



# Fastighetsskatt/Taxering

Lathund, Vitec Hyra

Reviderad: 2022-10-11

## Innehållsförteckning

Fastighetsskatt/Taxering.....	1
Fastighetsskatt/Taxering.....	3
Inställningar.....	3
Taxeringsår.....	3
Lägga upp taxeringsenheter.....	4
Beräkning fastighetsskatt.....	6
Obebyggd tomtmark.....	7
Omtaxering.....	8
Bestäm vilken typ av fastighetsskatt som gäller för objektstypen.....	9
Bestäm hur fastighetsskatten ska beräknas på kontraktet.....	9
Upplägg av avgiftstyp med fastighetsskatt.....	10
Upplägg av avgift med fastighetsskatt.....	12
Omräkning av fastighetsskatt.....	14
Retroaktiv Avgiftsförändring.....	16

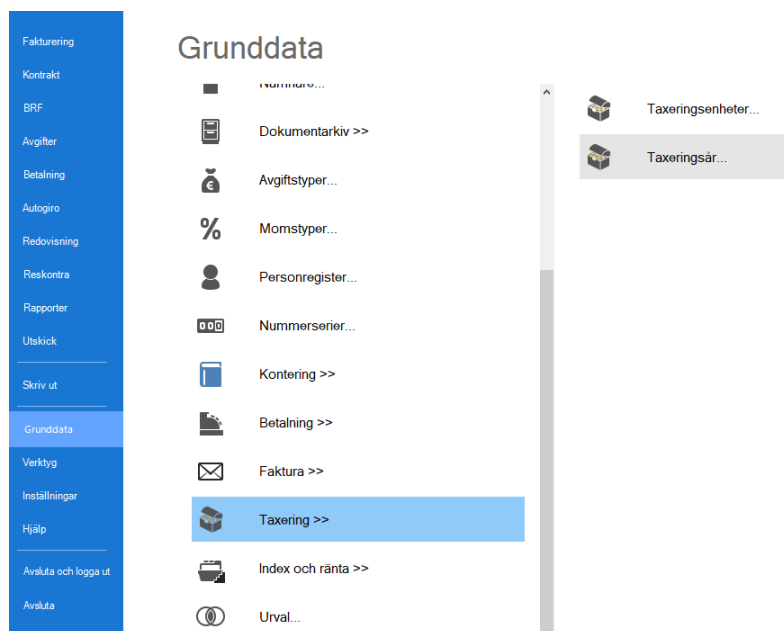
# Fastighetsskatt/Taxering

I denna lathund visar vi hur du hanterar taxeringsenheter och fastighetsskatt på dessa enheter, samt hur du kan få ut det som en avgift på hyreskontraktet.

## Inställningar

### Taxeringsår

Innan du kan lägga upp fastighetsskatteavgiften på kontrakten kan du behöva göra inställningar i Vitec Hyra genom att klicka på Meny->Grunddata->Taxering->Taxeringsår.



Det är ett register över taxeringsår där nuvarande och historiska skattesatser och fastighetsavgifter. Skattesatser finns/kan anges för lokal, industri, bostad, småhus, obebyggd tomtmark och övrigt. Maximalt belopp för kommunal fastighetsavgift finns för bostad och småhus.

Redigera taxeringsår

Sök

Standard

Typ ↑	Fr o m	T o m	Skattesats	Avgift
Bostad		2012	0,30	1 027,00
Bostad	2013	2013	0,30	1 210,00
Bostad	2014	2014	0,30	1 217,00
Bostad	2015	2015	0,30	1 243,00
Bostad	2016	2016	0,30	1 268,00
Bostad	2017	2017	0,30	1 315,00
Bostad	2018	2018	0,30	1 337,00
Bostad	2019	2019	0,30	1 377,00
Bostad	2020	2020	0,30	1 429,00
Bostad	2021		0,30	1 459,00
Industri			0,50	0,00
Lokal			1,00	
Obebyggd tomtmark			0,40	
Småhus		2012	0,75	6 000,00
Småhus	2013	2013	0,75	7 074,00
Småhus	2014	2014	0,75	7 112,00
Småhus	2015	2015	0,75	7 262,00
Småhus	2016	2016	0,75	7 412,00
Småhus	2017	2017	0,75	7 687,00
Småhus	2018	2018	0,75	7 812,00
Småhus	2019	2019	0,75	8 049,00
Småhus	2020	2020	0,75	8 349,00
Småhus	2021		0,75	8 524,00

Allmänt

Typ: Bostad

Fr o m: 2021

T o m:

