

Den här broschyren innehåller information om fastighetstaxering av småhus 2009, 2010 och 2011.

Fastighets-
taxering

Småhus 2009–2011

Deklarera ditt småhus på Internet du med!

Allt fler väljer att lämna sina uppgifter till Skatteverket genom våra e-tjänster på Internet.

Nu kan också småhuset deklarerars elektroniskt. Kan du, så gör det du med! Det tjänar vi på tillsammans.

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.

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

Innehåll

Sid	Sid
2 Så här deklarerar du	12 Hur du mäter ditt småhus
3 Ägare, fastighetsuppgifter	14 Fastighetstaxering 2009 – förenklad fastighetstaxering
4 Tomtmark	15 Fastighetstaxering 2010 och 2011 – särskild fastighetstaxering
6 Bostadsbyggnad	16 Vill du veta mer? Gå in på www.skatteverket.se
8 Standard	
10 Justering av taxeringsvärdet	

SÅ HÄR DEKLARERAR DU

Deklarera småhuset på Internet!

Gå in på www.skatteverket.se/fastighetsdeklaration.
När du använder Internet

- kan du direkt se hur ändringar eller tillägg påverkar ditt nya taxeringsvärde
- får du ett enklare, snabbare och säkrare sätt att deklarerera
- 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" är tillgänglig för alla privatpersoner som är ägare eller delägare till en småhusenhet som ska taxeras vid den aktuella fastighets-taxeringen. En juridisk person kan däremot ännu inte använda tjänsten (t.ex. en bostadsrättsförening, ett aktiebolag eller en kommun).

Den 1 januari gäller

Alla uppgifter i fastighetsdeklarationen ska visa hur fastigheten ser ut *den 1 januari 2009* vid fastighetstaxeringen 2009. Eller den 1 januari 2010 eller 2011 vid fastighets-taxering 2010 eller 2011.

Gör så här när du fyller i blanketten

De uppgifter som Skatteverket redan har är förtryckta i de tonade fälten. Dessa behöver du bara kontrollera. Om en uppgift är fel, måste du rätta den. Du skriver i så fall in den rätta uppgiften i det vita fältet. Den felaktiga uppgiften ska du *inte stryka* över.

Om vissa uppgifter saknas, måste du lägga till dem.

Exempel: Du har år 2007 gjort om en oinredd vind till bostadsrum. Därigenom har 30 m² av den tidigare biytan gjorts om till boyta. 10 m² biyta återstår. Så här ska du redovisa detta:

Så här lägger du till nya uppgifter:

Bostadsbyggnad													
Byggnad nr		på tomt nr		Antal lika byggnader		Specifikation							
Under uppförande													
Om ja, nedlagd kostnad, kr													
Pågår nybyggnation av bostadsbyggnad?													
Nej <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/>													
Ålder				Storlek			Standard		Byggnadskategori				
Nybyggnadsår		Om- eller tillbyggnad		Boyta, m ²		Biyta, m ²	Värdeyta, m ²	Summa poäng	Fri- liggande	Kedje- hus m.m.	Rad- hus		
inflyttningsklar år		inflyttningsklar år		utökad boyta, m ²		Värdeår	Boyta, m ²	Biyta, m ²	Värdeyta, m ²	Summa poäng	Fri- liggande	Kedje- hus m.m.	Rad- hus
1996						1996	123	40	131	30	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		2007		30			153	10			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Riktvärde, kr													

Nytt värdeår och ny värdeyta räknas ut av Skatteverket.

Gör så här när du ändrar i blanketten

Om en förtryckt uppgift är fel ska du ändra den. Det gör du genom att skriva den rätta uppgiften, t.ex. ett kryss eller en sifferuppgift, i rätt vit ruta. Den felaktiga uppgiften ska *inte strykas* över.

Exempel: Du har under år 2008 bytt ut fönstren i din sommarstuga till tvåglasfönster. Så här ska du ändra svaret på standardfrågan:

Så här rättar du en uppgift.

Fönster	7	Minst hälften av den sammanlagda fönsterytan utgörs av - två- eller treglasfönster - andra fönstertyper	15 <input checked="" type="checkbox"/>		2		15 <input type="checkbox"/>	
			X 16 <input type="checkbox"/>		0		16 <input type="checkbox"/>	
Upp- värmning	8	Uppvärmningssystem finns Uppvärmningssystem saknas eller uppvärmningen sker enbart med vedspis,	17 <input type="checkbox"/>		3		17 <input type="checkbox"/>	
			18 <input type="checkbox"/>		0		18 <input type="checkbox"/>	

Ägare, fastighetsuppgifter

- ① Adressen till Skatteverkets inläsningscentral som ska ha din fastighetsdeklaration.
- 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 marken.

- ④ Om du inte längre äger eller är delägare till fastigheten, ber vi dig att göra följande:

- Ge blanketten och upplysningarna till nuvarande ägare eller
- kryssa i den här rutan för ägarbyte och ange nuvarande ägare under "Övriga upplysningar". Skicka blanketten till Skatteverket.

- ⑤ Kontrollera uppgifterna om fastighetsbeteckning, kommun och areal. Är någon uppgift felaktig, stryk över den och skriv den riktiga uppgiften ovanför eller under "Övriga upplysningar".

