

Deklarera ditt hyreshus rätt så får du rätt fastighetsavgift eller fastighetsskatt!

Med dessa upplysningar får du en förtryckt deklarationsblankett för fastighetstaxering av ditt hyreshus.

Nyheter

Det finns tre viktiga nyheter i den **förenklade fastighetstaxeringen 2010** av hyreshusenheter.

- Skatteverket har upprättat färdiga förslag till fastighetstaxering för sådana hyreshus som består av enbart bostäder samt för obebyggda tomter, i de fall där alla nödvändiga uppgifter redan finns i våra register.
- Antalet bostadslägenheter ska nu alltid bestämmas för varje byggnadsenhet som innehåller bostäder. Uppgiften ska användas för beräkning av kommunal fastighetsavgift.
- Den genomsnittliga bruksvärdehyran¹ i värdeområdet (där fastigheten ligger) ska som huvudregel ligga till grund för bostadsbyggnadsvärdet.

"Fastighetsdeklaration" eller "Förslag"

Om du har fått en blankett med rubriken "Fastighetsdeklaration" måste du deklarerat, skriva under och sända tillbaka blanketten till Skatteverkets inläsningscentral **senast den 2 november 2009**. Postadressen finns på blankettens framsida.

Har du däremot fått en blankett med rubriken "Förslag" behöver du bara kontrollera de förtryckta uppgifterna. Stämmer allting ska du inte skicka tillbaka blanketten till Skatteverket. Om ingen uppgift behöver ändras, kommer förslaget att bli ett beslut om ditt nya taxeringsvärde 2010.

Om du behöver ändra någon uppgift i förslaget, eller göra något annat påpekande, ska du skriva in den nya uppgiften i blanketten. Underteckna och sänd tillbaka blanketten till Skatteverkets inläsningscentral **senast den 2 november 2009**.

Är ni flera som äger fastigheten?

Om ni är flera som äger fastigheten är det en av er som för allas räkning är blankettmottagare.

Även om det finns flera delägare, räcker det att en fastighetsdeklaration lämnas till Skatteverket.

Äger du inte fastigheten längre?

Det är den som är ägare till fastigheten den 1 november 2009 som ska deklarerat den. Om du då inte är ägare längre, ber vi dig att snarast göra något av följande:

- Ge blanketten och det här upplysningsbladet till den nya ägaren.
- Ring Skatteverket på telefon **0771-567 567** och be att få komma till fastighetstaxeringen. Där kan du få hjälp med vad du behöver göra.

Hinner du inte?

Om du inte hinner skicka in blanketten i tid kan du ansöka om anstånd. Ansökningsblankett finns på www.skatteverket.se eller på våra servicekontor. Ansök helst innan den 20 oktober!

Behöver du mer information för att deklarerat?

Besök vår webbplats ...

Gå in på www.skatteverket.se. Välj "Fastighetstaxering" och "Hyreshus 2010".

Skatteverkets information om fastighetstaxering finns numera bara på Internet. Skatteverket kommer inte längre att ta fram någon särskild deklarationsbroschyr eller broschyr med genomsnittshyror.

... eller ring oss

Du kan även ringa till Skatteverket på telefon **0771-567 567**.

Skriv inte utanför "Övriga upplysningar"!

Meddelanden till Skatteverket på blanketten ska du bara skriva i rutan "Övriga upplysningar". Detta beror på att blanketten ska läsas maskinellt. Om rutan inte räcker till, bifoga ett separat brev i stället.

Förklaringar till blanketten

Om det finns flera tomter eller byggnader på fastigheten än vad som får plats här, måste dessa deklarerats på ytterligare blanketter. Kontakta Skatteverket på telefon 0771-778 778 för att få följebblanketter till fastighetsdeklarationen.

Tomtmark och byggnadsenhet

Värderingsenhetsnummer och byggnadsenhetsnummer förtrycks av Skatteverket.

Alla byggnader med samma värdeår bör redovisas tillsammans som en byggnadsenhet.

