstenskanaler, pelare etc. som är tjockare än 30 cm räknar man vid mätningen 15 cm in från varje sida. (Bild 3.)

*Exempel:* Om man har en innervägg som är 42 cm tjock räknar man med 15 cm från varje sida av väggen. De återstående 12 cm i mitten (42 minus 30) räknas inte in i ytan.

Bild 3





**Låg takhöjd.** Om en del av den totala uppmätta ytan har en takhöjd som är lägre än 210 cm bör du ange detta under ”Övriga upplysningar”.

## Hur man delar upp ytan på boyta och biyta

Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför ska man dela upp ytorna i **boyta** och **biyta**. Reglerna för uppdelningen är olika för våningsplan ovan mark, sluttningsvåning och källarvåning. (Bild 4.)



Bild 4

### Våningsplan ovan mark.

(Omgivande marknivå ligger under golvnivån eller i samma nivå som golvet.) All yta räknas som **boyta**, med undantag för följande, som räknas som **biyta**:

- garage som kan nå inifrån
- pannrum som kan nå inifrån
- soprum som kan nå inifrån
- utrymme med begränsad användning, se stycket ovan till höger.

### Sluttningsvåning (eller souterrängvåning).

(Om golvytan utefter minst en fönstervägg ligger över eller i nivå med omgivande mark, men ligger i övrigt under marknivån). En sluttningsvåning räknas primärt som boyta.

Ytan i en sluttningsvåning fördelas mellan boyta och biyta på följande sätt:

**Boyta** är den yta som ligger inom 6 meter från den del av fristående yttervägg där golvnivån ligger ovanför eller i nivå med den omgivande marken. (Med fristående yttervägg menas en vägg som inte gränsar mot annan byggnad.) (Bild 5.) Övriga delar av våningsplanet är biyta. Som **biyta** räknas dessutom *alltid*:

- garage som kan nå inifrån
- pannrum som kan nå inifrån
- soprum som kan nå inifrån
- utrymme med begränsad användning, se stycket nedan.

**Källarplan.** (Golvytan ligger helt eller till övervägande del under den omgivande marknivån.) Ett källarplan ska alltid räknas som **biyta**.

**Utrymme med begränsad användning – oavsett typ av våningsplan.** Till biyta räknas även ett utrymme som är inrättat så att möjligheten att använda det under vissa delar av året är begränsad (t.ex. inglasad veranda/altan eller oinredd vind).

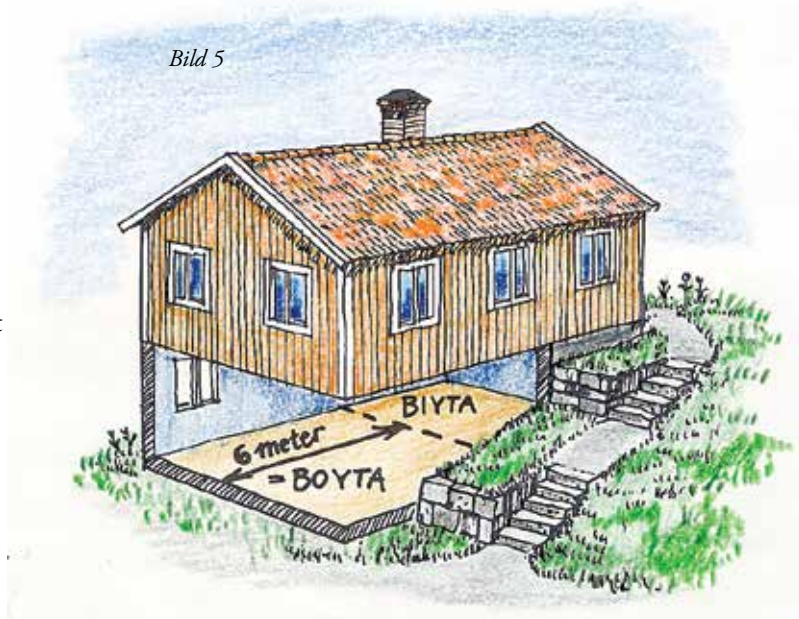


Bild 5

Här kan du fylla i dina mätresultat.  
I deklaraionsblanketten ska du ange den totala boytan och biytan.

Våningsplan ovan mark			Sluttningsvåning	Källarvåning	
Plan 1	Plan 2	Plan 3			
Boyta	Boyta	Boyta	Boyta		Total boyta
<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>		<input type="text"/> m <sup>2</sup>
+	+	+	+		=
Biyta*	Biyta*	Biyta*	Biyta	Biyta	Total biyta
<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
+	+	+	+	+	=

\*Biyta i våningsplan ovan mark förekommer endast i undantagsfall (se ovan).