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

- ⑥ Här beskrivs taxeringsenheten dels med en typkod, dels i klartext.

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

- ⑧ I denna ruta finns det information om vad du särskilt bör uppmärksamma för att kunna lämna en fullständig ifylld fastighetsdeklaration. Glöm inte att även kontrollera alla förtryckta uppgifter och rätta dem om det behövs.

Blanketten ska lämnas till

Skatteverket
Postadress
Skatteverkets inläsningscentral
Enhet 3002
839 86 Östersund

Skatteupplysningen
0771-567 567

**Fastighetsdeklaration
Småhusenhet**
Fastighetstaxering **2009**

①

②

③ **Ägare och blankettmottagare**
Person-organisationsnummer Ägare till (andel)

Om ägarbyte har skett
Var vänlig sätt ett kryss och skicka tillbaka blanketten till adressen ovan. Ange vem som är ny ägare under "Övriga upplysningar".
 Jag är inte längre ägare till fastigheten.

④

⑤ **Taxeringsenhet**
Fastighetsbeteckning Kommun

⑥ **Typ av taxeringsenhet**
Taxeringsenhetsnummer Areal, m² Specifikation (adress eller ägarens benämning)

⑦ **Att tänka på när du deklarerar**

⑧

⑨ Kom. Fors. Fastighetsbeteckning

⑩

SKV 2002: K uppgift 1 08-04
Förenklad fastighetsdeklaration enligt lag SF S 1975:152

Observera att du inte kan lämna något meddelande till Skatteverket i denna ruta. Använd "Övriga upplysningar" på sidan 4 i blanketten!

- ⑨ Den här raden i blankettfoten finns på varje sida. Där trycker Skatteverket kod för kommun och församling där fastigheten ligger, samt fastighetsbeteckningen. De tre högra fälten i fotraden är för Skatteverkets egna noteringar.

- ⑩ 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 (markvärderingsenhet) och två småhus (byggnadsvärderingsenheter). Omfattar taxeringsenheten flera värderingsenheter måste flera blanketter (följedeklarationer) fyllas i.

- ⑪ Här anges tomtens areal i kvadratmeter, utan decimaler. Kontrollera den förtryckta uppgiften. Om den är felaktig eller saknas, rätta eller komplettera.
- ⑫ Finns flera likadana tomter räcker det att du redovisar en tomt och anger antalet likadana tomter – inklusive den redovisade – i rutan "Antal lika tomter".
- ⑬ I rutan specifikation kan du, om du vill, ange en benämning för tomten. Det kan t.ex. vara ditt eget eller ett lokalt använt namn på huset på tomten.
- ⑭ Här anges tomtmarkens fastighetsrättsliga förhållanden. Är den en självständig fastighet eller inte?

1. Tomten är en egen fastighet

Sätt kryss här om tomten är en självständig fastighet. Frågan om "grupphusområde" ska du lämna obesvarad.

2. Tomten kan bilda egen fastighet

Det är möjligt att stycka av tomten. Frågan om "grupphusområde" måste besvaras.

Friliggande småhus eller byggrätt för sådana hus

- *utom detaljplan*
Är huset minst 30 m², har minst 9 standardpoäng och 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 småhus om minst 30 m² värdearea och har en standard som motsvarar minst 9 standardpoäng, 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. Frågan om "grupphusområde" måste besvaras.

Grupphusområde

⑮ Med grupphusområde menas här ett område som består av eller kan bebyggas med minst sex radhus, kedjehus, parhus eller friliggande småhus med likartad utformning. 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.

Observera att du ska besvara frågan om grupphusområde bara om tomten inte är en egen registerfastighet.

⑯ Med *närhet till strand* menas tomtmarkens läge i förhållande till strand vid hav, insjö eller vattendrag.

Med strand menas gränsen mellan land och vatten. Det behöver alltså inte vara en badstrand. Mindre vattendrag ska inte räknas här, t.ex. en bäck som inte har någon betydelse för fastighetens marknadsvärde.

Huvudregel

Värdefaktorn närhet till strand indelas enligt huvudregeln i fyra klasser:

Klass	Närhet till strand
1. Strand	Byggnadsplatsen ligger högst 75 m från strandlinjen och med egen strand
2. Strandnära	Byggnadsplatsen ligger högst 75 m från strandlinjen utan egen strand
3. Strandnära	Byggnadsplatsen ligger 76–150 m från strandlinjen
4. Inte strand eller strandnära	Byggnadsplatsen ligger mer än 150 m från strandlinjen

Avståndet mäts horisontellt från huvudbyggnaden till strandlinjen.

Undantagsregler

- Om kortast möjliga *gångavstånd* från byggnadsplatsen till strandlinjen är mer än 300 m ska den tomt, som enligt huvudregeln indelas i klass 2 eller 3, i stället räknas till klass 4.
- För att tomtmarken ska klassas som strand, klass 1, ska området mellan byggnadsplatsen och strandlinjen inte användas
 - för bebyggelse
 - för bil, park- eller gångväg eller
 - i mer än ringa omfattning av allmänheten som badplats eller liknande.

I annat fall ska tomten klassas som strandnära i klass 2.

