

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Deklarationen 2011 och framåt

Nyheter

Kommunal fastighetsavgift

Fler småhus och tomter får en kommunal fastighetsavgift från och med deklARATIONEN 2011. Småhus på ofri grund och arrendetomter för småhus får dessutom en lägre fastighetsavgift.

Småhus utan byggnadsvärde

Tomtmark som är bebyggd enbart med småhus som saknar byggnadsvärde får fastighetsavgift i stället för statlig fastighetsskatt från och med deklARATIONEN 2011.

Småhus på ofri grund får lägre kommunal fastighetsavgift

För småhus som står på ofri grund sänks det fasta maxbeloppet för avgiften till hälften av det vanliga maxbeloppet.

Arrendetomter med småhus får kommunal fastighetsavgift

Tomtmark (t.ex. arrendetomt) som är bebyggd enbart med småhus som har annan ägare (dvs. på ofri grund) får fastighetsavgift i stället för statlig fastighetsskatt. Fast maxbelopp för avgiften blir hälften av det vanliga maxbeloppet.

Ägarlägenheter

En ny fastighetstyp i deklARATIONEN 2011 är ägarlägenheter. De är visserligen avgiftspliktiga till

fastighetsavgift när de är uppförda, men som nybyggda bostäder är de helt befriade från avgift i deklARATIONERNA 2011–2015.

Avgiftens storlek i deklARATIONEN 2011

Genom indexeringen av fastighetsavgiften har det fasta maxbeloppet höjts för småhus till 6 387 kr och för hyreshus till 1 277 kr per bostadslägenhet.

Statlig fastighetsskatt

Småhus, ägarlägenheter och bostadshyreshus

Den statliga fastighetsskatten behålls i följande fall:

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

Vattenkraftverk

Skattesatsen är 2,2% i deklARATIONEN 2011, men höjs till 2,8% från och med deklARATIONEN 2012.

INNEHÅLL

Nyheter	1	Hyreshus i framtiden	12
Fastighetsskatt eller fastighetsavgift?	2	Industrienheter och elproduktionsenheter	12
Vem ska betala fastighetsskatten eller fastighetsavgiften?	2	Byggnad på annans mark	13
Småhus – kommunal fastighetsavgift	3	Byggnad under uppförande	15
Småhus – statlig fastighetsskatt	8	Avgiftsminskning för nybyggda bostäder	15
Småhus i framtiden	9	Hur gör man i deklARATIONEN?	17
Ägarlägenheter	9	Betalning av fastighetsskatt och fastighetsavgift	18
Hyreshus – kommunal fastighetsavgift	9	Vill du veta mer?	19
Hyreshus – statlig fastighetsskatt	11		

Fastighetsskatt eller fastighetsavgift?

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

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

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgift ska betalas för bostäder i fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknas som följande typer av taxeringsenheter:

- småhusenhet
- lantbruksenhet med bostadsbyggnad och tomtmark
- ägarlägenhetsenhet
- hyreshusenhet.

Statlig fastighetsskatt

Fastighetsskatt ska betalas för fastigheter som inte innehåller bostäder, och som vid fastighetstaxeringen betecknas som följande typer av taxeringsenheter:

- småhusenhet
- lantbruksenhet med tomtmark
- ägarlägenhetsenhet
- hyreshusenhet
- industrienhet
- elproduktionsenhet.

Gemensamt för fastighetsskatt och fastighetsavgift

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

Om taxeringsenheten har betecknats som skatte- eller avgiftsfri vid fastighetstaxeringen, är den fri från fastighetsskatt eller fastighetsavgift.

Vem ska betala fastighetsskatten eller fastighetsavgiften?

Ägaren den 1 januari betalar hela skatten/avgiften

Fastighetsskatt och fastighetsavgift betalas för helt kalenderår. I deklarationen 2011 gäller att den som äger fastigheten den 1 januari 2010 ska betala skatten eller avgiften för hela kalenderåret 2010.

Ägare eller jämställd med ägare

Det är fastighetsägaren som ska betala skatt eller avgift. Som ägare räknas även vissa rättighetshavare enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), t.ex. de som har fastighet med tomträtt.

Delägare

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

Tomträttsinnehavare

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

Ägarbyte under året

Den som äger fastigheten den 1 januari 2010 ska betala skatten eller avgiften för hela kalenderåret 2010. Ett ägarbyte under 2010 innebär alltså att en ny ägare börjar betala skatt eller avgift först från och med 2011.

Om ägarbytet sker just den 1 januari, t.ex. den 1 januari 2010, är det den nya ägaren som ska betala skatten eller avgiften för hela år 2010.

Bostadsrättsfastigheter

För en bostadsrättsfastighet är det ägaren till huset, alltså bostadsrättsföreningen, som påförs och betalar skatten eller avgiften – inte de enskilda medlemmarna/bostadsrättsinnehavarna.

Juridiska personer

Dödsbon, handelsbolag, aktiebolag och andra juridiska personer som den 1 januari äger en skatte- eller avgiftspliktig fastighet, betalar också skatt eller avgift för hela kalenderåret. Är den juridiska personen delägare, betalar denne skatt eller avgift motsvarande sin andel.

Ägare som inte ska skatta för inkomst

Om man äger en fastighet i Sverige har det ingen betydelse om man är skattskyldig i Sverige för inkomst eller inte. Man ska ändå betala fastighets-

skatt eller fastighetsavgift. Utomlands bosatta personer eller ideella föreningar och skattefria stiftelser är exempel på sådana ägare. Dessa är därför också skyldiga att lämna Inkomstdeklaration 1, 2, 3 eller 4 på grund av fastighetsskatten eller fastighetsavgiften.

Småhus – kommunal fastighetsavgift

Detta avsnitt gäller både *småhusenheter* och *lantbruksenheter med småhus*.

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

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

De uppgifter du behöver för inkomstdeklarationen 2011 finns i det senaste beslutet om fastighetstaxering (inte senare än fastighetstaxering 2010).

Alla småhus får kommunal fastighetsavgift

Alla småhus som är uppförda får kommunal fastighetsavgift. Med "uppfört" menas här att småhuset är färdigbyggt och har, eller skulle kunnat ha, tagits i bruk som bostad senast under 2009. Nya regler innebär att småhuset inte längre behöver ha ett taxerat byggnadsvärde.

Nya regler vid deklarationen 2011

Småhus utan byggnadsvärde. Från och med deklarationen 2011 räcker det att småhuset är faktiskt uppfört. Det är därför inte längre ett krav att småhuset ska utgöra en värderingsenhet, ha ett taxerat byggnadsvärde på minst 50 000 kr och ha getts ett värdeår vid fastighetstaxeringen för att få kommunal fastighetsavgift.