# Fastighetstaxering 2015

## – allmän fastighetstaxering

### Förslag

Om du har fått ett ”Förslag”<sup>3</sup> från Skatteverket behöver du inte lämna någon fastighetsdeklaration. De uppgifter om fastigheten som redan finns i Skatteverkets register räcker för fastighetstaxeringen 2015.

Vill du ändra någon av Skatteverkets förifyllda uppgifter i Förslaget eller lämna någon övrig uppgift som är viktig för taxeringen av ditt småhus?

Då ber vi dig att göra din ändring senast den **3 november 2014**, så den kommer med i beslutet som du får i juli 2015. Efter det måste du begära omprövning av beslutet för att få med din ändring och det innebär onödigt merarbete för dig.

### Ändra – eller tyst godkännande

- Om du ändrar i förslaget ska du skicka tillbaka det. Du gör det enkelt via e-tjänsten Fastighetsdeklaration småhus på [skatteverket.se/smahus](http://skatteverket.se/smahus). Läs mer om fördelarna med e-tjänsten på sista sidan. Du kan annars använda pappersblanketten.
- Om du är nöjd med förslaget ska du inte skicka tillbaka det. Genom att inte göra något alls lämnar du ditt tysta godkännande av förslaget. Du får en bekräftelse på det genom beslutet som du får i början av juli 2015.

**Obs!** Du som gör dina ändringar på Internet ska **inte** skicka in pappersblanketten!

Om du i stället väljer att göra dina ändringar på pappersblanketten, sänder du in den till Skatteverkets inläsningscentral. Postadressen står på blanketten. Hur du gör ändringar och tillägg, se sidorna 2–13.

### Skriv inte utanför ”Lämna övriga uppgifter”!

Lämnar du ett meddelande till Skatteverket på blanketten, kan du bara använda rutan ”Lämna övriga uppgifter” eller skriva ett separat brev som du bifogar. Inget som du skriver utanför rutan i blanketten kommer vi att kunna se, eftersom blanketten ska läsas maskinellt i en automatisk databehandling.

Senast den 3 november 2014 vill vi ha in dina ändringar i förslaget.

### Fastighetsdeklaration

#### E-deklarera på Internet!

Om du har fått en förtryckt ”Fastighetsdeklaration” från Skatteverket, måste du deklarerera ditt småhus. Fyll i uppgifter som saknas. Rätta förtryckta uppgifter som inte stämmer. Skriv under och skicka in.

Du kan lämna fastighetsdeklarationen på något av följande sätt:

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

Obs! Du som e-deklarerar på Internet ska inte skicka in pappersblanketten!

Om du i stället väljer att göra dina ändringar på pappersblanketten, sänder du in den till Skatteverkets inläsningscentral. Postadressen står på blanketten. Hur du gör ändringar och tillägg, se sidorna 2–13.

#### Skriv inte utanför ”Lämna övriga uppgifter”!

Lämnar du ett meddelande till Skatteverket på blanketten, kan du bara använda rutan ”Lämna övriga uppgifter” eller skriva ett separat brev som du bifogar. Inget som du skriver utanför rutan i blanketten kommer vi att kunna se, eftersom blanketten ska läsas maskinellt i en automatisk databehandling.

Senast den 3 november 2014 ska fastighetsdeklarationen finnas hos Skatteverket.

#### Hinner du inte till den 3 november?

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

#### Vad är allmän fastighetstaxering?

Fastighetstaxeringen 2015 är en *allmän fastighetstaxering*. Den innebär att alla Sveriges småhus ska omtaxeras och få nya taxeringsvärden.

<sup>3</sup> På sidorna 3–7 finns en närmare beskrivning av deklarationsblanketten. Den beskrivningen gäller också för ”Förslag”.

# Fastighetstaxering 2016 och 2017 – särskild fastighetstaxering

## Fastighetsdeklaration

Vid särskild fastighetstaxering 2016 eller 2017 kan bara *fastighetsdeklaration* lämnas. *Förslag* till fastighetstaxering finns inte vid en särskild fastighetstaxering.

Anledningen till att du har fått en förtryckt deklarationsblankett från Skatteverket är att det har skett en förändring av din fastighet sedan fastighetstaxeringen 2015. Fyll därför i nya uppgifter som saknas. Rätta förtryckta uppgifter som inte längre stämmer. Skriv under och skicka in.