- För obebbyggda tomter ska avståndet till strandlinjen mätas från lämplig byggnadsplats för huvudbyggnaden.

BLANKETTENS ANDRA SIDA

2

OBS! Rätta eller komplettera i de vita rutorna!

Tomtmark

Tomt nr	Areal, m ²	Antal lika tomter	Specifikation
	<input type="checkbox"/> 11	<input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 13
Fastighetsrättsliga förhållanden <input type="checkbox"/> 14			Tomten ingår i ett grupphusområde
1. Tomten är egen fastighet	2. Tomten kan bilda egen fastighet	3. Tomten kan inte bilda egen fastighet	Ja <input type="checkbox"/> 15 Nej <input type="checkbox"/>
Närhet till strand Avstånd till hav, sjö eller vattendrag <input type="checkbox"/> 16			
Över 150 m	0-75 m, med egen strand	0-75 m, utan egen strand	76-150 m
Inte strand/strandnära	Klass 1, strand	Klass 2, strandnära	Klass 3, strandnära
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Typ av bebyggelse <input type="checkbox"/> 17		Vatten (dricksvatten) <input type="checkbox"/> 18	Avlopp (wc-avlopp) <input type="checkbox"/> 19
Friliggande	Kedjehus m.m.	Radhus	1. Kommunalt
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2. Enskilt
			3. Saknas
Riktvärde, kr <input type="checkbox"/> 20			
			Fler tomter finns <input type="checkbox"/> 21

Bostadsbyggnad

Antal lika byggnader | Specifikation

17 Här anges den typ av bebyggelse som byggrätten för din tomt är avsedd för. Kontrollera den förtryckta uppgiften. Om den är felaktig eller saknas, rätta eller komplettera.

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



18 Ange vilken tillgång till dricksvatten som finns på din tomt. För att tomten ska anses ha tillgång till vatten måste vattnet vara drickbart.

Med kommunalt vatten avses att fastigheten är ansluten till det kommunala vattennätet. Anläggningen ska vara tekniskt ansluten så att den kan användas. Även om anslutning inte har skett så anses anläggningen ansluten

om fastighetsägaren fått besked om förbindelsepunkt och krävt på betalning för anslutningen.

Med enskild anläggning året om avses anläggning för vattenförsörjning som inte är kommunal.

Med enskilt ordnat sommarvatten avses samma typ av anläggning som ovan, men där tomten bara har tillgång till vatten under sommartid.

19 Ange vilken tillgång till wc-avlopp som finns på din tomt. Med wc-avlopp avses om tomten har tillgång till wc-avlopp som godkänts av kommunen.

Med kommunalt wc-avlopp avses att tomten är ansluten till det kommunala nätet. Anläggningen ska vara tekniskt ansluten så att den kan användas. Även om anslutning inte har skett så anses anläggningen ansluten om fastighetsägaren fått besked om förbindelsepunkt och krävt på betalning för anslutningen.

Med enskilt wc-avlopp avses att avloppsfrågan är löst på annat sätt än genom kommunalt wc-avlopp, t.ex. med trekammarbrunn eller septiktank.

20 Om samtliga uppgifter för tomtmarken finns i Skatteverkets register, så förtrycks *riktvärdet* på denna markvärderingsenhet. Har du ändrat eller fyllt i saknade uppgifter kan du själv få en beräkning av riktvärdet på www.skatteverket.se.

21 Blanketten är avsedd för en tomt. Ytterligare tomter redovisar du på en följedecklaration. Markera med ett kryss i rutan "Fler tomter finns". Behöver du ytterligare blanketter, kontakta Skatteverket.

Bostadsbyggnad

Blanketten har utrymme för två olika bostadsbyggnader. Räcker inte utrymmet kan du redovisa ytterligare byggnader på en följeblankett och markera med kryss i rutan, "Fler bostadsbyggnader finns".

- 22 Här anges på vilken tomt byggnaden ligger.
- 23 Om du har flera likadana byggnader på samma tomt, räcker det att du redovisar en byggnad och anger antalet likadana byggnader – inklusive den redovisade – i rutan "Antal lika byggnader". Kontrollera att uppgifterna under "Byggnad nr" och "på tomt nr" stämmer.
- 24 Finns det flera bostadsbyggnader på tomten kan du ange under "Specifikation" vad du kallar byggnaden för.

Under uppförande

- 25 Om nybyggnation pågår av ett bostadshus, är det under uppförande. Då ska bara byggkostnaderna redovisas. Ange i kronor de kostnader som du beräknar vara nedlagda i byggnaden per den 1 januari 2009¹. Kostnaderna ska beräknas inklusive moms, och värdet av eget arbete ska vara medräknat.

Du ska inte fylla i några andra uppgifter om huset när det är under uppförande.



Ålder

- 26 Om nyuppförandet av huset pågick under flera år anger du det år som huset till övervägande del kunde tas i bruk.
- 27 Om husets boyta är felaktigt angiven eller om den har ökat efter 2005 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.
- 28 Utökad boyta ska mätas enligt mätreglerna på sidorna 12–13. Här ska bara anges tillbyggnadsyta som ökat boytan med 10 m² eller mer sedan föregående fastighetstaxering.