Syftet med denna ändring av lagstiftningen är att tomtmarken som ett uppfört småhus utan byggnadsvärde står på, ska få kommunal fastighetsavgift i stället för statlig fastighetsskatt.

Småhus på ofri grund. En annan nyhet från och med deklarationen 2011 är att småhuset får lägre fastighetsavgift om det står på ofri grund. Ett sådant småhus har sedan tidigare kommunal fastighetsavgift. Nu sänks det fasta maxbeloppet för avgiften till hälften av det vanliga maxbeloppet. Småhus på ofri grund som saknar taxerat byggnadsvärde får ingen avgift alls, medan tomtmarken som det står på ändå kan få kommunal fastighetsavgift.

Arrendetomter och liknande. Även den tomtmark (t.ex. arrendetomt) som är bebyggd enbart med småhus på ofri grund får kommunal fastighetsavgift i stället för statlig fastighetsskatt från och med deklarationen 2011. Tomtmarken får då också ett lägre fast maxbelopp för avgiften. Maxbeloppet är hälften av det för småhus vanliga maxbeloppet, alltså samma som gäller för småhuset på ofri grund.

Arrendetomten och småhuset på ofri grund har olika ägare. Syftet med den nya regeln om halverade maxbelopp för dessa fastigheter är att beloppen tillsammans inte ska vara högre än maxbeloppet för tomter och småhus som har samma ägare.

Avgiftens storlek i deklarationen 2011

Fastighetsavgiften är högst 6 387 kr för varje småhus. Om 0,75 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift gäller dock den i stället.

För *småhus utan byggnadsvärde* är det bara värdet på tillhörande tomtmark som ligger till grund för beräkning av fastighetsavgiften. Avgiften är högst 6 387 kr. Om 0,75 % av det taxerade markvärdet ger en lägre avgift gäller dock den i stället.

För *småhus på ofri grund* är avgiften maximalt 3 193 kr, dock högst 0,75 % av taxerat byggnadsvärde.

För en *arrendetomt eller liknande* som är bebyggd enbart med småhus på ofri grund, är avgiften maximalt 3 193 kr, dock högst 0,75 % av taxerat tomtmarksvärde. En sådan tomt kan få fastighetsavgift även om småhuset på ofri grund saknar taxerat byggnadsvärde.

Underlag för fastighetsavgift i deklarationen 2011

I deklarationsblanketten är underlaget för fastighetsavgiften förtryckt i rutan för skattesatsen för antingen hel avgift (0,75 %) eller halv avgift (0,375 %). Underlaget multiplicerat med skattesatsen blir fastighetsavgiften.

Det är den som i Skatteverkets register är antecknad som ägare till fastigheten den 1 januari 2010 som får underlaget förtryckt i sin deklaration. En delägare får sin andel av underlaget förtryckt.

Så här anger Skatteverket underlaget för ett småhus:

- När avgiften beräknas till ett lägre belopp än det fasta maxbeloppet, förtrycks hela det taxerade värdet som underlag.
- När avgiften ska begränsas till det fasta maxbeloppet, 6 387 kr, förtrycks bara 851 600 kr av det taxerade värdet som underlag.

Oavsett om det är hel eller halv avgift, är underlaget detsamma. Se exempel 1.

Exempel 1: Underlaget för fastighetsavgiften begränsas till 851 600 kr

En villafastighet har taxeringsvärdet 2 150 000 kr.

Hel avgift

- Det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften är 6 387 kr.
- Jämför med 0,75 % av 2 150 000 kr, som blir 16 125 kr.

Fastighetsavgiften ska begränsas till det fasta beloppet 6 387 kr, eftersom detta belopp är lägre än 16 125 kr.

Underlag för fastighetsavgift förtrycks i deklarationen med 851 600 kr (0,75 % av 851 600 kr = 6 387 kr).

Halv avgift

- Det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften är 3 193 kr.
- Jämför med 0,375 % av 2 150 000 kr, som blir 8 062 kr.

Fastighetsavgiften ska begränsas till det fasta beloppet 3 193 kr, eftersom detta belopp är lägre än 8 062 kr.

Underlag för fastighetsavgift förtrycks i deklarationen med 851 600 kr (0,375 % av 851 600 kr = 3 193 kr).

Inget krav längre på värderingsenhet för småhus

De nya reglerna för småhus innebär, som nämnts på sidan 3, att det inte längre finns något krav på att småhuset ska utgöra en värderingsenhet vid fastighetstaxeringen för att tomten ska anses som bebyggd och få fastighetsavgift i stället för statlig fastighetsskatt. De äldre reglerna ska dock fortfarande tillämpas i 2008–2010 års inkomstdeklarationer.

För de allra flesta småhusägare gör detta ingen skillnad mot tidigare. Den vanligast förekommande småhusenheten består av en värderingsenhet bostadsbyggnad och en värderingsenhet tomtmark. Se exempel 2.

Men med de nya reglerna uppkommer ett antal nya situationer som kräver olika beräkningssätt, se exempel 3–8.

Exemplen 2–8 innehåller följande

- 2: En bostadsbyggnad – en tomtmark
- 3: Två bostadsbyggnader – på var sin tomtmark
- 4: Två bostadsbyggnader – på samma tomtmark
- 5: Två bostadsbyggnader, den ena under uppförande – båda på samma tomtmark
- 6: Två bostadsbyggnader, den ena nybyggd – båda på samma tomtmark
- 7: Småhus på ofri grund och arrendetomt
- 8: Småhus, värde under 50 000 kr – en tomtmark

Exempel 2: En bostadsbyggnad – en tomtmark

En taxeringsenhet har bara en värderingsenhet bostadsbyggnad och en värderingsenhet tomtmark.

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

- Det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften är 6 387 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 x 0,75 % = 4 875).

Exempel 3:

Två bostadsbyggnader – på var sin tomtmark

En taxeringsenhet har två värderingsenheter bostadsbyggnader och två värderingsenheter tomtmark.

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

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

Bostadsbyggnad A

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 387 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 6 387 kr.

Bostadsbyggnad B

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 387 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 11 637 kr (6 387 + 5 250). Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 1 551 600 kr (1 551 600 x 0,75 % = 11 637).

Exempel 4:***Två bostadsbyggnader – på samma tomtmark***

En taxeringsenhet har två värderingsenheter bostadsbyggnader och en värderingsenhet tomtmark. Markvärdet ska räknas till byggnaden med högst värde.

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

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

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

Bostadsbyggnad E

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 387 kr.
- Jämför med 0,75 % av 1 100 000 kr (200 000 + 900 000), som blir 8 250 kr.

