

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Deklarationen 2009

Nyheter

Kommunal fastighetsavgift på bostäder

Alla bostäder i småhus och hyreshus får en kommunal fastighetsavgift från och med i år. Den statliga fastighetsskatten på bostäder har samtidigt avskaffats.

För småhus är avgiften 6 000 kr för varje bostadsbyggnad, eller 0,75 % av taxeringsvärdet om det ger en lägre avgift.

För hyreshus är avgiften 1 200 kr för varje bostadslägenhet, eller 0,4 % av taxeringsvärdet om det ger en lägre avgift.

För pensionärer: Högst 4 % av inkomsten ska betalas i fastighetsavgift för permanentbostad i småhus.

Statlig fastighetsskatt på övriga fastigheter

Småhus och bostadshyreshus. Den statliga fastighetsskatten behålls i följande fall:

- obebyggd tomtmark
- småhus och bostadshyreshus under uppförande
- tomtmark som är bebyggd enbart med bostadsbyggnad som har annan ägare (t.ex. arrendetomter)
- tomtmark som är bebyggd enbart med bostadsbyggnad som saknar byggnadsvärde (pga. att byggnadsvärdet inte blir minst 50 000 kr).

Vattenkraftverk. Skattesatsen höjs till 2,2 % från 1,7 %.

Privatbostad i utlandet är från och med den 1 januari inkomståret 2008 inte längre skattepliktig till fastighetsskatt.

Avskaffade särregler. Bland de särregler som avskaffats märks främst:

- den tillfälliga frysningen av underlag för fastighetsskatt på bostäder
- den tillfälliga begränsningen av fastighetsskatt på småhustomter
- dämpningsregeln
- fördelning av underlaget vid ägarbyte under året
- begränsningsregeln (skattereduktion för fastighetsskatt).

Gemensamt för fastighetsavgift och fastighetsskatt

Ägaren den 1 januari 2008 betalar hela avgiften/skatten

Den som är ägare till fastigheten den 1 januari 2008 ska betala fastighetsavgiften eller fastighetsskatten för hela kalenderåret 2008. Ett ägarbyte under 2008 innebär alltså att en ny ägare börjar betala avgift/skatt först från och med inkomståret 2009.

INNEHÅLL

Nyheter	1	Hyreshus i framtiden	11
Fastighetsavgift eller fastighetsskatt?	2	Industrienheter och elproduktionsenheter	11
Vem ska betala fastighetsavgift eller fastighetsskatt?	2	Byggnad på annans mark	12
Småhus – kommunal fastighetsavgift	3	Byggnad under uppförande	13
Småhus – statlig fastighetsskatt	7	Avgiftsminskning för nybyggda bostäder	13
Småhus i framtiden	8	Olika räkenskapsår – deklarationen 2009	14
Hyreshus – kommunal fastighetsavgift	8	Hur gör man i deklarationen?	16
Hyreshus – statlig fastighetsskatt	10	Betalning av fastighetsavgift och fastighetsskatt	16

Fastighetsavgift eller fastighetsskatt?

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

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

Kommunal fastighetsavgift

I deklarationen 2009 gäller att fastighetsavgift ska betalas för bostäder i fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknas som följande typ av taxeringsenhet:

- småhusenhet
- småhus på lantbruksenhet
- hyreshusenhet.

Statlig fastighetsskatt

I deklarationen 2009 gäller att fastighetsskatt ska betalas för fastigheter som inte innehåller bostäder, och

som vid fastighetstaxeringen betecknas som följande typ av taxeringsenhet:

- småhusenhet
- lantbruksenhet, tomtmark för småhus
- hyreshusenhet
- industrienhet
- elproduktionsenhet.

Gemensamt för fastighetsavgift och fastighetsskatt

Byggnad på annans mark (byggnad på ofri grund) ska anses som fastighet. Läs mer på sidan 12.

Har taxeringsenheten betecknats som *avgifts- eller skattefri* vid fastighetstaxeringen, är den fri från fastighetsavgift eller fastighetsskatt.

Privatbostad i utlandet är inte avgifts- eller skattepliktig.

Vem ska betala fastighetsavgift eller fastighetsskatt?

Ägaren den 1 januari betalar hela avgiften/skatten

För både fastighetsavgift och fastighetsskatt gäller i deklarationen 2009 att den som är ägare till fastigheten den 1 januari 2008 ska betala avgiften eller skatten för hela kalenderåret 2008.

Ägare eller jämställd med ägare

Det är ägaren till fastigheten som ska betala avgift eller skatt. Som ägare räknas även vissa rättighetshavare, t.ex. de som har fastighet med tomträtt.

Delägare

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

Tomträttshavare

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

Ägarbyte under året

Den som är ägare till fastigheten den 1 januari 2008 ska betala avgiften eller skatten för hela kalenderåret

2008. Ett ägarbyte under 2008 innebär alltså att en ny ägare börjar betala avgift eller skatt först från och med 2009.

Om ägarbytet sker den 1 januari 2008, ska den nya ägaren betala avgiften eller skatten för hela år 2008.

Bostadsrättsfastigheter

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

Juridiska personer

Dödsbon, handelsbolag, aktiebolag och andra juridiska personer betalar avgift eller skatt i den utsträckning de är ägare till fastigheten. Är den juridiska personen delägare till en avgifts- eller skattepliktig fastighet, betalar denne avgift eller skatt motsvarande sin andel.

Ägare som inte ska skatta för inkomst

För en ägare till fastighet i Sverige har det ingen betydelse om denne är skattskyldig i Sverige för inkomst eller inte. Fastighetsavgift eller fastighets-

skatt ska ändå betalas. Därmed ska exempelvis personer som är bosatta utomlands, liksom ideella föreningar och skattefria stiftelser, också betala

avgift eller skatt. En sådan ägare är därför också skyldig att lämna inkomstdeklaration på grund av fastighetsavgiften eller fastighetsskatten.

Småhus – kommunal fastighetsavgift

Detta avsnitt gäller för både *småhusenheter* och *småhus på lantbruksenheter*.

Med *småhus* menas en bostadsbyggnad som inrymmer en eller två bostäder för permanent- eller fritidsboende. Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 2.

Med *småhus på lantbruk* menas bostadsbyggnad som inrymmer minst en och högst tio bostäder för permanent- eller fritidsboende på lantbruksenhet. Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 1.

Alla uppgifter som behövs framgår av det senaste beslutet om fastighetstaxering (inte senare än 2008).

Bostadsbyggnader får kommunal fastighetsavgift

Bostadsbyggnader som är uppförda får kommunal fastighetsavgift. Med "uppförd" menas här att huset är taxerat som färdigbyggt och har ett värdeår vid fastighetstaxeringen.

Fastighetsavgift på småhus tas ut för varje värderingsenhet bostadsbyggnad med ett fast maxbelopp på 6 000 kr eller, om det ger en lägre avgift, 0,75 % av taxerat värde för byggnaden och värderingsenhet för tillhörande tomtmark.