Beräkning av värdeår (husets ålder)

29 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. Jämkningsen av värdeåret ska dock bara göras om boytan ökat med sammanlagt minst 10 m² sedan föregående fastighetstaxering.

Jämkningsen 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.

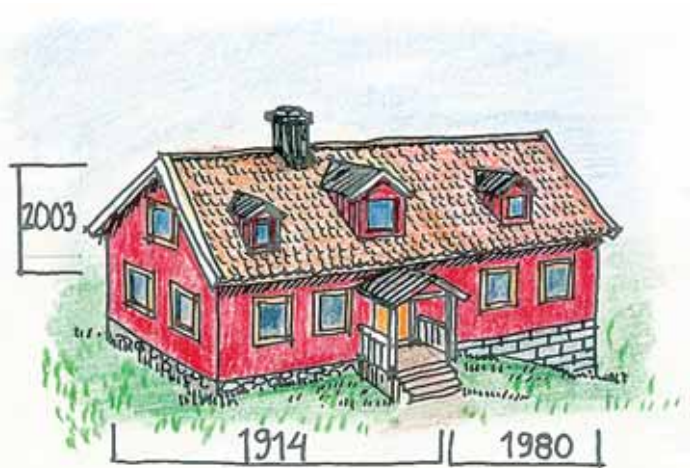
Värdeåret beräknas enligt följande exempel.

Exempel: För att jämkning ska ske måste den till- eller ombyggda boytan totalt överstiga 10 m². Nybyggnadsår före 1929 sätts till 1929.

En byggnad är ursprungligen uppförd 1914 och hade då en boyta på 65 m². 1980 byggdes huset till med 55 m², och 2003 inreddes den tidigare oinredda vinden på 30 m². Total boyta idag är därmed 150 m².

$$\text{Jämkat värdeår} = \frac{65}{150} \times 1929 + \frac{55}{150} \times 1980 + \frac{30}{150} \times 2003 = 1963$$

Värdeåret blir i det här exemplet 1963.



Storlek

- 30 Du ska ange byggnadens nuvarande totala boyta här. Om du har deklarerat utökad boyta enligt punkt 28 ska du räkna in även den ytan här. Mätreglerna finns på sidorna 12–13.
- 31 Här redovisar du byggnadens nuvarande faktiska biyta. Mätreglerna finns på sidorna 12–13. *Obs!* Du ska bara redovisa ytan i sådana biutrymmen som kan nås inifrån huset.

¹ Vid fastighetstaxeringen 2009 gäller nedlagda kostnader per den 1 januari 2009. Vid fastighetstaxeringen 2010 gäller nedlagda kostnader per den 1 januari 2010. Vid fastighetstaxeringen 2011 gäller nedlagda kostnader per den 1 januari 2011.

BLANKETTENS ANDRA SIDA

Beräkning av värdeyta (storlek)

32 Värdeytan är summan av boytan och 20 % av biytan (dock aldrig mer än 20 m²). Uträkningen av värdeytan görs automatiskt av Skatteverket, du måste 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 enplanshus med hel källare har mätts upp till 125 m² boyta och 121 m² biyta. Detta ger en boyta på 125 m² och en biyta på 121 × 0,2 = 24,2 m². Huset har således en värdeyta av 125 + 20 = 145 m².



33 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.

34 Kryssa för vilken typ av hus du har. Se punkt 17 på sidan 5.

35 Om samtliga uppgifter för bostadsbyggnaden finns i Skatteverkets register, så förtrycks riktvärdet på denna byggnadsvärderingsenhet. Har du ändrat eller fyllt i saknade uppgifter kan du själv få en beräkning av riktvärdet på www.skatteverket.se.

36 Blanketten är avsedd för två byggnader. Fler byggnader redovisar du på en följedecklaration. Markera med kryss att "Fler bostadsbyggnader finns". Du kan beställa ytterligare blanketter hos Skatteverket.

Bostadsbyggnad

Byggnad nr	på tomt nr	Antal lika byggnader	Specifikation									
	22	23	24									
Under uppförande 25												Om ja, nedlagd kostnad, kr
Pågår nybyggnation av bostadsbyggnad?												
Nej <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>												
Ålder		Om- eller tillbyggnad			Storlek			Standard	Byggnadskategori 34			
Nybyggnadsår	Om- eller tillbyggnad	Storlek			Standard	Byggnadskategori 34			Fri- liggande	Kedje- hus m.m.	Rad- hus	
inflyttningsklar år	inflyttningsklar år	utökad boyta, m ²	Värdeår	Boyta, m ²	Biyta, m ²	Värdeyta, m ²	Summa poäng					
26	27	28	29	30	31	32	33					
Riktvärde, kr												35

Byggnad nr	på tomt nr	Antal lika byggnader	Specifikation									
Under uppförande												Om ja, nedlagd kostnad, kr
Pågår nybyggnation av bostadsbyggnad?												
Nej <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>												
Ålder		Om- eller tillbyggnad			Storlek			Standard	Byggnadskategori			
Nybyggnadsår	Om- eller tillbyggnad	Storlek			Standard	Byggnadskategori			Fri- liggande	Kedje- hus m.m.	Rad- hus	
inflyttningsklar år	inflyttningsklar år	utökad boyta, m ²	Värdeår	Boyta, m ²	Biyta, m ²	Värdeyta, m ²	Summa poäng					
Riktvärde, kr												

Fler bostadsbyggnader finns 36

Kom.	Förs.	Fastighetsbeteckning			
------	-------	----------------------	--	--	--

Standard

Svaren på standardfrågorna beskriver byggnadens material och utrustning. Frågorna gäller både permanenthus och fritidshus och är indelade i fem huvudområden: exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör.