För bostadsbyggnad E blir fastighetsavgiften 6 387 kr.

Bostadsbyggnad F

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 387 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 6 949 kr (6 387 + 562). Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 926 600 kr (851 600 för E och 75 000 för F x 0,75 % = 6 949).

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

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

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

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

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

Bostadsbyggnad H

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 387 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 6 387 kr.

Bostadsbyggnad J

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

Exemplet fortsätter i nästa spalt

Fortsättning från föregående spalt

Underlaget

Fastighetsavgiften för taxeringsenheten blir 6 387 kr för H. Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 851 600 kr (851 600 x 0,75 % = 6 387).

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

Exempel 6: Två bostadsbyggnader, den ena nybyggd – båda på samma tomtmark

En taxeringsenhet har två värderingsenheter bostadsbyggnader och en värderingsenhet tomtmark. Markvärdet ska räknas till byggnaden utan avgiftsminskning.

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

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

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

Bostadsbyggnad L

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 387 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 6 387 kr.

Bostadsbyggnad M

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

För bostadsbyggnad M blir fastighetsavgiften alltså noll kronor.

Underlaget

Fastighetsavgiften för taxeringsenheten blir 6 387 kr för L. Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 851 600 kr (851 600 x 0,75 % = 6 387).

Exempel 7:***Småhus på ofri grund och arrendetomt***

Lill-Klas äger en sommarstuga O (byggnadsvärde 175 000 kr) som ligger på arrenderad tomtmark, alltså ett småhus på ofri grund.

Tomtmarken, arrendetomten P (markvärde 200 000 kr), ägs av Stor-Klas.

Eftersom det är olika ägare, blir småhuset på ofri grund en taxeringsenhet och arrendetomten en annan.

Exemplet fortsätter i nästa spalt

Fortsättning från föregående spalt

Småhuset O

Lill-Klas ska betala kommunal fastighetsavgift för sitt småhus.

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 3 193 kr från och med deklarationen 2011.
- Jämför med 0,75 % av 175 000 kr, som blir 1 312 kr.

För småhuset O blir fastighetsavgiften 1 312 kr.

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

Arrendetomten P

Stor-Klas ska från och med deklarationen 2011 betala fastighetsavgift för sin arrendetomt, i stället för statlig fastighetsskatt.

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 3 193 kr.
- Jämför med 0,75 % av 200 000 kr, som blir 1 500 kr.

För arrendetomten P blir fastighetsavgiften 1 500 kr. Ett underlag för fastighetsavgiften 0,75 % måste bestämmas, och det blir 200 000 kr ($200\,000 \times 0,75\% = 1\,500$).

Även om småhuset på ofri grund skulle sakna taxerat byggnadsvärde men bedömas som uppfört, skulle Stor-Klas fortfarande få samma fastighetsavgift på sin arrendetomt.

Exempel 8: Ett småhus, värde under 50 000 kr – en tomtmark

En taxeringsenhet består av sportstugan S och tomten T.

Bostadsbyggnad S

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

Stugan S är visserligen enligt de nya reglerna till sin natur avgiftspliktig till kommunal fastighetsavgift. Någon fastighetsavgift betalas dock inte för stugan:

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 387 kr från och med deklarationen 2011.
- Jämför med 0,75 % av 0 kr, som blir 0 kr.

Tomtmarken T

Tomten har ett markvärde på 650 000 kr. Den ska från och med deklarationen 2011 få fastighetsavgift i stället för statlig fastighetsskatt.

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 6 387 kr.
- Jämför med 0,75 % av 650 000 kr, som blir 4 875 kr.

Underlaget

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

Det fasta maxbeloppet är indexbundet

År 2008 infördes den kommunala fastighetsavgiften. För kalenderåret 2008 var det fasta maxbeloppet bestämt till 6 000 kr för varje småhus. För åren där-efter är 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 september 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. Där-efter kommer det fasta maxbeloppet att varje år att förändras procentuellt lika mycket som inkomstbasbeloppet.

Inkomstbasbeloppet för 2010 är 51 100 kr, vilket är en höjning jämfört med 2008 med 3 100 kr (51 100 minus 48 000) eller 6,46 % (ändringen ska uttryckas i procent med två decimaler).

För kalenderåret 2010 (deklarationen 2011) blir det fasta maxbeloppet för avgiften 6 387 kr (106,46 % av 6 000 kr). Beloppet ska anges i hela kronor och överskjutande ören stryks.

Inkomstbasbeloppet är sedan för 2011 bestämt till 52 100 kr. Det innebär en höjning jämfört med 2008 med 4 100 kr (52 100 minus 48 000) eller med 8,54 %.

För kalenderåret 2011 (deklarationen 2012) blir det fasta maxbeloppet 6 512 kr (108,54 % av 6 000 kr).

Avgiftsminskning för nybyggda småhus

Nybyggda bostäder har avgiftsminskning i tio år, på samma sätt som gällde för den statliga fastighetsskatten i deklarationerna 2008 och tidigare.

Den fastighet som befinner sig i en sådan tioårig lättnadsperiod som börjat med fastighetsskatten, fortsätter utan avbrott med avgiftsminskning av den kommunala fastighetsavgiften.

Exempel 10: Fortsättning av lättnadsperiod

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

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

Läs mer om avgiftsminskning för nybyggda bostäder på sidan 15.

Pensionärer får högst 4 % av sin inkomst i fastighetsavgift

En pensionär ska inte betala mer än 4 % av sin inkomst i fastighetsavgift för sin **permanentbostad**, om den är ett småhus. Är fastighetsavgiften högre än 2 895 kr kan skattereduktion för kommunal fastighetsavgift medges.

Vem kan få skattereduktion i deklarationen 2011?

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

- den som senast år 2009 fyllde 65 år (född 1944 eller tidigare)
eller
- den som under någon del av år 2010 har fått sjuk- eller aktivitetsersättning enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring
eller
- den som under 2010 har fått ersättning enligt lagstiftning om social trygghet i en annan stat inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES), om ersättningen betalas ut enligt grunder som är jämförbara med vad som gäller för sjuk- eller aktivitetsersättning.

En sådan pensionär måste både

- ha ägt **fastigheten under hela 2010** och
- ha varit **bosatt på fastigheten under hela 2010**.

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

Om fastighetsägaren avled under 2010 kan någon skattereduktion inte medges. Det beror på att kraven på ägande och bosättning då inte uppfylls: *dels* sker ett ägarbyte eftersom dödsboet efter den avlidne blir ny ägare till fastigheten, *dels* kan en avliden inte vara folkbokförd och därför heller inte anses bosatt.

Vilka småhus omfattas?