Fastighetsavgiften medför alltså att man måste se på varje värderingsenhet bostadsbyggnad respektive tomtmark för sig för att beräkna avgiften. För de flesta småhusenheter medför detta inte något extra, eftersom dessa i normalfallet består av bara ett småhus och en tomt. Se exempel 1.

Andra småhusenheter utgör särfall med olika kombinationer av antal bostadsbyggnader och tomter inom en och samma taxeringsenhet. Dessa kräver olika beräkningssätt, se exempel 2–7.

Exemplen 1–7 innehåller följande

- 1: En bostadsbyggnad – en tomtmark
- 2: Två bostadsbyggnader – på var sin tomtmark
- 3: Två bostadsbyggnader – på samma tomtmark
- 4: Två bostadsbyggnader, den ena under uppförande – båda på samma tomtmark
- 5: Två bostadsbyggnader, den ena nybyggd – båda på samma tomtmark
- 6: En bostadsbyggnad – på annans mark
- 7: En bostadsbyggnad, värde under 50 000 kr – en tomtmark

Exempel 1: En bostadsbyggnad – en tomtmark

Taxeringsenhet som bara har en värderingsenhet bostadsbyggnad och en värderingsenhet tomtmark.

Småhuset har 400 000 kr i byggnadsvärde. Tomten har ett markvärde på 250 000 kr. Sammanlagt taxeringsvärde är 650 000 kr.

- Det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften är 6 000 kr.
- Jämför med 0,75 % av 650 000 kr, som blir 4 875 kr.

Fastighetsavgiften ska bli 4 875 kr, eftersom detta belopp är lägre än det fasta maxbeloppet.

Underlaget

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

Exempel 2:

Två bostadsbyggnader – på var sin tomtmark

Taxeringsenhet som har två värderingsenheter bostadsbyggnader och två värderingsenheter tomtmark.

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

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

Bostadsbyggnad A

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 000 kr.
- Jämför med 0,75 % av 2 100 000 kr ($900\,000 + 1\,200\,000$), som blir 15 750 kr.

För bostadsbyggnad A blir fastighetsavgiften 6 000 kr.

Bostadsbyggnad B

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 000 kr.
- Jämför med 0,75 % av 700 000 kr ($300\,000 + 400\,000$), som blir 5 250 kr.

För bostadsbyggnad B blir fastighetsavgiften 5 250 kr.

Underlaget

Fastighetsavgiften för taxeringsenheten blir 11 250 kr ($6\,000 + 5\,250$). Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 1 500 000 kr ($1\,500\,000 \times 0,75\% = 11\,250$).

Exempel 3:***Två bostadsbyggnader – på samma tomtmark***

Taxeringsenhet som har två värderingsenheter bostadsbyggnader och en värderingsenhet tomtmark. Markvärdet hänförs till byggnaden med högst värde.

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

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

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

Bostadsbyggnad E

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 000 kr.
- Jämför med 0,75 % av 1 100 000 kr (200 000 + 900 000), som blir 8 250 kr.

För bostadsbyggnad E blir fastighetsavgiften 6 000 kr.

Bostadsbyggnad F

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 000 kr.
- Jämför med 0,75 % av 75 000 kr, som blir 562 kr.

För bostadsbyggnad F blir fastighetsavgiften 562 kr.

Underlaget

Fastighetsavgiften för taxeringsenheten blir 6 562 kr (6 000 + 562). Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 875 000 kr (800 000 för E och 75 000 för F x 0,75 % = 6 562).

Exempel 4: Två bostadsbyggnader, den ena under uppförande – båda på samma tomtmark

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

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

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

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

Bostadsbyggnad H

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 000 kr.
- Jämför med 0,75 % av 5 000 000 kr (1 000 000 + 4 000 000), som blir 37 500 kr.

För bostadsbyggnad H blir fastighetsavgiften 6 000 kr.

Bostadsbyggnad I

Bostadsbyggnad I är taxerad som under uppförande och ska ha statlig fastighetsskatt med 1 % av byggnadsvärdet 250 000 kr.

Exemplet fortsätter i nästa spalt

Fortsättning från föregående spalt

Underlaget

Fastighetsavgiften för taxeringsenheten blir 6 000 kr för H. Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 800 000 kr (800 000 x 0,75 % = 6 000).

Fastighetsskatten för taxeringsenheten blir 2 500 kr (för I). Underlaget blir 250 000 kr (250 000 x 1,0 % = 2 500).

Exempel 5: Två bostadsbyggnader, den ena nybyggd – båda på samma tomtmark

Taxeringsenhet som har två värderingsenheter bostadsbyggnader och en värderingsenhet tomtmark. Markvärdet hänförs till byggnaden utan avgiftsminskning.

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

Bostadsbyggnad M är nybyggd (byggnadsvärde 1 250 000 kr), har värdeår 2005 och ligger också på tomtmark N.

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

Bostadsbyggnad L

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 000 kr.
- Jämför med 0,75 % av 2 750 000 kr (750 000 + 2 000 000), som blir 20 625 kr.

För bostadsbyggnad L blir fastighetsavgiften 6 000 kr.

Bostadsbyggnad M

Bostadsbyggnad M är nybyggd och är helt befriad från fastighetsavgift i deklarationerna 2009–2011, och får halv avgift i deklarationerna 2012–2016.

För bostadsbyggnad M blir fastighetsavgiften alltså noll kronor.

Underlaget

Fastighetsavgiften för taxeringsenheten blir 6 000 kr (för L). Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 800 000 kr (800 000 x 0,75 % = 6 000).

Exempel 6:***En bostadsbyggnad – på annans mark***

Lill-Klas äger en sommarstuga O (byggnadsvärde 175 000 kr) som ligger på arrenderad mark.

Arrendetomten P (markvärde 200 000 kr) ägs av Stor-Klas.

Eftersom det är olika ägare, blir sommarstugan en taxeringsenhet och tomtmarken en annan taxeringsenhet.

Exemplet fortsätter i nästa spalt

Fortsättning från föregående spalt

Bostadsbyggnad O

Lill-Klas ska betala kommunal fastighetsavgift för sommarstugan.

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 000 kr.
- Jämför med 0,75 % av 175 000 kr, som blir 1 312 kr.

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

Tomtmarken P

För Stor-Klas ska arrendetomten P jämföras med obebyggd tomtmark, eftersom han inte har någon egen bostadsbyggnad på tomten. Det innebär att Stor-Klas ska betala statlig fastighetsavgift för tomtmarken.

För tomtmarken P blir fastighetsskatten 2 000 kr. Underlaget blir 200 000 kr ($200\,000 \times 1,0\% = 2\,000$).

Exempel 7: En bostadsbyggnad, värde under 50 000 kr – en tomtmark

En taxeringsenhet består av sportstugan S och tomten T.

Bostadsbyggnad S

Stugan är liten och enkel och byggnadsvärdet kommer inte upp i 50 000 kr. Stugan får därför inget byggnadsvärde och den finns inte heller med som en värderingsenhet i beslutet om fastighetstaxering.