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 4.

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 köksstandard i hus med två kök.
- Extrem planlösning.

Hus med två lägenheter

I standardfråga 14 "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 4.

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 ingår i samma alternativ som hus med träfasad.

Garage

2 Förekommer flera typer av garage på fastigheten, ska det alternativ 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.

Underhålls- och ombyggnadsstandard

4, 5 Om ditt hus är byggt 2003 eller senare ska du kryssa i rutan "inte utbytt 2003 eller senare".

Om du inte är säker på när fasadbeklädnaden eller takbeläggningen byttes ut, skriv då det under "Övriga upplysningar".

Energihushållning

El

6 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

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

Till "andra fönstertyper" hör s.k. sommarfönster, dvs. tvåglasfönster som **inte** är kopplade och innerbågen är löstagbar.

Uppvärmning

8 Med *uppvärmningssystem* menas

- direktverkande elvärme
- vattenburen elvärme
- kombipanna
- annan typ av värmepanna
- värmepumpsystem (en värmepump av något slag som är *ihopkopplad* med husets övriga uppvärmningssystem)
- luftvärmepumpsystem (som fördelar varmluften genom luftkanaler mellan rummen) eller
- anslutning till fjärrvärmnät.

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

BLANKETTENS TREDJE OCH FJÄRDE SIDA

Uppvärmningssystem saknas. Om uppvärmningen av huset sker bara genom vedspis, kakelugn, fristående elradiatorer eller liknande, väljer du svarsalternativet "Uppvärmningssystem saknas".

Underhålls- och ombyggnadsstandard

9 Är ditt hus byggt 2003 eller senare ska du kryssa i rutan för "inte utbytt 2003 eller senare".

Om du inte är säker på när elsystemet byttes ut, skriv då det under "Övriga upplysningar".



Kök

Utrustning och inredning

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

Så här ska du bedöma ditt kök:

- *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 kök som är både påkostade och moderna, i såväl permanenthus som i fritidshus.
- *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 ett enkelt fritidshus.

Underhålls- och ombyggnadsstandard

11 Är ditt hus byggt 2003 eller senare ska du kryssa i rutan "inte utbytt 2003 eller senare".

Om du inte är säker på när köksinredningen byttes ut, skriv då det under "Övriga upplysningar".

Sanitet

Vatten

12 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

13 Med wc avses bara *vattenspolad toalett*.

Bad, dusch

14 Det är bara bad- eller duschutrymme i bostadsplan (inklusive slutningsvåning) som ger standardpoäng.

Bad- eller duschutrymme i källarplan ger ingen standardpoäng.

Tvättutrymme

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

Underhålls- och ombyggnadsstandard

16 Är ditt hus byggt 2003 eller senare ska du kryssa i rutan "inte utbytt 2003 eller senare".

Om du inte är säker på när vatten- och avloppsstammarna byttes ut, skriv då det under "Övriga upplysningar".

17 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.

Är ditt hus byggt 2003 eller senare ska du kryssa i rutan "inte utbytt 2003 eller senare".

Om du inte är säker på när badrumsinredningen och sanitetsvarorna byttes ut, skriv då det under "Övriga upplysningar".