Bara fastigheter som är taxerade som småhusenheter eller lantbruksenheter med småhus omfattas. Även småhus på annans mark (på ofri grund) räknas hit, om det är ägarens permanentbostad.

Det måste också vara en fastighet där fastighetsägaren har varit bosatt under hela 2010.

En fastighet som uppfyller dessa krav kallas *reduktionsfastighet*.

Behövs en ansökan?

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

Undantag: Man måste själv begära skattereduktion i sin deklaration om man inte fyllde 65 år senast under 2009 samt har en social trygghetsersättning från ett annat EES-land än Sverige.

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

Hur beräknas skattereduktionen?

Den här begränsningen av fastighetsavgiften innebär att du kan få skattereduktion om

- din fastighetsavgift för reduktionsfastigheten blir 2 895 kr eller högre
och
- din fastighetsavgift för reduktionsfastigheten är högre än 4 % av summan av
 - din beskattningsbara förvärvsinkomst och
 - ditt överskott i inkomstslaget kapital.

Spärrbelopp kallas 4 % av summan av din beskattningsbara förvärvsinkomst och ditt överskott av kapital. Det lägsta spärrbelopp som man får räkna med i deklarationen 2011 är dock 2 895 kr. Se exempel 13.

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

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

Bernhard fyllde 65 år före inkomståret 2010. Han tillhör därmed dem som kan komma i fråga för skattereduktion.

Bernhard arbetar fortfarande och har lön. Hans beskattningsbara inkomst i deklarationen 2011 är 250 000 kr. I inkomstslaget kapital har han återfört 50 000 kr av ett uppskovsbelopp, vilket också blir hans överskott av kapital.

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

Bernhards fastighetsavgift är:

0,75 % av 400 000 kr 3 000 kr

Bernhards spärrbelopp är:

4 % av inkomsten 300 000 kr
(250 000 + 50 000) 12 000 kr

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

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

Admin är 49 år, men han har under en del av inkomståret 2010 fått halv aktivitetsersättning. Han tillhör därmed dem som kan komma i fråga för skattereduktion.

Aktivitetsersättningen är Admins enda inkomst under 2010. Hans beskattningsbara inkomst i deklarationen 2011 är 65 000 kr. Han har ett underskott i inkomstslaget kapital på 15 000 kr.

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

Admins fastighetsavgift är:

0,75 % av 450 000 kr 3 375 kr

Admins spärrbelopp är:

4 % av inkomsten 65 000 kr,
dock lägst 2 895 kr 2 895 kr

Skattereduktion medges Admin med 480 kr
(3 375 minus 2 895).

Spärrbeloppet är indexbundet

År 2008 infördes den kommunala fastighetsavgiften. För kalenderåret 2008 var spärrbeloppet 2 800 kr. För åren därefter är spärrbeloppet indexbundet så att det varje år följer prisbasbeloppets förändring jämfört med 2008.

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

Exempel 13:

Förändring av spärrbeloppet följande år

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

Prisbasbeloppet för 2010 är 42 400 kr, vilket är en höjning jämfört med år 2008 med 1 400 kr (42 400 minus 41 000) eller med 3,42 % (ändringen ska uttryckas i procent med två decimaler).

För kalenderåret 2010 (deklarationen 2011) är spärrbeloppet 2 895 kr (103,42 % av 2 800 kr). Beloppet ska anges i hela kronor och överskjutande ören stryks.

Prisbasbeloppet är sedan för 2011 höjt till 42 800 kr. Det innebär en höjning jämfört med 2008 med 1 800 kr (42 800 minus 41 000) eller med 4,39 %.

För kalenderåret 2011 (deklarationen 2012) blir spärrbeloppet 2 922 kr (104,39 % av 2 800 kr).

Småhus – statlig fastighetsskatt

Detta avsnitt gäller både *småhusenheter* och *lantbruksenheter med småhus*.

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

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

Fastighetsskatten beräknas utifrån de taxerade värdena på varje byggnads- och tomtmarksenhet (värderingsenheter). De uppgifter du behöver för deklarationen 2011 finns i det senaste beslutet om fastighetstaxering (inte senare än fastighetstaxering 2010).

Något maxbelopp finns inte för den statliga fastighetsskatten.

Småhus och tomter som får statlig fastighetsskatt

Alla småhusenheter och lantbruksenheter med småhus eller tomtmark till småhus där det *inte finns* en uppförd bostadsbyggnad får statlig fastighetsskatt. Med "uppförd" menas här att småhuset är färdigbyggt och har, eller skulle kunnat ha, tagits i bruk som bostad senast under 2009. Nya regler innebär att småhuset inte längre behöver ha ett taxerat byggnadsvärde för att tomtmarken ska behandlas som bebyggd (och därmed få kommunal fastighetsavgift).

Den statliga fastighetsskatten är 1,0 % av taxeringsvärdet för

- obebyggd tomtmark för småhus
- småhus som är taxerat som under uppförande, med tillhörande tomtmark.

Småhus i framtiden

Kommunal fastighetsavgift

De enda förändringar, enligt nu gällande regler, som berör den kommunala fastighetsavgiften i deklARATIONEN 2012 och framåt är den indexbundna förändringen av det fasta maxbeloppet och av spärrbeloppet vid skattereduktion för fastighetsavgift.

I deklARATIONEN 2012 (för inkomståret 2011) är

- det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften bestämt till 6 512 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 och tomtmark är beslutade för deklARATIONEN 2012 och framåt.

Ägarlägenheter

Ägarlägenhetsfastigheter är en ny fastighetstyp i Sverige som har kunnat bildas från och med den 1 maj 2009. Ägarlägenheter blev fastighetstaxerade för första gången 2010, och fick då en typkod som börjar med 5 (t.ex. 520, Ägarlägenhetsenhet, bostad).

Kommunal fastighetsavgift

En ägarlägenhet som är uppförd är avgiftspliktig till kommunal fastighetsskatt. Fastighetsavgiften är högst 6 387 kr för varje ägarlägenhet. Om 0,75 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift gäller dock den i stället.

Nybyggda ägarlägenheter är dock helt befriade från fastighetsavgift i fem år.

Avgiftsminskning för nybyggda bostäder

Nybyggda ägarlägenheter med värdeår 2009 är helt befriade från fastighetsavgift i deklARATIONERNA 2011–2015 och får halv fastighetsavgift i deklARATIONERNA 2016–2020.

Statlig fastighetsskatt

Ägarlägenhetsenheter får statlig fastighetsskatt med 1,0 % av taxeringsvärdet i följande fall:

- obebyggd tomtmark för ägarlägenhet
- ägarlägenhet som är taxerad som under uppförande, med tillhörande tomtmark
- tomtmark som är bebyggd med ägarlägenhet som har annan ägare
- tomtmark som är bebyggd med ägarlägenhet som saknar byggnadsvärde (p.g.a. att byggnadsvärdet inte blir minst 50 000 kr).