Någon fastighetsavgift betalas därför inte för stugan.

Tomtmarken T

Tomten har ett markvärde på 650 000 kr. Den jämföras i detta sammanhang med obebyggd tomtmark och får statlig fastighetsskatt med 1,0 % av markvärdet.

För tomtmarken T blir fastighetsskatten 6 500 kr.

Underlaget

Underlag för statlig fastighetsskatt, 1,0 %, blir 650 000 kr för T.

Underlag för fastighetsavgift i deklarationen 2009

I inkomstdeklarationen anger Skatteverket den kommunala fastighetsavgiften som ett förtryckt underlag för hel avgift (0,75 %) eller halv avgift (0,375 %). Underlaget multiplicerat med skattesatsen blir fastighetsavgiften.

Det är den som (enligt Skatteverkets register) är ägare till fastigheten den 1 januari 2008 som får underlaget förtryckt i sin deklaration. En delägare får sin andel av underlaget förtryckt.

Så här beräknar Skatteverket underlagen för fastighetsavgift:

- När avgiften ska bli lägre än det fasta maxbeloppet, förtrycks hela det taxerade värdet som underlag.
- När avgiften ska begränsas till det fasta maxbeloppet, 6 000 kr, förtrycks bara 800 000 kr av det taxerade värdet som underlag.

Oavsett om det är hel eller halv avgift, är underlaget detsamma. Se exempel 8.

Exempel 8: Underlaget för fastighetsavgiften begränsas till 800 000 kr

En villafastighet har taxeringsvärdet 2 150 000 kr.

Hel avgift

Det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften är 6 000 kr.

Jämför med 0,75 % av 2 150 000 kr, som blir 16 125 kr.

Fastighetsavgiften ska begränsas till det fasta beloppet 6 000 kr, eftersom detta belopp är lägre än 16 125 kr.

Underlag för fastighetsavgift förtrycks i deklarationen med 800 000 kr ($0,75\% \text{ av } 800\,000 \text{ kr} = 6\,000 \text{ kr}$).

Halv avgift

Det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften är 3 000 kr.

Jämför med 0,375 % av 2 150 000 kr, som blir 8 062 kr.

Fastighetsavgiften ska begränsas till det fasta beloppet 3 000 kr, eftersom detta belopp är lägre än 8 062 kr.

Underlag för fastighetsavgift förtrycks i deklarationen med 800 000 kr ($0,375\% \text{ av } 800\,000 \text{ kr} = 3\,000 \text{ kr}$).

Det fasta maxbeloppet är indexbundet

För kalenderåret 2008 är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften bestämt till 6 000 kr för varje bostadsbyggnad. Följande år blir beloppet indexbundet så att det varje år följer inkomstbasbeloppets förändring jämfört med 2008.

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

Exempel 9: Förändring av det fasta maxbeloppet följande år

För kalenderåret 2008 är det fasta maxbeloppet 6 000 kr och inkomstbasbeloppet 48 000 kr. Följande år kommer det fasta beloppet att förändras procentuellt lika mycket som inkomstbasbeloppet.

Inkomstbasbeloppet för 2009 är 50 900 kr, en höjning med 2 900 kr eller 6,04 % (ändringen ska uttryckas i procent med två decimaler).

Exemplet fortsätter i nästa spalt

Fortsättning från föregående spalt

För kalenderåret 2009 (deklarationen 2010) blir det fasta maxbeloppet för avgiften 6 362 kr (106,04 % av 6 000 kr, beloppet ska anges i hela kronor och överskjutande ören stryks).

Antag sedan att inkomstbasbeloppet för 2010 höjs till 52 000 kr. Det skulle i så fall innebära en höjning jämfört med 2008 med 4 000 kr (52 000 – 48 000) eller med 8,33 %.

För kalenderåret 2010 (deklarationen 2011) skulle då det fasta maxbeloppet uppgå till 6 499 kr (108,33 % av 6 000 kr).

Avgiftsminskning för nybyggda bostäder

Nybyggda bostäder har avgiftsminskning i tio år, på samma sätt som tidigare har gällt för den statliga fastighetsskatten.

Den fastighet som 2008 befinner sig i en sådan tio-årig lättnadsperiod som börjat med fastighetsskatten, fortsätter nu utan avbrott med avgiftsminskning av den nya fastighetsavgiften.

Exempel 10: Fortsättning av lättnadsperiod

Ett nybyggt småhus med värdeår (nybyggnadsår) 2004 har varit helt befriat från fastighetsskatt i deklarationerna 2006–2008.

I deklarationerna 2009 och 2010 blir småhuset helt befriat från fastighetsavgift, och i deklarationerna 2011–2015 får det halv fastighetsavgift.

Läs mer om avgiftsminskning för nybyggda bostäder på sidan 13.

Pensionärer får högst 4 % av inkomsten i fastighetsavgift

En ny regel är att en pensionär inte ska betala mer än 4 % av sin inkomst i fastighetsavgift för sin **permanentbostad**. Är fastighetsavgiften högre än så kan skattereduktion för fastighetsavgift medges.

Den nya regeln omfattar **inte** sådana småhus som får statlig fastighetsskatt.

Vem kan få skattereduktion?

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

- den som senast år 2007 har fyllt 65 år (född 1942 eller tidigare)

eller

- den som under någon del av år 2008 har fått sjuk- eller aktivitetsersättning enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring

eller

- den som under 2008 har fått ersättning enligt lagstiftning om social trygghet i en annan stat inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES), om ersättningen betalas ut enligt grunder som är jämförbara med vad som gäller för sjuk- eller aktivitetsersättning.

Det krävs vidare att man har varit **ägare till fastigheten under hela 2008**.

Men den pensionär som har avlidit under år 2008 kan inte tillgodoräknas skattereduktion, och inte heller dödsboet efter denna. Det beror på kravet att man måste ha varit bosatt på fastigheten under hela år 2008.

Vilka hus omfattas?

Bara fastigheter som är taxerade som småhusenheter eller småhus på lantbruksenheter omfattas. Även småhus på annans mark (på ofri grund) som är ägarens permanentbostad, räknas som sådan fastighet.

Ägaren måste också ha varit **bosatt på fastigheten under hela 2008**. Man ska anses bosatt på den fastighet där man rätteligen ska vara folkbokförd.

En fastighet som uppfyller dessa krav kallas *reduktionsfastighet*.

Behövs en ansökan?

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

Undantag: Den som inte har fyllt 65 år senast under 2007 och som har social trygghetsersättning enbart från ett annat EES-land än Sverige, måste själv begära skattereduktionen i sin deklaration.

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

Hur beräknas skattereduktionen?