Övrig interiör

Öppen spis eller liknande

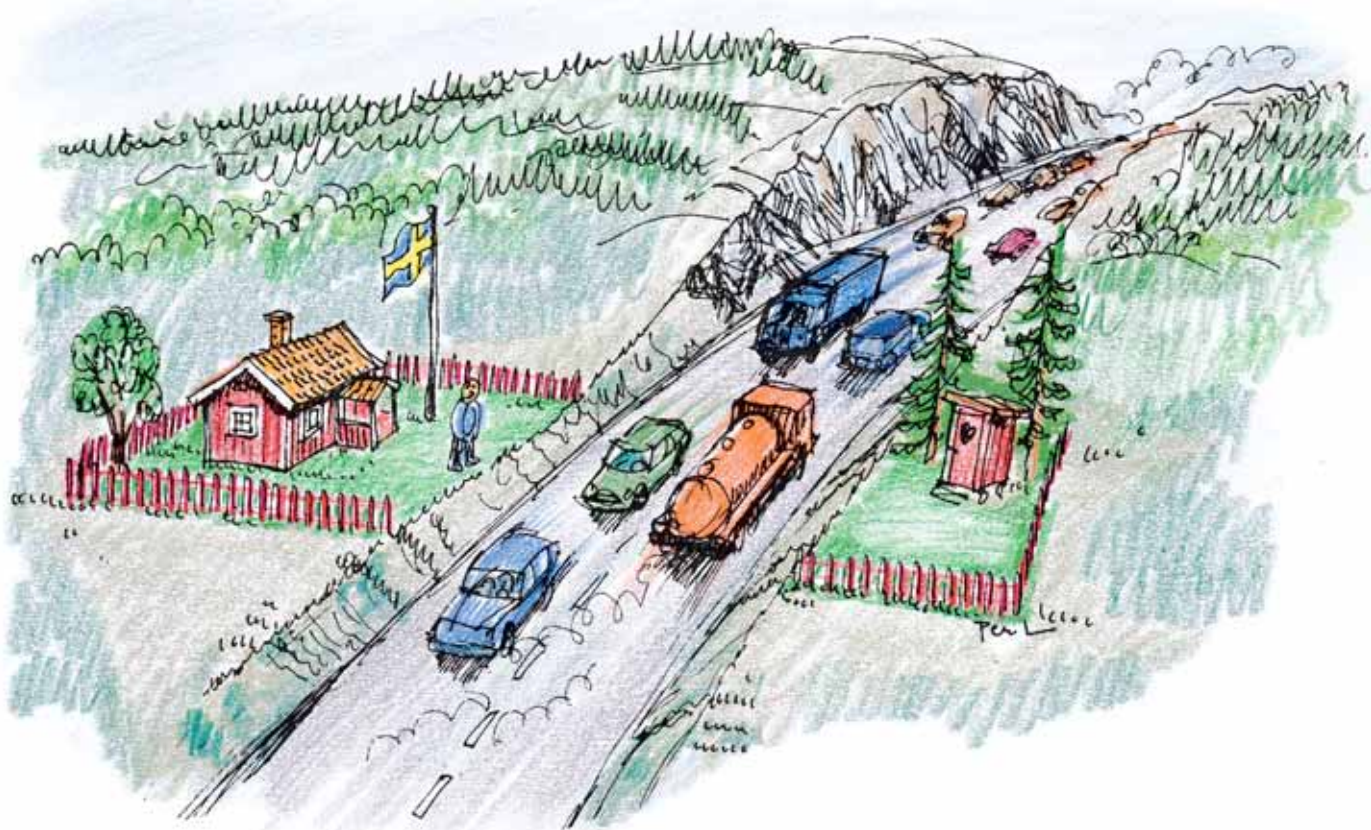
18 Om din eldstad har fått eldningsförbud, svarar du "Nej" på den här frågan.

Allrum i källarplan

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



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)" på sidan 4 i blanketten ser du om det finns något särskilt som påverkar alla fastigheter i ditt värdeområde. I så fall har vi tagit hänsyn till det redan i fastighetens beräknade riktvärde och någon justering ska då inte göras för detta.

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 "Övriga upplysningar" vad det gäller.

Om du deklarerar på Internet, så begär du justeringen i den elektroniska deklARATIONEN. Använder du i stället pappersblanketten för att deklarerar, 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 värdenivåer (s-nivåfaktor 10 eller högre). 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/m³ kan taxeringsvärdet justeras nedåt. Justeringens storlek beror på hur mycket radongashalten överstiger 200 Bq/m³.

Ett mätintyg (inte äldre än fem år) för huset måste bifogas deklarationen för att justering ska kunna ske. Mätningen ska ha gjorts enligt Strålskyddsinstitutets normer.

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/m³.

- **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 boutrymmen 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 "Övriga upplysningar".



Hur du mäter ditt småhus

Mätreglerna vid fastighetstaxering följer i stort svensk standard (SS 021053) 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 osv). 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).

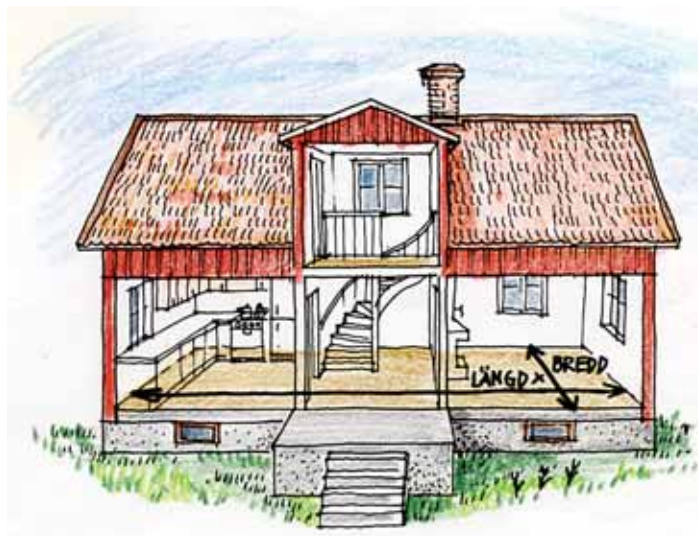


Bild 1

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 1,9 m (se även "Specialregler")
- Utrymmen som inte kan nå inifrån via antingen en dörröppning, trappa, permanent steg eller lucka med fällbar steg.

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 1,9 m. Om hela våningsplanet har en takhöjd på minst 1,9 m ska hela ytan mätas.

Våningsplan med snedtak och takhöjd delvis under 1,9 m. För att ett våningsplan med snedtak överhuvudtaget ska mätas måste våningen ha en takhöjd på minst 1,9 m på ett utrymme av minst 0,6 m bredd. Man bortser från eventuella mellanväggar.