Hyreshus – kommunal fastighetsavgift

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

En byggnad som innehåller minst tre bostäder klassas som ett hyreshus.¹⁾ Likaså är en byggnad ett hyreshus om den innehåller lokaler, t.ex. kontor, butiker, restauranger eller hotell. Det har ingen

betydelse om bostäderna eller lokalerna används för kommersiellt bruk, är upplåttna med hyresrätt eller bostadsrätt eller används av fastighetsägaren för eget bruk.

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

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

Taxeringsvärden och andra uppgifter om hyreshuset som du kan behöva för inkomstdeklarationen 2011, framgår av beslutet om förenklad fastighets-taxering 2010.

Bostäder får kommunal fastighetsavgift

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

Fastighetsavgift på hyreshus tas i deklarationen 2011 ut med ett fast maxbelopp på 1 277 kr per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,4 % av taxerat värde för bostadsbyggnaden och tillhörande tomtmark (bostadsmark).

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

Exempel 14: Högst 0,4 % av taxerat värde

En taxeringsenhet har bara en värderingsenhet bostadsbyggnad och en värderingsenhet tomtmark (bostadsmark). Det finns totalt 10 bostadslägenheter i huset.

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

- Det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften är 1 277 kr per bostadslägenhet. För 10 lägenheter blir det 12 770 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
($0,4 \% \times 2\,500\,000 = 10\,000$).

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

Underlag för fastighetsavgift i deklarationen 2011

I deklarationsblanketten är underlaget för fastighetsavgiften förtryckt i rutan för skattesatsen för antingen hel avgift (0,4%) eller halv avgift (0,2%). Underlaget multiplicerat med skattesatsen blir fastighetsavgiften.

Det är den som i Skatteverkets register är antecknad som ägare till fastigheten den 1 januari 2010 som får underlaget förtryckt i sin deklaration. En delägare får sin andel av underlaget förtryckt.

Så här anger Skatteverket underlagen för fastighetsavgift:

- När avgiften ska bli lägre än det fasta maxbeloppet, förtrycks hela det taxerade värdet för bostäder och tomtmark (bostadsmark) som underlag.
- När avgiften ska begränsas till det fasta maxbeloppet, 1 277 kr per lägenhet, förtrycks bara 319 250 kr per lägenhet av det taxerade värdet för bostäder och tomtmark (bostadsmark) som underlag.

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

Exempel 15: Underlaget för fastighetsavgiften begränsas till 319 250 kr per lägenhet

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

Hel avgift

Det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften är 1 277 kr per bostadslägenhet, eller 63 850 kr.

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

Fastighetsavgiften ska begränsas till det fasta maxbeloppet 1 277 kr per lägenhet, eller 63 850 kr, eftersom detta belopp är lägre än 100 000 kr.

Underlag för fastighetsavgift förtrycks i deklarationen med 15 962 500 kr för 50 lägenheter ($0,4 \% \times 15\,962\,500 \text{ kr} / 50 = 1\,277 \text{ kr}$).

Halv avgift

- Det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften är 638 kr per bostadslägenhet, eller 31 900 kr.
- Jämför med 0,2 % av 25 000 000 kr, som blir 50 000 kr.

Fastighetsavgiften ska begränsas till det fasta maxbeloppet 638 kr per lägenhet, eller 31 900 kr, eftersom detta belopp är lägre än 50 000 kr.

Underlag för fastighetsavgift förtrycks i deklarationen med 15 962 500 kr för 50 lägenheter ($0,2 \% \times 15\,962\,500 \text{ kr} / 50 = 638 \text{ kr}$).

Det fasta maxbeloppet är indexbundet

År 2008 infördes den kommunala fastighetsavgiften. För kalenderåret 2008 var det fasta maxbeloppet bestämt till 1 200 kr per bostadslägenhet. För åren därefter är 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. Därefter kommer det fasta beloppet varje år att förändras procentuellt lika mycket som inkomstbasbeloppet.

Inkomstbasbeloppet för 2010 är 51 100 kr, en höjning jämfört med 2008 med 3 100 kr (51 100 minus 48 000) eller 6,46 % (ändringen ska uttryckas i procent med två decimaler).

För kalenderåret 2010 (deklarationen 2011) blir det fasta maxbeloppet för avgiften 1 277 kr (106,46 % av 1 200 kr). Beloppet ska anges i hela kronor och överskjutande ören stryks.

Inkomstbasbeloppet är sedan för 2011 höjt till 52 100 kr. Det innebär en höjning jämfört med 2008 med 4 100 kr (52 100 minus 48 000) eller med 8,54 %.

För kalenderåret 2011 (deklarationen 2012) blir det fasta maxbeloppet 1 302 kr (108,54 % av 1 200 kr).

Avgiftsminskning för nybyggda bostäder

Nybyggda bostäder har avgiftsminskning i tio år, på samma sätt som gällde för den statliga fastighets-skatten i deklarationerna 2008 och tidigare.

Den fastighet som befinner sig i en sådan tioårig lättnadsperiod som börjat med fastighetsskatten, fortsätter utan avbrott med avgiftsminskning av fastighetsavgiften.

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

Läs om avgiftsminskning för nybyggda bostäder på sidan 15.

Hyreshus – statlig fastighetsskatt

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

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

Fastighetsskatten beräknas utifrån de taxerade värdena på varje byggnadsenhet med tillhörande tomtmark (värderingsenheter). Gällande taxeringsvärden och andra uppgifter om hyreshuset som du kan behöva för inkomstdeklarationen 2011, framgår av beslutet om förenklad fastighetstaxering 2010.

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 getts ett värdeår vid fastighetstaxeringen.

Statlig fastighetsskatt får även en hyreshustomt med en bostadsbyggnad som i och för sig är färdigbyggd, men som saknar taxerat byggnadsvärde (p.g.a. att byggnadsvärdet inte blir minst 50 000 kr). Den byggnaden ska inte taxeras och därför finns den inte med i beslutet om fastighetstaxering. Tomten jämföras i detta sammanhang med en obebyggd tomtmark. De nya regler som har införts för småhus i motsvarande fall, gäller alltså inte för hyreshus.

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

Hyreshus och tomtmark med bostadsanknytning

Den statliga fastighetsskatten är 0,4 % av taxeringsvärdet för en hyreshusenhet som saknar värderingsenhet för uppförd bostadsbyggnad:

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

Lokaler och tomtmark

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

Om tomtmarken (lokalmark) är bebyggd med en lokalbyggnad på ofri grund, är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet för såväl tomtmarken som lokalbyggnaden.