Begränsningen av fastighetsavgiften innebär att du kan få skattereduktion om

- din fastighetsavgift för reduktionsfastigheten blir 2 800 kr eller högre
och
- din fastighetsavgift för reduktionsfastigheten är högre än 4 % av summan av
 - din beskattningsbara förvärvsinkomst, och
 - ditt överskott i inkomstslaget kapital.

Spärrbelopp kallas 4 % av summan av din beskattningsbara förvärvsinkomst och ditt överskott av kapital.

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

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

Ingemar har fyllt 65 år före inkomståret 2008. Han tillhör därmed den personkrets som kan komma i fråga för skattereduktion.

Ingemar arbetar fortfarande och har lön. Hans beskattningsbara inkomst i deklarationen 2009 är 250 000 kr. I inkomstslaget kapital har han återfört 50 000 kr av ett uppskovsbelopp, vilket också blir hans överskott av kapital.

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

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

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

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

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

Ambjörn är 47 år, men han har under en del av inkomståret 2008 fått halv aktivitetsersättning. Han tillhör därmed den personkrets som kan komma i fråga för skattereduktion.

Aktivitetsersättningen är Ambjörns enda inkomst under 2008. Hans beskattningsbara inkomst i deklarationen 2009 är 65 000 kr. Han har ett underskott i inkomstslaget kapital på 15 000 kr.

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

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

Exemplet fortsätter i nästa spalt

Fortsättning från föregående spalt

Ambjörns spärrbelopp är:
4 % av inkomsten 65 000 kr,
dock lägst 2 800 kr 2 800 kr

Skattereduktion medges Ambjörn med 575 kr
(3 375 – 2 800).

Spärrbeloppet är indexbundet

För kalenderåret 2008 är spärrbeloppet bestämt till 2 800 kr. Följande år blir spärrbeloppet indexbundet så att det varje år följer prisbasbeloppets förändring jämfört med 2008.

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

Exempel 13:

Förändring av spärrbeloppet följande år

För kalenderåret 2008 är spärrbeloppet 2 800 kr och prisbasbeloppet 41 000 kr. Följande år kommer spärrbeloppet att förändras procentuellt lika mycket som prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet för 2009 är 42 800 kr, en höjning med 1 800 kr eller med 4,39 % (ändringen ska uttryckas i procent med två decimaler).

För kalenderåret 2009 (deklarationen 2010) är spärrbeloppet 2 922 kr (104,39 % av 2 800 kr, beloppet ska anges i hela kronor och överskjutande ören stryks).

Antag sedan att prisbasbeloppet för 2010 höjs till 44 000 kr. Det skulle i så fall innebära en höjning jämfört med 2008 med 3 000 kr (44 000 – 41 000) eller med 7,32 %.

För kalenderåret 2010 (deklarationen 2011) skulle då spärrbeloppet uppgå till 3 004 kr (107,32 % av 2 800 kr).

Småhus – statlig fastighetsskatt

Detta avsnitt gäller för både *småhusenheter* och *småhus på lantbruksenheter*.

Med *småhus* menas en bostadsbyggnad som inrymmer en eller två bostäder, för permanent- eller fritidsboende. Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 2.

Med *småhus på lantbruk* menas en bostadsbyggnad som inrymmer minst en och högst tio bostäder för permanent- eller fritidsboende på lantbruksenhet. Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 1.

Fastighetsskatten beräknas utifrån de taxerade värdena på varje byggnads- och tomtmarksenhet (värderingsenheter). Gällande taxeringsvärden och andra uppgifter om dessa framgår av det senaste beslutet om fastighetstaxering (inte senare än 2008).

Något maxbelopp finns inte för den statliga fastighetsskatten.

Småhusenheter som får statlig fastighetsskatt

Alla småhusenheter och småhus på lantbruksenheter som saknar en uppförd bostadsbyggnad får statlig fastighetsskatt. Med "uppförd" menas här att huset ska vara taxerat som färdigbyggt och ha ett värdeår vid fastighetstaxeringen.

Statlig fastighetsskatt får även en småhustomt med en bostadsbyggnad som i och för sig är färdigbyggt, men som inte får ett taxerat byggnadsvärde på minst 50 000 kr. Den byggnaden ska inte taxeras och därför finns den inte med i beslutet om fastighetstaxering. Tomten jämföras i detta sammanhang med en obebyggd tomtmark.

Den statliga fastighetsskatten är 1,0% av taxeringsvärdet för följande småhusenheter:

- obebyggd tomtmark
- småhus som är taxerat som under uppförande, med tillhörande tomtmark
- småhustomt som är bebyggd enbart med bostadsbyggnad som har annan ägare (arrendetomt och liknande)

- småhustomt som är bebyggd enbart med bostadsbyggnad som saknar byggnadsvärde (pga. att byggnadsvärdet inte blir minst 50 000 kr).

Observera att privatbostad i utlandet inte längre är skattepliktig till fastighetsskatt.

Avskaffade särregler

Från och med den 1 januari inkomståret 2008 gäller inte längre följande särregler:

- den tillfälliga frysningen av underlag för fastighetsskatt på bostäder
- den tillfälliga begränsningen av fastighetsskatt på småhustomter
- dämpningsregeln
- nedsättning av fastighetsskatt på grund av brand eller liknande
- fördelning av underlaget för fastighetsskatt vid ägarbyte under året
- jämkning av underlaget för fastighetsskatt vid brutet, förkortat eller förlängt räkenskapsår
- begränsningsregeln (skattereduktion för fastighetsskatt).

Småhus i framtiden

Kommunal fastighetsavgift

De enda förändringar, enligt nu gällande regler, som berör den kommunala fastighetsavgiften i deklarationen 2010 och framåt är den indexbundna förändringen av det fasta maxbeloppet och av spärrbeloppet vid skattereduktion för fastighetsavgift.

I deklarationen 2010 (för inkomståret 2009) är

- det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften bestämt till 6 362 kr (se exempel 9)
- spärrbeloppet vid skattereduktion för fastighetsavgift bestämt till 2 922 kr (se exempel 13).

Statlig fastighetsskatt

Inga förändringar av den statliga fastighetsskatten på småhus är beslutade som rör deklarationen 2010 och framåt.

Hyreshus – kommunal fastighetsavgift

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

En byggnad som innehåller minst tre bostäder är ett hyreshus.¹⁾ Likaså är en byggnad som innehåller kommersiella lokaler ett hyreshus, t.ex. kontor, butik, restaurang eller hotell. Det har ingen betydelse om

bostäderna eller lokalerna är upplätta med hyresrätt eller bostadsrätt eller används av fastighetsägaren för eget bruk.

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

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

Gällande taxeringsvärden och andra uppgifter om hyreshuset framgår av det senaste beslutet om fastighetstaxering (inte senare än 2008).

Undantag: Antalet bostadslägenheter har fastighetsägarna lämnat uppgift om till Skatteverket vid en särskild uppgiftsinsamling i juni 2008. Den uppgiften finns ännu inte med i ett beslut om fastighetstaxering.