Man mäter hela den golvyta där takhöjden är minst 1,9 m. Där det finns ytterligare golvyta utanför denna linje fortsätter man mäta. Man mäter dock inte mer än ytterligare 0,6 m ut i vardera riktningen. (Bild 2).

Bild 2

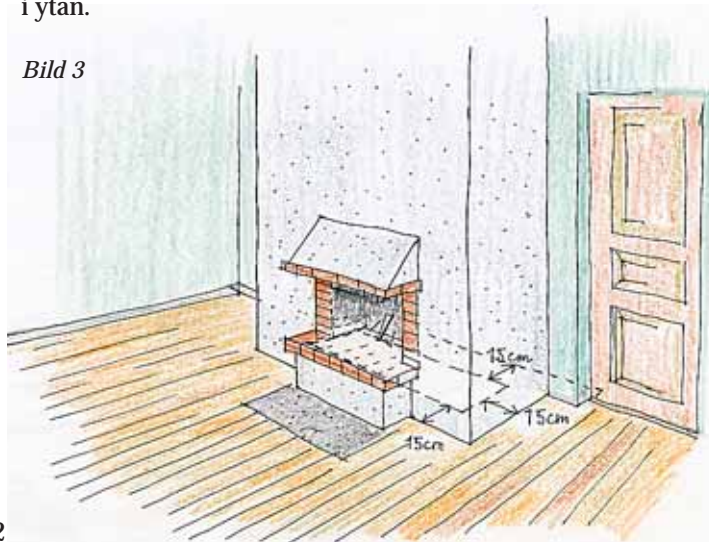


Trappa. Trapputrymmen inne i bostaden mäts i varje plan på samma sätt som om där finns golv. Man räknar alltså inte bort trapputrymme i något plan.

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 2,1 m 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.)

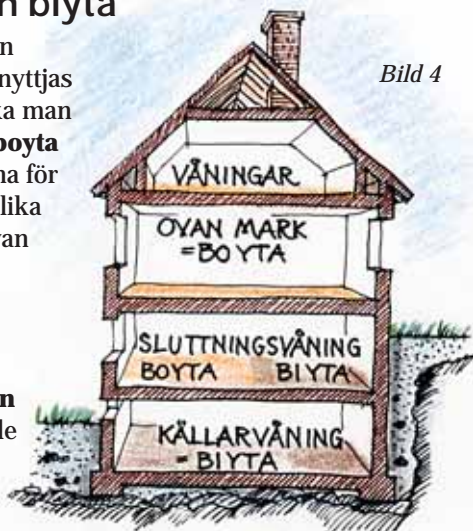


Bild 4

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 nås inifrån
- pannrum som kan nås inifrån
- soptum som kan nås inifrån
- utrymme med begränsad användning, se stycket ovan till höger.

Sluttningsvåning. (Den omgivande marknivån ligger delvis under golvet nivå). 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 nås inifrån
- pannrum som kan nås inifrån
- soptum som kan nås inifrån
- utrymme med begränsad användning, se stycket nedan.

Källarvåning. (Golvnivån ligger under marken.)

Hela ytan i en källarvåning 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).

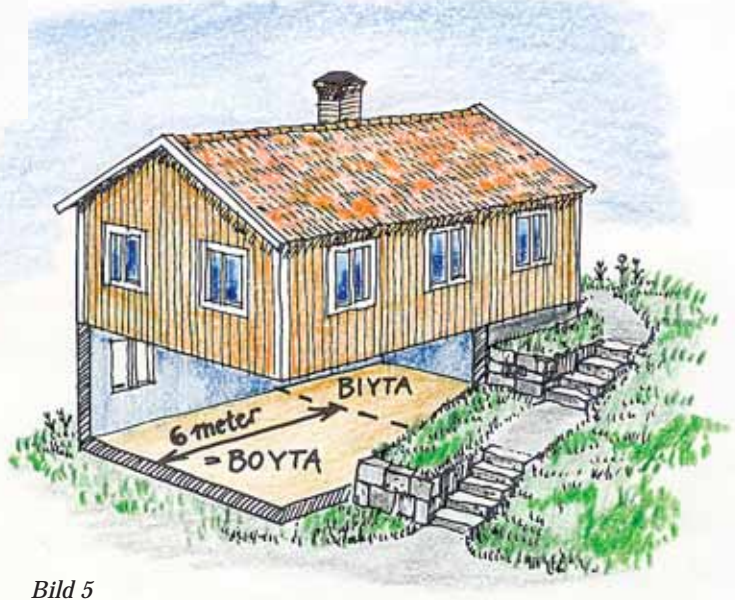


Bild 5

Här kan du fylla i dina mätresultat.

I deklaraionsblanketten ska du ange den totala boytan och biytan.

Våningsplan ovan mark

Plan 1

Plan 2

Plan 3

Boyta

Boyta

Boyta

m²

+ m²

+ m²

+

Boyta

m²

Total boyta

= m²

Biyta*

Biyta*

Biyta*

m²

+ m²

+ m²

+

Biyta

m²

+

Biyta

m²

Total biyta

= m²

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

Fastighetstaxering 2009

– förenklad fastighetstaxering

Förslag till fastighetstaxering

Om du har fått ett "Förslag"² från Skatteverket (vit blankett) behöver du inte lämna någon fastighetsdeklaration. De uppgifter om fastigheten som redan finns i Skatteverkets register räcker för fastighetstaxeringen 2009.