Obebyggd tomtmark för hyreshus

Den statliga fastighetsskatten är 0,4 % av taxeringsvärdet för obebyggd tomtmark för hyreshus. Det saknar betydelse om byggrätten för tomten avser bostäder eller lokaler.

Hyreshus i framtiden

Kommunal fastighetsavgift

De enda förändringar som berör den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus i deklarationen 2012 och framåt, enligt nu gällande regler, är den indexbundna förändringen av det fasta maxbeloppet, se exempel 16.

I deklarationen 2012 (för inkomståret 2011) är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften bestämt till 1302 kr per bostadslägenhet.

Statlig fastighetsskatt

Inga förändringar av den statliga fastighetsskatten för hyreshus är beslutade för deklarationen 2012 och framåt.

Industrienheter och elproduktionsenheter

Industrienheter

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

Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 4 eller 6.

Deklarationen 2011 och framåt

Fastighetsskatt på industrienheter tas ut med 0,5 % av taxeringsvärdet. Inga förändringar är beslutade för industrienheter i deklarationen 2011 och framåt.

Elproduktionsenheter

Elproduktionsenheter delas in i två huvudgrupper som har olika hög fastighetsskatt: *vattenkraftverk* och *värme kraftverk*.

Andra kraftverk än vattenkraftverk hänförs vid fastighetstaxeringen till huvudgruppen värme kraft-

verk. Dessa är kraftvärmeverk, kondenskraftverk, gasturbin, kärnkraftverk och vindkraftverk.

Typkoden vid fastighetstaxeringen börjar med 7 för alla elproduktionsenheter.

Deklarationen 2011 och framåt

Vattenkraftverk. I deklarationen 2011 är fastighetsskatten 2,2 % av taxeringsvärdet. Från och med deklarationen 2012 höjs fastighetsskatten till 2,8 %.

Värme kraftverk utom vindkraftverk. Fastighetsskatt tas ut med 0,5 % av taxeringsvärdet. Inga förändringar är beslutade för deklarationen 2011 och framåt.

Vindkraftverk. Fastighetsskatten är 0,2 % av taxeringsvärdet för elproduktionsenheter med vindkraftverk. Inga förändringar är beslutade för deklarationen 2011 och framåt.

Byggnad på annans mark

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

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

Detta gäller dock inte fastigheter som innehas med *tomträtt* och annan liknande rättighet, där rättighetshavaren i detta sammanhang ska anses som ägare till hela fastigheten enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

En byggnad på annans mark kan exempelvis vara ett hus på en arrendetomt eller en kolonistuga.

En förutsättning för att byggnaden ska fastighetstaxeras och ges ett värdeår är att den får ett taxerat byggnadsvärde på minst 50 000 kr (det gäller småhus, ägarlägenheter, hyreshus och industribyggnader). Nyuppförda byggnader som innehåller bostäder är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i fem år och får halv avgift de följande fem åren.

Om byggnaden är ett uppfört *småhus på ofri grund med ett byggnadsvärde under 50 000 kr*, blir den inte fastighetstaxerad och får inget byggnadsvärde och inget värdeår. Men småhuset ska ändå vara avgiftspliktigt till kommunal fastighetsavgift, enligt de nya reglerna vid deklarationen 2011. Någon avgift kommer dock inte att beräknas för småhuset, eftersom det saknar taxerat byggnadsvärde. Syftet med de nya reglerna är i stället att tomtmarken som småhuset står på ska få kommunal fastighetsavgift med ett begränsat belopp i stället för den obegränsade statliga fastighetsskatten.

Markägaren får inte avgiftsminskning vid nybyggnad

Om en byggnad på annans mark är nyuppförd och innehåller bostäder, får byggnaden hel eller halv minskning av fastighetsavgiften. Men den minskningen gäller **inte** tomtmarken.

Det är bara när tomtmarken och byggnaden har samma ägarförhållanden som tomten kan räknas med i avgiftsminskningen. Mark och byggnad ingår då i samma taxeringsenhet.

Olika delägare till mark och byggnad

Det kan förekomma att det finns flera delägare till en mark och en byggnad men att det inte är samma ägarkrets till byggnaden som till marken. Då kan det vara så att byggnaden inte tillhör fastigheten,

enligt bestämmelserna i jordabalken, utan i stället är en byggnad på annans mark (på ofri grund). Förutsättningarna för det är följande:

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

Exempel 18: En tomtmark

– en bostadsbyggnad, men olika delägare

På en taxeringsenhet finns tomtmarken Q. Den tomten är en del av en fastighet som ägs av Carlo och hans två syskon Anders och Andrea till lika delar. De ärvde fastigheten 1990 och ägarförhållandena har inte förändrats sedan dess.

En annan taxeringsenhet består av småhuset R som ägs av paret Carlo och Maria till lika delar. De uppförde småhuset 2003 (= beslutat värdeår) på tomtmarken Q, och ägarförhållandena har inte förändrats sedan dess. Småhuset har avgiftsminskning till halv fastighetsavgift.

Eftersom ägarförhållandena är olika för tomtmarken och småhuset, kan dessa inte ingå i samma taxeringsenhet. Byggnaden R är därför ett småhus på ofri grund och utgör lös egendom för Carlo och Maria. Tomtmarken Q behandlas i detta sammanhang på samma sätt som en arrendetomt.

Tomtmarken Q

Tomtmarken Q har ett taxerat markvärde på 990 000 kr. Den behandlas på samma sätt som en arrendetomt och får kommunal fastighetsavgift med ett fast maxbelopp på 3 193 kr. Det är hälften av det vanliga maxbeloppet för ett småhus.

Dock får inte tomtmarken Q tillgodoräknas den avgiftsminskning som småhuset R har för att det är nybyggt.

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 3 193 kr.
- Jämför med 0,75 % av 990 000 kr, som blir 7 425 kr.

För tomtmarken Q blir fastighetsavgiften 3 193 kr, som ska betalas av Carlo, Anders och Andrea med 1 064 kr var.

Underlaget

Carlos, Anders och Andreas underlag för kommunal fastighetsavgift för tomtmarken Q blir 141 912 kr var ($141\,912 \times 0,75\% = 1\,064$).

Exemplet fortsätter i nästa spalt

Fortsättning från föregående spalt

Småhuset R

Småhuset R har ett taxerat byggnadsvärde på 825 000 kr. Ett småhus på ofri grund har ett fast maxbelopp för kommunal fastighetsavgift på 3 193 kr. Det är hälften av det vanliga maxbeloppet för ett småhus.