Bostäder får kommunal fastighetsavgift

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

Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp på 1 200 kr för varje bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,4 % av taxerat värde för bostadsbyggnaden och tillhörande bostadsmark.

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

Exempel 14: Högst 0,4 % av taxerat värde

Taxeringsenhet som bara har en värderingsenhet bostadsbyggnad och en värderingsenhet bostadsmark. Det finns totalt 10 bostadslägenheter i huset.

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

Det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften är 1 200 kr för varje bostadslägenhet. För 10 lägenheter blir det 12 000 kr.

Jämför med 0,4 % av 2 500 000 kr, som blir 10 000 kr.

Fastighetsavgiften ska bli 10 000 kr, eftersom detta belopp är lägre än det fasta maxbeloppet.

Underlaget

Ett underlag för fastighetsavgiften 0,4 % måste bestämmas, och det blir 2 500 000 kr ($10\,000 \times 100 / 0,4$) för 10 lägenheter.

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

Underlag för fastighetsavgift i deklARATIONEN 2009

I inkomstdeklarationen anger Skatteverket den kommunala fastighetsavgiften som ett förtryckt underlag för hel avgift (0,4 %) eller halv avgift (0,2 %). Underlaget multiplicerat med skattesatsen blir fastighetsavgiften.

Det är den som (enligt Skatteverkets register) är ägare till fastigheten den 1 januari 2008 som får underlaget förtryckt i sin deklARATION. En delägare får sin andel av underlaget förtryckt.

Så här beräknar Skatteverket underlagen för fastighetsavgift:

- När avgiften ska bli lägre än det fasta maxbeloppet, förtrycks hela det taxerade värdet som underlag.
- När avgiften ska begränsas till det fasta maxbeloppet, 1 200 kr för varje lägenhet, förtrycks bara 300 000 kr av det taxerade värdet per bostadslägenhet som underlag.

Oavsett om det är hel eller halv avgift, är underlaget detsamma. Se exempel 15.

Exempel 15: Underlaget för fastighetsavgiften begränsas till 300 000 kr per lägenhet

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

Hel avgift

Det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften är 1 200 kr för varje bostadslägenhet, eller 60 000 kr.

Jämför med 0,4 % av 25 000 000 kr, som blir 100 000 kr.

Fastighetsavgiften ska begränsas till det fasta maxbeloppet 1 200 kr för varje lägenhet, eller 60 000 kr, eftersom detta belopp är lägre än 100 000 kr.

Underlag för fastighetsavgift förtrycks i deklARATIONEN med 15 000 000 kr för 50 lägenheter ($0,4\% \times 15\,000\,000 \text{ kr} / 50 = 1\,200 \text{ kr}$).

Halv avgift

• Det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften är 600 kr för varje bostadslägenhet, eller 30 000 kr.

• Jämför med 0,2 % av 25 000 000 kr, som blir 50 000 kr.

Fastighetsavgiften ska begränsas till det fasta maxbeloppet 600 kr för varje lägenhet, eller 30 000 kr, eftersom detta belopp är lägre än 50 000 kr.

Underlag för fastighetsavgift förtrycks i deklARATIONEN med 15 000 000 kr för 50 lägenheter ($0,2\% \times 15\,000\,000 \text{ kr} / 50 = 600 \text{ kr}$).

Det fasta maxbeloppet är indexbundet

För kalenderåret 2008 är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften bestämt till 1 200 kr för varje bostadslägenhet. Följande år blir beloppet indexbundet så att det varje år följer inkomstbasbeloppets förändring jämfört med 2008.

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

Exempel 16:

Förändring av det fasta maxbeloppet följande år

För kalenderåret 2008 är det fasta maxbeloppet 1 200 kr och inkomstbasbeloppet 48 000 kr. Följande år kommer det fasta beloppet att förändras procentuellt lika mycket som inkomstbasbeloppet.

Inkomstbasbeloppet för 2009 är 50 900 kr, en höjning med 2 900 kr eller 6,04 % (ändringen ska uttryckas i procent med två decimaler).

För kalenderåret 2009 (deklarationen 2010) blir det fasta maxbeloppet för avgiften bli 1 272 kr (106,04 % av 1 200 kr, beloppet ska anges i hela kronor och överskjutande ören stryks).

Antag sedan att inkomstbasbeloppet för kalenderåret 2010 höjs till 52 000 kr. Det skulle i så fall innebära en höjning jämfört med kalenderåret 2008 med 4 000 kr (52 000 – 48 000) eller med 8,33 %.

För kalenderåret 2010 (deklarationen 2011) skulle då det fasta maxbeloppet uppgå till 1 299 kr (108,33 % av 1 200 kr).

Avgiftsminskning för nybyggda bostäder

Nybyggda bostäder har avgiftsminskning i tio år, på samma sätt som tidigare har gällt för den statliga fastighetsskatten.

Den fastighet som 2008 befinner sig i en sådan tio-årig lättnadsperiod som börjat med fastighetsskatten, fortsätter nu utan avbrott med avgiftsminskning av den nya fastighetsavgiften.

Exempel 17: Fortsättning av lättnadsperiod

Ett nybyggt bostadshyreshus med värdeår (nybyggnadsår) 2004 har varit helt befriat från fastighets-skatt i deklarationerna 2006–2008.

I deklarationerna 2009 och 2010 blir bostadshyreshuset helt befriat från fastighetsavgift, och i deklarationerna 2011–2015 får det halv fastighetsavgift.

Läs om avgiftsminskning för nybyggda bostäder på sidan 13.

Hyreshus – statlig fastighetsskatt

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

En byggnad som innehåller minst tre bostäder är ett hyreshus.²⁾ Likaså är en byggnad som innehåller kommersiella lokaler ett hyreshus, t.ex. kontor, butik, restaurang eller hotell. Det har ingen betydelse om bostäderna eller lokalerna är upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt eller används av fastighetsägaren för eget bruk.

Fastighetsskatten beräknas utifrån de taxerade värdena på varje byggnadsenhet med tillhörande tomtmark (värderingsenheter). Gällande taxeringsvärden och andra uppgifter om dessa framgår av det senaste beslutet om fastighetstaxering (inte senare än 2008).

Något maxbelopp finns inte för den statliga fastighets-skatten.

Hyreshusenheter som får statlig fastighetsskatt

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

Statlig fastighetsskatt får även en hyreshustomt med en bostadsbyggnad som i och för sig är färdigbyggd, men som inte får ett taxerat byggnadsvärde på minst 50 000 kr. Den byggnaden ska inte taxeras och därför den finns inte med i beslutet om fastighetstaxering. Tomten jämföras i detta sammanhang med en obebyggd tomtmark.

Hyreshusenheter med bostadsanknytning

Den statliga fastighetsskatten är 0,4 % av taxeringsvärdet för sådan hyreshusenhet som saknar värderingsenhet för uppförd bostadsbyggnad. Det gäller

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

Lokaler

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

Obebyggd tomtmark för hyreshus

Den statliga fastighetsskatten är 0,4 % av taxeringsvärdet för obebyggd tomtmark för hyreshus. Det

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

saknar betydelse om byggrätten för tomten avser bostäder eller lokaler.