Stämmer förslaget? Gör inget alls

Stämmer alla förtryckta uppgifter och du godtar förslaget, ska du inte skicka tillbaka blanketten. Om ingen uppgift behöver ändras, blir värdet i förslaget ditt nya taxeringsvärde 2009.

Stämmer inte förslaget? Rätta och skicka in – helst på Internet!

Om förslaget inte stämmer, kan du ge oss de rätta uppgifterna. Enklast är att ändra på Internet. Gå in på www.skatteverket.se/fastighetsdeklaration. Om du ännu inte har skaffat dig en e-legitimation, kan du läsa på webbplatsen under "E-tjänster" hur du gör.

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 "Övriga upplysningar"!

Lämnar du ett meddelande till Skatteverket på blanketten, kan du bara använda rutan "Övriga upplysningar" 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 2008 vill vi ha in dina ändringar eller synpunkter på förslaget.

Fastighetsdeklaration

Deklarera på Internet!

Om du har fått en förtryckt "Fastighetsdeklaration"² från Skatteverket (grön blankett), måste du deklarerat ditt småhus. Fyll i uppgifter som saknas. Rätta förtryckta uppgifter som inte stämmer. Skriv under och skicka in.

Enklast är att deklarerat på Internet. Gå in på www.skatteverket.se/fastighetsdeklaration. Om du ännu inte har skaffat dig en e-legitimation, kan du läsa på webbplatsen under "E-tjänster" hur du gör.

Obs! Du som 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 "Övriga upplysningar"!

Lämnar du ett meddelande till Skatteverket på blanketten, kan du bara använda rutan "Övriga upplysningar" 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 2008 ska fastighetsdeklarationen finnas hos Skatteverket.

Hinner du inte?

Om du får förhinder och inte kan hålla tiden, kan du ansöka om anstånd för att få en senare inlämningsdag. Ansökningsblankett finns på www.skatteverket.se/fastighetstaxering och hos Skatteverkets besökskontor. Ansök i god tid, om du kan. Helst före den 20 oktober 2008!

Vad är förenklad fastighetstaxering?

Fastighetstaxeringen 2009 är en *förenklad fastighetstaxering*³. Den innebär att alla Sveriges småhus ska omtaxeras och få nya taxeringsvärden.

En förenklad fastighetstaxering genomförs enligt samma värderingsregler som den senaste *allmänna fastighetstaxeringen* (gjordes 2003 för småhus). Det främsta syftet med den förenklade taxeringen är att anpassa taxeringsvärdena till förändringarna i fastighetspriserna. Några ändringar i sättet att värdera fastigheterna ska i princip inte göras.

² På sidorna 3–7 finns en närmare beskrivning av deklarationsblanketten. Den beskrivningen gäller också för förslaget.

³ 2009 års fastighetstaxering ska genomföras som en förenklad fastighetstaxering i stället för en allmän, enligt riksdagens beslut (lag 2007:1412).

Fastighetstaxering 2010 och 2011 – särskild fastighetstaxering

Fastighetsdeklaration

Vid särskild fastighetstaxering 2010 eller 2011 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 betydande förändring av fastigheten sedan fastighetstaxeringen 2009. Fyll därför i nya uppgifter som saknas. Rätta förtryckta uppgifter som inte längre stämmer. Skriv under och skicka in.

Deklarera på Internet!

Enklast är att deklarerera på Internet. Gå in på www.skatteverket.se/fastighetsdeklaration. Om du ännu inte har skaffat dig en e-legitimation, kan du läsa på webbplatsen under "E-tjänster" hur du gör.

Obs! Du som 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 "Övriga upplysningar"!

Lämnar du ett meddelande till Skatteverket på blanketten, kan du bara använda rutan "Övriga upplysningar" 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 2010 och 2011 är *särskilda fastighetstaxeringar*. De småhusenheter som behöver taxeras 2010 eller 2011, är sådana där något särskilt har hänt sedan den förenklade fastighetstaxeringen 2009. En särskild fastighetstaxering är som en komplettering till den senaste allmänna eller förenklade 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 förvärvsverksamhet

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

Vill du veta mer? Gå in på www.skatteverket.se

Beräkna taxeringsvärde

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

- Om du skickar in fastighetsdeklarationen via Internet, kan du i e-tjänsten "Fastighetsdeklaration" direkt begära ett beräknat värde som grundar sig på de uppgifter som är ifyllda.
- Annars finns vår webbtjänst "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 webbtjänst "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 fastighetsköp 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.

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Du kan läsa mer om fastighetsavgift och fastighetsskatt i broschyren "Fastighetsskatt – deklarationen 2008 och framåt" (SKV 296). Den finns på www.skatteverket.se och hos våra besökskontor. Du kan även beställa den via servicetelefonen 020-567 000, direktval 7501. Broschyren förnyas varje år.

Har du fler frågor?

Besök vår webbplats ...

Om du har fler frågor kan du gå in på www.skatteverket.se. Klicka på "Fastighetstaxering". Där finns fler svar!

... eller ring till oss

Du kan även ringa Skatteupplysningen 0771-567 567.