Eftersom småhuset R är nybyggt med värdeår 2003, får det halv nedsättning av fastighetsavgiften till 1 596 kr.

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 1 596 kr.
- Jämför med 0,375 % av 825 000 kr, som blir 3 093 kr.

För småhuset R blir fastighetsavgiften 1 596 kr, som ska betalas av Carlo och Maria med 798 kr var.

Underlaget

Carlos och Marias underlag för kommunal fastighetsavgift, halv avgift, för småhuset R blir 212 867 kr var ($212\,867 \times 0,375\% = 798$).

Exempel 19: En arrendetomt – ett småhus utan byggnadsvärde

Farmare John äger en lantbruksenhet i Kallhamrabygden. På fastigheten finns arrendetomten X, som han arrenderar ut för fritidsboende.

Stadsborna Majken och Rune arrenderar tomten X på tio år. Där har de uppfört det enkla lilla fritids-
huset Y. Detta småhus på ofri grund saknar taxerat byggnadsvärde eftersom byggnadsvärdet inte uppgår till 50 000 kr.

Arrendetomten X

Farmare John ska från och med deklarationen 2011 betala kommunal fastighetsavgift för arrendetomten, i stället för statlig fastighetsskatt. Det taxerade tomtmarksvärdet är 750 000 kr. Så här beräknas fastighetsavgiften:

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 3 193 kr.
- Jämför med 0,75 % av 750 000 kr, som blir 5 625 kr.

Fastighetsavgiften blir 3 193 kr.

Underlaget

Underlag för kommunal fastighetsavgift för arrendetomten X i Farmer Johns deklaration 2011 blir 425 734 kr ($425\,734 \times 0,75\% = 3\,193$).

Småhuset Y på ofri grund

Visserligen är småhuset i princip avgiftspliktigt till kommunal fastighetsavgift, men det får ingen avgift eftersom det inte har något taxeringsvärde. Så här görs beräkningen:

- Det fasta maxbeloppet för avgiften är 3 193 kr.
- Jämför med 0,75 % av 0 kr, som blir 0 kr.

Fastighetsavgiften blir 0 kr.

Underlaget

Något underlag för kommunal fastighetsavgift för småhuset Y förtrycks inte i Majkens och Runes deklarationer 2011.

Byggnad under uppförande

Om uppförandet av ett nytt hus pågår över ett årsskifte, taxeras byggnaden som under uppförande. Den får då ett byggnadsvärde som beräknas till hälften av nedlagda byggkostnader. Något värdeår bestäms inte, och därför kan byggnaden, om den avser bostäder, ännu inte få minskad fastighetsavgift. Läs mer i avsnittet "Avgiftsminskning för nybyggda bostäder" nedan.

Under byggtiden tas statlig fastighetsskatt ut på både tomtmarken och bostadsbyggnaden under uppförande, om dessa har fått taxeringsvärden.

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

Avgiftsminskning för nybyggda bostäder

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

Förutsättning: Tomtmark till nybyggda bostäder

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

Om byggnaden och marken har olika ägare, tillhör de skilda taxeringsenheter. Då omfattar avgiftsminskningen **inte** marken.

Värdeårets betydelse

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

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

Förutsättning: Värdeår

En förutsättning för avgiftsminskningen är att värdeåret är året närmast före fastighetstaxeringsåret. Se exemplen 20, 21 och 22.

Exempel 20: Värdeår 2009 vid nybyggnad

A	B	C	D	E
----- ----- ----- ----- -----				
2009		2010		2011

A. År 2009 blev byggnaden uppförd, dvs. färdigbyggd. Vid fastighetstaxeringen anses byggnaden färdigbyggd när den till övervägande del har tagits, eller har kunnat tas, i bruk för sitt ändamål, i detta fall som bostad.

B. Den 1 januari 2010 (egentligen "vid årets ingång") är den s.k. beskaffenhetstidpunkten vid fastighetstaxeringen. Om byggnaden är färdigbyggd då, ska den fastighetstaxeras 2010.

C. Fastighetstaxeringen 2010. Byggnaden får ett nytt taxerat byggnadsvärde och ges värdeår 2009. Beslutet om fastighetstaxeringen gäller från och med den 1 januari 2010.

D. År 2010 är också inkomståret för deklarationen 2011. Ett beslut om fastighetstaxering 2010 ska användas första gången i deklarationen 2011.

E. Deklarationen 2011 för inkomståret 2010. Fastighetsskatt och fastighetsavgift ska påföras på grundval av den för år 2010 gällande fastighetstaxeringen. Det nya värdeåret 2009 har aviserats till inkomsttaxeringen och ligger till grund för en tioårig lättnadsperiod för fastighetsavgiften som börjar nu.

Nybyggnad

Ett nyuppfört bostadshus får alltid avgiftsminskning, förutsatt att det har ett taxerat byggnadsvärde och har getts ett värdeår vid fastighetstaxeringen.

Ett bostadshus med byggnadsvärde under 50 000 kr blir inte fastighetstaxerat och ges därför inte heller något värdeår, även om det är nyuppfört. Om en sådan byggnad är ett småhus, får tomtmarken som det står på kommunal fastighetsavgift, men utan avgiftsminskning.

Exempel 21: 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 till grund för avgiftsminskning i deklarationerna 2005–2014.

Om- och tillbyggnad

Har det gjorts en större om- eller tillbyggnad av en befintlig byggnad, ska fastigheten taxeras om och värdeåret räknas om. Men det är bara när det omräknade värdeåret blir året närmast fastighetstaxeringsåret som det kan bli aktuellt med en avgiftsminskning.

- För *småhus* är det bara utökad boyta som kan medföra ändrat värdeår. I praktiken är det därför näst intill omöjligt att genom om- och tillbyggnad "förvandla" ett redan befintligt småhus till "nybyggt". Det skulle kräva att den befintliga boytan först så gott som utplånades och sedan byggdes upp på nytt – med andra ord nybyggnad. Se exempel 22.

Hur värdeår för småhus beräknas beskrivs i broschyren "Småhus – fastighetstaxering 2009–2011" (SKV 389).

- För *hyreshus och ägarlägenheter* är det bara nedlagda kostnader för om- eller tillbyggnad som kan medföra ändrat värdeår. Regler om värdeårsberäkning för hyreshus och ägarlägenheter finns i avsnitt 2.4 av Skatteverkets allmänna råd SKV A 2009:18. Detta finns publicerat på www.skatteverket.se under Rättsinformation.

Exempel 22: Ingen avgiftsminskning

Ett småhus som var fritidshus med 30 m² boyta och värdeår 1988, byggdes om till en stor permanentbostad. Boytan utökades då med 160 m² till totalt 190 m². Huset blev klart för inflyttning under 2006. Fastigheten taxerades om vid särskild fastighetstaxering 2007 och gavs det omräknade värdeåret 2003.