Avskaffade särregler

Från och med den 1 januari inkomståret 2008 gäller inte längre följande särregler:

- den tillfälliga frysningen av underlag för fastighets- skatt på bostäder
- dämpningsregeln
- reduceringsbelopp vid om- och tillbyggnad av bostadshyreshus
- nedsättning av fastighetsskatt på grund av brand eller liknande
- fördelning av underlaget för fastighetsskatt vid ägarbyte under året
- jämkning av underlaget för fastighetsskatt vid brutet, förkortat eller förlängt räkenskapsår.

Hyreshus i framtiden

Kommunal fastighetsavgift

De enda förändringar som berör den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus i deklarationen 2010 och framåt, enligt nu gällande regler, är den indexbundna förändringen av det fasta maxbeloppet, se exempel 16.

I deklarationen 2010 (för inkomståret 2009) är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften bestämt till 1 272 kr.

Statlig fastighetsskatt

Inga förändringar av den statliga fastighetsskatten för hyreshus är beslutade som rör deklarationen 2010 och framåt.

Industrienheter och elproduktionsenheter

Industrienheter

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

Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 4 eller 6.

Deklarationen 2009 och framåt

Fastighetsskatt på industrienheter tas ut med 0,5 % av taxeringsvärdet. Inga förändringar är beslutade som rör industrienheter i deklarationen 2009 och framåt.

Elproduktionsenheter

Elproduktionsenheter delas in i två huvudgrupper, vilka numera har olika hög fastighetsskatt: *vattenkraftverk* och *värmekraftverk*.

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

Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 7 för alla elproduktionsenheter.

Deklarationen 2009 och framåt

Vattenkraftverk. Från och med deklarationen 2009 är fastighetsskatten höjd till 2,2 % av taxeringsvärdet, för att sedan i deklarationen 2012 sänkas till 1,7 %.

Värmekraftverk utom vindkraftverk. Fastighetsskatt tas ut med 0,5 % av taxeringsvärdet. Inga förändringar är beslutade som rör deklarationen 2009 och framåt.

Vindkraftverk. Fastighetsskatten är 0,2 % av taxeringsvärdet för elproduktionsenheter med vindkraftverk. Inga förändringar är beslutade som rör deklarationen 2009 och framåt.

Byggnad på annans mark

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

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

Detta gäller dock inte fastighet som innehas med *tomträtt* och annan liknande rättighet, där rättighetshavaren i detta sammanhang ska anses som ägare till hela fastigheten.

Byggnad på annans mark (byggnad på ofri grund) kan exempelvis vara hus på arrendetomt eller kolonistuga.

En förutsättning för att byggnaden ska taxeras är att den får ett taxerat värde på minst 50 000 kr (det gäller alla småhus, hyreshus och industribyggnader).

Markägaren får inte avgiftsminskning vid nybyggnad

Om en byggnad på annans mark är nyuppförd och innehåller bostäder, och därför har hel eller halv minskning av fastighetsavgiften, gäller den minskningen **inte** tomtmarken och ägaren till den.

Sådan lättnad gäller för tomtmarken bara när marken har samma ägare och ingår i samma taxeringsenhet som byggnaden.

Olika delägare till mark och byggnad

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

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

Exempel 18: En bostadsbyggnad – en tomtmark, men olika delägare

På en taxeringsenhet finns bostadsbyggnaden Q som ägs av paret Sven och Chris till lika delar. De uppförde byggnaden 1995 och ägarförhållandena har inte förändrats sedan dess.

På en annan taxeringsenhet finns tomtmarken R. Den tomten är en del av en fastighet som ägs av Sven och hans två syskon Ingvar och Ingrid till lika delar. De ärvt fastigheten 1990 och ägarförhållandena har inte förändrats sedan dess.

Bostadsbyggnad Q (byggnadsvärde 825 000 kr) ligger på tomtmark R (markvärde 990 000 kr).

Men eftersom ägarförhållandena är olika för huset och marken, kan dessa inte ingå i samma taxeringsenhet.

Byggnaden utgör lös egendom för Sven och Chris. Tomten jämföras i detta sammanhang med obebyggd tomtmark, eftersom den saknar bostadsbyggnad som ägs till lika delar av syskonen Sven, Ingvar och Ingrid.

Bostadsbyggnad Q

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 000 kr.
- Jämför med 0,75 % av 825 000 kr, som blir 6 187 kr.

För bostadsbyggnad Q blir fastighetsavgiften 6 000 kr, som ska betalas av Sven och Chris med 3 000 kr var.

Svens och Chris underlag för kommunal fastighetsavgift, hel avgift, för en bostadsbyggnad blir 400 000 kr var, eller totalt 800 000 kr för Q.

Tomtmarken R

Tomtmarken R jämföras med obebyggd tomtmark och får statlig fastighetsskatt med 1,0 % av markvärdet 990 000 kr.

För tomtmarken R blir fastighetsskatten 9 900 kr, som ska betalas av Sven, Ingvar och Ingrid med 3 300 kr var.

Svens, Ingvars och Ingrids underlag för statlig fastighetsskatt, 1,0 %, blir 330 000 kr var, eller totalt 990 000 kr för R.

Byggnad under uppförande

Om uppförandet av ett nytt hus pågår över ett årsskifte, taxeras byggnaden som under uppförande. Den ska då värderas till hälften av nedlagda byggkostnader. Något värdeår bestäms inte, och därför kan byggnaden, om den avser bostäder, ännu inte få avgiftsminskning av fastighetsavgiften. Läs mer i avsnittet "Avgiftsminskning för nybyggda bostäder" nedan. Under byggtiden tas statlig fastighetsskatt ut på både tomtmarken och bostadsbyggnaden under uppförande, om dessa har fått taxeringsvärden.

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

Avgiftsminskning för nybyggda bostäder

Nybyggda småhus och bostadshyreshus är befriade från fastighetsavgift de första fem åren, och får halv avgift de därpå följande fem åren. Lättnaden börjar inkomståret efter nybyggnadsåret – förutsatt att huset då har blivit taxerat och getts ett värdeår (nybyggnadsåret) vid fastighetstaxeringen.

Förutsättning: Tomtmark

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

Har byggnaden och marken olika ägare, omfattar avgiftsminskningen **inte** marken.

Värdeårets betydelse

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

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

Förutsättning: Värdeår

Förutsättning för avgiftsminskningen är att värdeåret är året närmast före fastighetstaxeringsåret. Se exemplen 19 och 20.

Nybyggnad

Ett nyuppfört bostadshus får alltid avgiftsminskning.

Exempel 19: Avgiftsminskning

Ett nytt småhus blev klart för inflyttning under 2003. Vid särskild fastighetstaxering 2004 bestämdes värdeåret till 2003.