Bostäder

Antal bostadslägenheter, totalt

Varje befintlig bostadslägenhet ska räknas med. Det har ingen betydelse om bostadslägenheterna upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt eller annat.

Boarea, total m² (BOA)

Uppgiften ska avse boarean för samtliga bostadslägenheter i byggnadsenheten, uthyrda såväl som outhyrda.

Genomsnittshyra, kr/m²

Huvudregel: Bostadsbyggnadsvärdet ska vid denna fastighetstaxering i första hand grundas på den **genomsnittliga bruksvärdehyran 2008** inom det värdeområde där fastigheten ligger (genomsnittshyra).

Deklarationsblanketten är förtryckt med den genomsnittshyra i kr/m² som Skatteverket rekommenderar för värdeområdet och byggnadsenhetens värdeår².

Skatteverket har i allmänna råd (SKV A 2009:18) beslutat om rekommenderade genomsnittshyror. Beloppen publiceras på www.skatteverket.se.

Undantagsregel: Om genomsnittshyran skiljer sig från bruksvärdehyran år 2008 för din byggnad med **mer än 20 %** (av bruksvärdehyran), ska din bruksvärdehyra ligga till grund för bostadsbyggnadsvärdet i stället för genomsnittshyran.

¹ Med bruksvärdehyra enligt 9 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) samt Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2009:16) och allmänna råd (SKV A 2009:18) avses hyra som kan anses som skäligen med hänsyn till lägenhetens bruksvärde enligt 12 kap. 55 § Jordabalken (hyreslagen). Vid bedömningen av bruksvärdet ska i första hand jämförelse göras med likvärdiga lägenheter på orten som förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag.

Även stavningen "bruksvärdehyra" kan förekomma, bl.a. i avgöranden i kammarrätt och regeringsrätten, förarbeten, myndighetspublikationer och i andra publikationer med lagkommentarer.

Om du ska använda undantagsregeln, ska du räkna ut och fylla i din totala bruksvärdehyra 2008 i fältet "Beräknad total årshyra (1 000-tal kr)".

Är däremot skillnaden mellan genomsnittshyran och bruksvärdehyran **högst 20 %** av bruksvärdehyran, ska du inte använda undantagsregeln. Då ska genomsnittshyran fortfarande ligga till grund för bostadsbyggnadsvärdet.

Bestämmelserna om användande av genomsnittshyra för bostäder finns i 3 och 7 §§ i Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2009:16).

Beräknad total årshyra (1 000-tal kr)

När total årshyra är förtryckt, har Skatteverket beräknat årshyran utifrån rekommenderad genomsnittshyra och den senaste uppgiften om byggnadsenhetens totala boarea som vi har i våra register.

Om du ändrar uppgiften om beräknad årshyra, tänk på att årshyran här ska inkludera beräknad hyra för eventuella vakanser. Du bör också skriva under "Övriga upplysningar" vad din ändring av uppgiften grundar sig på.

Vakanta areor, m² (BOA)

Har du outhyrda lägenheter **den 1 januari 2010**, redovisar du boarean för dessa vakanser här. Skatteverket kommer då att pröva om vakansgraden i ditt hyreshus avviker så mycket från den normala vakansgraden i värdeområdet att riktvärdet för byggnaden kan justeras ned.

Lokaler

För lokaler är huvudregeln att marknadsmässig³ hyra ska ligga till grund för lokalbyggnadsvärdet.

För lokalerna inom byggnadsenheten ska uppgifterna delas upp och redovisas separat för de lokaler som

- är uthyrda till marknadsmässig hyra
- är uthyrda men inte till marknadsmässig hyra, eller är använda för fastighetsägarens eget bruk eller annat liknande
- är outhyrda och därför utgör vakanser.

² Genomsnittshyran vid fastighetstaxeringen 2010 har bestämts med ledning av den sammansättning och storlek av bostadslägenheter som är typisk inom respektive hyresområde och värdeårsintervall.

³ Marknadsmässig hyra bestäms vid fastighetstaxeringen normalt till den faktiskt utgående hyran för samtliga lokaler inom byggnadsenheten som är uthyrda på marknadsmässiga villkor.