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

Det omräknade värdeåret aviseras inte till inkomsttaxeringen.

Den pågående tioåriga lättnadsperioden

Den bostadsfastighet som befinner sig i en sådan tioårig lättnadsperiod som börjat med fastighets-skatten, fortsätter utan avbrott med avgiftsminskning av fastighetsavgiften.

Värdeår/ nybyggn.år	Ingen skatt/avgift i deklarationen	Halv skatt/avgift i deklarationen
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
2008	2010–2014	2015–2019
2009	2011–2015	2016–2020

Hur gör man i deklARATIONEN?

Underlaget är förtryckt

I din inkomstdeklaration 2011 är underlaget för fastighetsskatten och fastighetsavgiften förtryckt av Skatteverket, om du i Skatteverkets register var antecknad som ägare till fastigheten den 1 januari 2010. Läs om ägarbyte på sidan 2.

Du bör alltid kontrollera att det underlag som Skatteverket har förtryckt stämmer med ditt fastighetsinnehav, t.ex. att du verkligen var ägare den 1 januari inkomståret om ett ägarbyte har skett.

Om du vill ändra underlaget

Du kan inte ändra underlaget på deklara-tionsblanketten. Om ett underlag är fel, måste du i stället påpeka det under "Övriga upplysningar" eller i en skrivelse som du bifogar deklara-tionen.

Underlaget är specificerat

I specifikationen till inkomstdeklara-tionen anges vilka fastigheter som ingår i det förtryckta underlaget för fastighetsskatt och fastighetsavgift.

Beträffande fastighetsavgiften står det också om underlaget avser hel eller halv fastighetsavgift samt antalet bostadsbyggnader (småhus) eller bostadslägenheter (hyreshus) som ingår.

Småhus utan byggnadsvärde, småhus på ofri grund och arrendetomter

Småhus som Skatteverket redan har identifierat

I specifikationen anger Skatteverket också om det i underlaget för kommunal fastighetsavgift ingår

- tomtmark som är bebyggd med småhus som saknar taxerat byggnadsvärde,
- tomtmark som är bebyggd med småhus på ofri grund (t.ex. arrendetomt), eller
- småhus på ofri grund.

På så sätt kan du själv kontrollera att Skatteverket har räknat in en sådan tomt eller ett sådant småhus i underlaget för kommunal fastighetsavgift. De tomter och småhus som finns med vid förtryckningen av deklara-tionen 2011 har Skatteverket identifierat på grundval av aktuella uppgifter i fastighetstaxeringsregistret.

Småhus som du själv måste anmäla till Skatteverket

Om du äger en tomt med småhus, som fortfarande står kvar i underlaget för statlig fastighetsskatt fast den borde få kommunal fastighetsavgift, har Skatteverket inte kunnat identifiera den med hjälp av fastighetstaxeringsregistret. Då måste du själv anmäla detta till Skatteverket. Skriv under "Övriga upplysningar" i deklara-tionen vilken tomt och vilket småhus det gäller och ange fastighetsbeteckning och taxeringsenhetsnummer (uppgifterna finns i ditt senaste beslut om fastighetstaxering).

En ägare till en arrendetomt som är bebyggd med ett småhus på ofri grund som saknar taxerat byggnadsvärde måste alltid själv anmäla småhuset till Skatteverket för att kunna få kommunal fastighetsavgift på arrendetomten. Ett sådant småhus finns nämligen inte i något register där Skatteverket kan identifiera det. Markägaren kan behöva fråga småhusets ägare om husets egenskaper för att kunna styrka för Skatteverket att huset på arrendetomten är ett godtagbart småhus.

Avdragsgillt i deklARATIONEN?

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

Betalning av fastighetsskatt och fastighetsavgift

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

A-skatt

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

- Du kan begära förhöjt skatteavdrag hos den som betalar ut din huvudsakliga lön eller pension.
- Om 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 fastighets-skatten och fastighetsavgiften.

Ändrad beräkning (jämkning)

Du kan ansöka hos Skatteverket om ändrad beräkning av den preliminära A- eller F-skatten, så att den bättre stämmer överens med den slutliga 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 fastighetsskatten eller fastighetsavgiften. Inbetalningskort kan du beställa på www.skatteverket.se eller via servicetelefonen **020-567 000**, direktval **6704**. Du kan också hämta dem på något av Skatteverkets servicekontor. Du kan inte få sådana inbetalningskort för skatt på post- eller bankkontor.

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

Den här broschyren³⁾ (SKV 296 utgåva 19) finns som pdf-fil att ladda ner från www.skatteverket.se. Där finns också äldre utgåvor att ladda ner.

Information om fastighetsskatt och fastighetsavgift finns publicerad under Skatter – Fastighet, både under fliken Privat och under fliken Företag och organisationer.

En förteckning över de typkoder som ges vid fastighetstaxeringen finns under Fastighetstaxering.

Rättsliga grunder

Reglerna om fastighetsskatt och fastighetsavgift finns främst i

- lagen om statlig fastighetsskatt (SFS 1984:1052)
- lagen om kommunal fastighetsavgift (SFS 2007:1398)
- lagen om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift (SFS 2008:826)
- förordning om inkomstbasbelopp för år 2011 (SFS 2010:1134)
- förordning om prisbasbelopp och förhöjt prisbasbelopp för år 2011 (SFS 2010:1132).

Dessa författningar, och förarbetena till dem, finner du på www.lagrummet.se.

För tillämpningen av lagstiftningen har Skatteverket gett ut publikationen "Handledning för beskattning av inkomst". Den finner du på www.skatteverket.se under Rättsinformation.

Har du fler frågor

Besök webbplatsen ...

Där kan du bland annat räkna ut din skatt. Skatteuträkningen innefattar fastighetsskatt och fastighetsavgift och även eventuell skattereduktion för fastighetsavgift för pensionärer.

Har du fler frågor om deklarationen 2011, så finns portalen "Deklarera 2011". Den öppnar i samband med utskicket av inkomstdeklarationerna 2011.

... eller ring till oss

Om du behöver mer hjälp, kan du ringa Skatteverket på telefon 0771-567 567.

³⁾ Den senaste utgåvan av broschyren kan också beställas genom Servicetelefonen 0771-567 000 och direktval 7501.

Självbetjäning dygnet runt

Webbplats: skatteverket.se

Servicetelefon: 020-567 000

Personlig service

Ring Skatteupplysningen,
inom Sverige: 0771-567 567
från utlandet: +46 8 564 851 60