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

Värdeåret (nybyggnadsåret) aviseras till inkomsttaxeringen där det ligger grund för avgiftsminskning till och med deklarationen 2014.

Om- och tillbyggnad

Om det har gjorts en större om- eller tillbyggnad av en befintlig byggnad, ska fastigheten taxeras om och värdeåret räknas om. Men det är bara när det omräknade värdeåret blir året närmast fastighetstaxeringsåret som avgiftsminskning kan komma i fråga.

- För *småhus* är det bara utökad boyta som kan medföra ändrat värdeår. I praktiken är det därför näst intill omöjligt att genom om- och tillbyggnad "förvandla" ett befintligt hus till "nybyggt". Det skulle kräva att den ursprungliga boytan så gott som utplånades och byggdes upp på nytt – med andra ord nybyggnad. Se exempel 20.
- För *hyreshus* är det bara nedlagda kostnader för om- eller tillbyggnad som kan medföra ändrat värdeår.

Hur värdeår för byggnad beräknas, beskrivs i broschyrerna "Småhus – fastighetstaxering 2009–2011" (SKV 389) och "Särskild fastighetstaxering – Hyreshus" (SKV 393).

Exempel 20: Ingen avgiftsminskning

Ett småhus, fritidshus med 30 m² boyta och värdeår 1985, byggdes om till en stor permanentbostad. Boytan ökade med 160 m² till totalt 190 m². Huset blev klart för inflyttning under 2003. Fastigheten taxerades om vid särskild fastighetstaxering 2004 och gavs det omräknade värdeåret 2000.

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

Det omräknade värdeåret aviseras inte till inkomsttaxeringen.

Den pågående 10-åriga lättnadsperioden
Den bostadsfastighet som inkomståret 2008 befinner sig i en sådan tioårig lättnadsperiod som börjat med fastighetsskatten, fortsätter nu utan avbrott med avgiftsminskning av den nya fastighetsavgiften.

Värdeår/ nybyggn.år	Ingen skatt/avgift deklarationen	Halv skatt/avgift deklarationen
1998	2000–2004	2005–2009
1999	2001–2005	2006–2010
2000	2002–2006	2007–2011
2001	2003–2007	2008–2012
2002	2004–2008	2009–2013
2003	2005–2009	2010–2014
2004	2006–2010	2011–2015
2005	2007–2011	2012–2016
2006	2008–2012	2013–2017
2007	2009–2013	2014–2018

Olika räkenskapsår – deklarationen 2009

Kommunal fastighetsavgift. Från och med inkomstår 2008 ska fastighetsavgift betalas för bostäder för hela kalenderåret av den som var ägare till fastigheten den 1 januari. Det betyder att underlaget för avgiften inte delas upp även om beskattningsåret bara omfattar del av år 2008, exempelvis när räkenskapsåret avslutats den 30 juni 2008.

Statlig fastighetsskatt. Från och med inkomstår 2008 gäller på samma sätt som för den kommunala fastighetsavgiften, att fastighetsskatten betalas för hela kalenderåret av den som var ägare till fastigheten den 1 januari. Någon uppdelning av underlaget görs inte även om beskattningsåret bara omfattar del av år 2008.

För tid före den 1 januari 2008 beräknas dock fastighetsskatten för beskattningsår, enligt äldre regler. Eftersom ett taxeringsvärde alltid gäller för ett kalenderår, kan det medföra att fastighetsskatten behöver beräknas på olika taxeringsvärden när räkenskapsåret går över ett kalenderårsskifte.

Det betyder att vid 2009 års inkomsttaxering kan ett bolag med räkenskapsår t.ex. den 30 juni få betala fastighetsskatt och fastighetsavgift för totalt 18 månader.

Räkenskapsår = kalenderår

För den som har kalenderår som räkenskapsår, beräknas numera både fastighetsavgiften och fastighetsskatten för hela kalenderåret.

Brutet räkenskapsår m.m.

Ett räkenskapsår är brutet när det går över ett kalenderårsskifte. Ett räkenskapsår kan också i samband

med att en näringsverksamhet påbörjas eller avslutas avse kortare eller längre tid än tolv månader.

För tid från och med 1 januari 2008 gäller följande: Om ett första räkenskapsår förlängs så att det omfattar både 1 januari 2008 och 1 januari 2009 kommer verksamheten att redovisas först i 2010 års deklaration. Kommunal fastighetsavgift eller statlig fastighetsskatt kommer då att beräknas för båda kalenderåren 2008 och 2009 (förutsatt att deklaration inte behöver lämnas år 2009 av annan anledning).

För tid före 1 januari 2008 gäller följande: Fastigheter beskattas bara för statlig fastighetsskatt, och då enligt äldre regler. Vid brutet räkenskapsår beräknas fastighetsskatten för hela räkenskapsåret (beskattningsåret). Har taxeringsvärdet ändrats mellan två kalenderår beräknas skatten på det taxeringsvärde som gäller för respektive år, och med hänsyn till hur räkenskapsåret fördelar sig på dessa år.

Om räkenskapsåret omfattar kortare eller längre tid än tolv månader ska underlaget för fastighetsskatt jämkas med hänsyn till detta.

Två räkenskapsår vid samma taxering

För tid från och med den 1 januari 2008: Kommunal fastighetsavgift och statlig fastighetsskatt beräknas bara för ett helt kalenderår, och ska hänföras till det räkenskapsår som omfattar den 1 januari 2008.

För tid före den 1 januari 2008: Om två räkenskapsår taxeras samma år tas statlig fastighetsskatt ut för varje räkenskapsår för sig.

Tiden före den 1 januari 2008

Hyreshus

För tid före den 1 januari 2008 gäller de gamla reglerna om både statlig fastighetsskatt och de tillfälliga reglerna om frysning av underlaget. Det innebär:

- Om det nya taxeringsvärdet som bestämdes 2007 blev oförändrat eller höjt, ska underlaget för fastighetsskatten vara detsamma som i deklarationen 2008, alltså fryst från förra året. Detta finns utförligt beskrivet i exemplen 8a och 8b i den tidigare utgåvan 17 (deklarationen 2008) av denna broschyr.³⁾
- Om däremot det nya taxeringsvärdet 2007 blev lägre än det föregående taxeringsvärdet, ska det nya värdet i stället vara underlag för beskattningsåret. Reglerna om frysning tillämpas inte.

Fastighetsskatten är 0,4 % av underlaget för tiden 1 januari–31 december 2007.

I exempel 21 visas beräkningen när taxeringsvärdet höjdes vid den allmänna fastighetstaxeringen 2007. Exemplet bygger vidare på exemplet 8a i den tidigare utgåvan 17 (deklarationen 2008) av denna broschyr.³⁾

Läs mer om statlig fastighetsskatt på bostadshyreshus på sidorna 10–11.

Exempel 21: Brutet räkningsår Hyreshus, bostäder & Fryst underlag för fastighetsskatt

Ett bostadshyreshus med hel fastighetsskatt ägs av ett bolag med brutet räkningsår den 1 juli–30 juni.