Du kan lämna fastighetsdeklarationen på något av följande sätt:

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

**Obs!** Du som e-deklarerar på Internet ska **inte** skicka in pappersblanketten!

Om du i stället väljer att göra dina ändringar på pappersblanketten, sänder du in den till Skatteverkets inläsningscentral. Postadressen står på blanketten. Hur du gör ändringar och tillägg, se sidorna 2–13.

## Skriv inte utanför "Lämna övriga uppgifter"!

Lämnar du ett meddelande till Skatteverket på blanketten, kan du bara använda rutan "Lämna övriga uppgifter" eller skriva ett separat brev som du bifogar. Inget som du skriver utanför rutan i blanketten kommer vi att kunna se, eftersom blanketten ska läsas maskinellt i en automatisk databehandling.

Din senaste inlämningsdag för fastighetsdeklarationen finns angiven på den utsända blanketten.

## Hinner du inte?

Möjligheten att ansöka om anstånd finns inte vid en särskild fastighetstaxering. Så om du får förhinder och inte kan hålla tiden, måste du i stället kontakta Skatteverket direkt.

## Vad är särskild fastighetstaxering?

Fastighetstaxeringarna 2016 och 2017 är *särskilda fastighetstaxeringar*. De småhusenheter som behöver taxeras 2016 eller 2017, är sådana där något särskilt har hänt sedan den allmänna fastighetstaxeringen 2015. En särskild fastighetstaxering är som en komplettering till den senaste allmänna fastighetstaxeringen, och därför är värdenivåer och värderingsregler oförändrade.

## När ska särskild fastighetstaxering göras?

### En taxeringsenhet bör nybildas eller ombildas

Det kan vara när

- en 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 byte av typ av taxeringsenhet.

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

### Ändring av avgifts- eller skatteplikten

En avgifts-/skattepliktig taxeringsenhet bör överföras till avgifts-/skattefri, eller omvänt, på grund av förändrad användning eller ändrade ägarförhållanden.

Avgifts-/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
- 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

Värdet 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 myndighetsbeslut som rör fastigheten och 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 näringsverksamhet

Taxeringsenhetens värde har minskat på grund av att näringsverksamhet 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.

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

### Beräkna taxeringsvärde

Vill du räkna fram taxeringsvärdet på ditt småhus, har du två olika möjligheter till din hjälp på webbplatsen:

- Om du skickar in fastighetsdeklarationen via Internet, kan du i e-tjänsten "Fastighetsdeklaration, småhus" direkt begära ett beräknat värde som grundar sig på de uppgifter som är ifyllda.
- Annars finns vår e-tjänst "Beräkna taxeringsvärde", med många möjligheter. Där kan du beräkna taxeringsvärdet för ett småhus, vilket som helst, grundat på uppgifter som du själv väljer att mata in.

### Se ditt värdeområde

I vår e-tjänst "Värdeområden" kan du se en kartbild över värdeområdet där ditt småhus ligger.

Där står också de faktorer (riktvärdeangivelser) som Skatteverket har fastställt gemensamt för området och som leder till fastigheternas riktvärden. Du kan även se en förteckning över de fastighetsförsäljningar som Skatteverket har lagt till grund för den genomsnittliga marknadsvärdenivån inom värdeområdet.

### Rättsliga grunder

Reglerna för fastighetstaxering finns främst i fastighetstaxeringslagen (SFS 1979:1152) och fastighetstaxeringsförordningen (SFS 1993:1199). Lagarna, och förarbetena till dem, finner du på [www.lagrummet.se](http://www.lagrummet.se).

För tillämpningen av lagstiftningen utfärdar Skatteverket såväl föreskrifter (bindande) som allmänna råd och ställningstaganden (vägledande) för fastighetstaxering. Skatteverket har också gett ut "Handledning för fastighetstaxering 2009 – Småhus". Alla dessa finner du på [skatteverket.se](http://skatteverket.se) under "Rättsinformation".

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Du kan läsa mer om fastighetsavgift och fastighetsskatt i broschyren "Fastighetsskatt och fastighetsavgift" (SKV 296). Den finns på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) under "Självservice" och hos våra servicekontor. Du kan även beställa den via servicetelefonen 020-567 000, direktval 7501.

### Har du fler frågor?

#### Besök vår webbplats ...

Om du har fler frågor kan du gå in på [skatteverket.se/smahus](http://skatteverket.se/smahus). Där finns fler svar!

#### ... eller ring till oss

Du kan även ringa Skatteupplysningen 0771-567 567.