Taxeringsvärdet för bostadsdelen är oförändrat från fastighetstaxeringen 2007, då det höjdes till 9 700 000 kr. Bostadsdelen består av en värderingsenhet för bostadsbyggnad och en värderingsenhet för bostadsmark. Det finns totalt 32 bostadslägenheter i huset.

Fastighetsavgiften för kalenderåret 2008 är 38 400 kr (1 200 kr x 32 lgh), dvs. det fasta maxbeloppet 1 200 kr för varje bostadslägenhet, eftersom 0,4 % av taxeringsvärdet skulle ge en högre avgift.

Fastighetsskatten: Underlaget för beskattningsåret 2006/2007 (deklarationen 2008) var 8 000 000 kr. Detta underlag var fryst från föregående beskattningsår (deklarationen 2007). Reglerna om tillfällig frysning vid 2007–2009 års taxeringar innebär nu att underlaget fortfarande ska vara fryst för tid till och med den 31 december 2007.

Bolagets underlag i deklarationen 2009

- Kommunal fastighetsavgift uppgår enligt ovan till 38 400 kr. Ett underlag måste bestämmas för fastighetsavgift 0,4 %, och det blir 9 600 000 kr (38 400 x 100 / 0,4).
- För statlig fastighetsskatt 0,4 % blir underlaget 4 032 877 kr (184 / 365 x 8 000 000 kr) för tiden 1 juli–31 december 2007 vilket ger en fastighetsskatt på 16 131 kr.

Småhus

Kommunal fastighetsavgift. De nya reglerna om kommunal fastighetsavgift gäller för tid från och med den 1 januari 2008. Hur avgiften beräknas för småhus beskrivs på sidorna 3–7.

Statlig fastighetsskatt. För tid före den 1 januari 2008 gäller de gamla reglerna om både statlig fastighetsskatt och de tillfälliga reglerna om frysning av underlaget och begränsning av fastighetsskatten på tomtmarksvärdet. Det innebär:

- Om taxeringsvärdet är oförändrat från fastighetstaxeringen 2006, är underlaget från deklarationen 2008 fryst.
- Om taxeringsvärdet har ändrats vid en särskild fastighetstaxering 2007 eller 2008, ska det nya värdet vara underlag för fastighetsskatten, dock ska reglerna om begränsning av skatten på markvärdet tillämpas.

I exempel 22 visas beräkningen när taxeringsvärdet är oförändrat. Exemplet bygger vidare på exemplet 12 i den tidigare utgåvan 16 (deklarationen 2007) och exemplet 9a i utgåva 17 (deklarationen 2008) av denna broschyr. Hur underlaget beräknas när taxeringsvärdet har ändrats vid en särskild fastighetstaxering visas i exemplet 9b i utgåva 17 (deklarationen 2008) av denna broschyr.³⁾

Läs mer om statlig fastighetsskatt på småhus på sidorna 7–8.

Exempel 22: Brutet räkningsår Småhus & Fryst underlag för fastighetsskatt

Ett småhus med hel fastighetsskatt ägs av ett bolag med brutet räkningsår den 1 juli–30 juni.

Taxeringsvärdet är 900 000 kr, oförändrat från fastighetstaxeringen 2006. Taxeringsenheten består av en bostadsbyggnad och en tomtmark.

Fastighetsavgiften är 6 000 kr, dvs. det fasta maxbeloppet, eftersom 0,75 % av taxeringsvärdet skulle ge en högre avgift.

Fastighetsskatten: Underlaget för beskattningsåret 2006/2007 (deklarationen 2008) var 624 244 kr. Detta underlag var fryst från föregående beskattningsår (deklarationen 2007) och underlaget var då dämpat och skatten på markvärdet var begränsad till 2 kr/m². Reglerna om tillfällig frysning vid 2007–2009 års taxeringar innebär nu att underlaget fortfarande ska vara fryst för tid till och med den 31 december 2007.

Bolagets underlag i deklarationen 2009

- Kommunal fastighetsavgift uppgår enligt ovan till 6 000 kr. Ett underlag måste bestämmas för fastighetsavgift 0,75 %, och det blir 800 000 kr (800 000 x 0,75 % = 6 000).
- För statlig fastighetsskatt 1,0 % blir underlaget 314 687 kr (184 / 365 x 624 244 kr) för tiden 1 juli–31 december 2007 vilket ger en fastighetsskatt på 3 146 kr.

³⁾ Den som vill gå igenom de tidigare beräkningarna kan ladda ner utgåva 16 och 17 av broschyren SKV 296 från www.skatteverket.se/broschyren.

Hur gör man i deklARATIONEN?

I din inkomstdeklaration 2009 är *underlaget* för fastighetsavgiften och fastighetsskatten förtryckt av Skatteverket, när du har varit ägare till fastigheten den 1 januari 2008. Läs om ägarbyte på sidan 2.

I *specifikationen* till inkomstdeklarationen står om underlaget avser hel eller halv fastighetsavgift och

antalet bostadsbyggnader (småhus) eller bostadslägenheter (hyreshus).

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

Betalning av fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiftens och fastighetsskattens belopp fastställs i och med slutskattebeskedet (Besked, Slutlig skatt) där de står som särskilda poster. Du betalar avgiften/skatten antingen i förväg genom din preliminära skatt, eller i efterhand genom betalning av ett underskott på ditt skattekonto.

A-skatt

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

- Du kan begära förhöjt skatteavdrag hos den som betalar ut din huvudsakliga lön eller pension.
- Om du ska betala fastighetsskatt eller fastighetsavgift och din inkomst inte räcker till för ett förhöjt skatteavdrag, kan Skatteverket besluta om debiterad A-skatt, s.k. SA-skatt. SA-skatt betalar du in själv med inbetalningskort som du får från Skatteverket.

F-skatt

Har du preliminär F-skatt ingår normalt fastighetsavgiften och fastighetsskatten.

Ändrad beräkning (jämkning)

Du kan ansöka hos Skatteverket om ändrad beräkning av den preliminära A- eller F-skatten.

Egen extra inbetalning

Du kan när som helst göra en egen extra inbetalning till ditt skattekonto, om den preliminära A- eller F-skatten inte täcker fastighetsavgiften eller fastighetsskatten. Inbetalningskort kan du beställa på www.skatteverket.se eller via servicetelefonen **020-567 000**, direktval **6704**. Du kan också hämta dem på närmaste skattekontor. Du kan inte få sådana inbetalningskort för skatt på post- eller bankkontor.

Självbetjäning dygnet runt

Webbplats: skatteverket.se

Servicetelefon: 020-567 000

Personlig service

Ring Skatteupplysningen,

inom Sverige: 0771-567 567

från annat land: +46 8 564 851 60

Skatteupplysningens öppettider:

måndag–torsdag kl. 8–19, fredag kl. 8–16



Skatteverket

SKV 296 utgåva 18. Utgiven i december 2008.