Skattesats: 0,3

Kommunal fastighetsavgift: 1 459

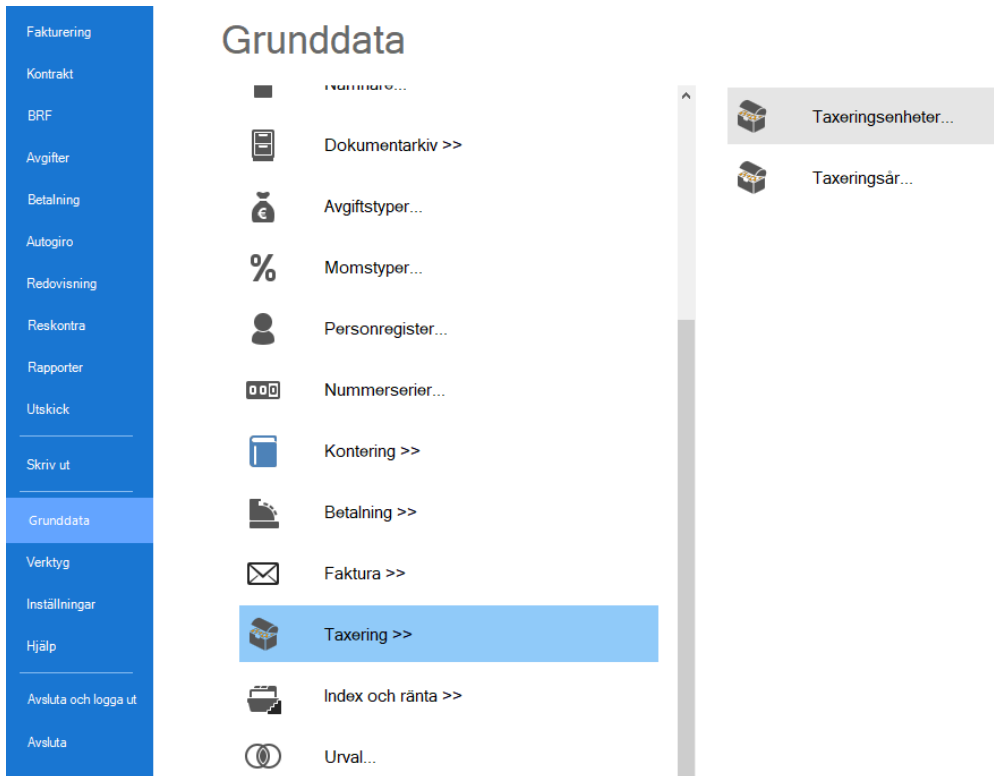
Logg...

Ny Ta bort Spara Stäng

Inställningarna kan även behöva uppdateras vid förändring hos Skatteverket. **Kommunal fastighetsavgift bostad/småhus samt skattesats.** Maximalt belopp anges i kronor. För aktuellt belopp se Skatteverkets hemsida, [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se), sök på begreppet Kommunal fastighetsavgift. Här framgår även aktuell statlig fastighetskattsats.

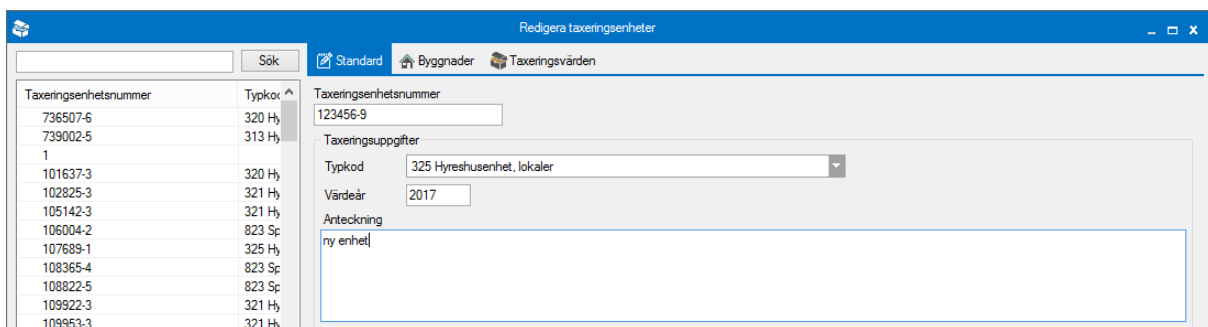
## Lägga upp taxeringsenheter

För att kunna lägga in taxering måste det först finnas byggnader upplagda eftersom det är byggnaden som kopplas till en taxeringsenhet. Lägga upp taxeringsenheter kan du göra under Meny->Grunddata->Taxering->Taxeringsenheter.

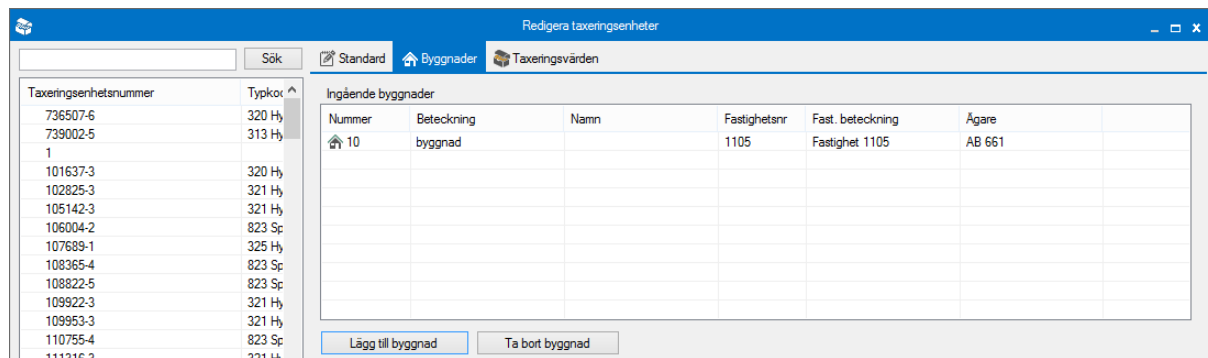


Lägg upp en taxeringsenhet och tala om vilka byggnader som ingår i den. Lägg sedan in taxeringsvärdena.

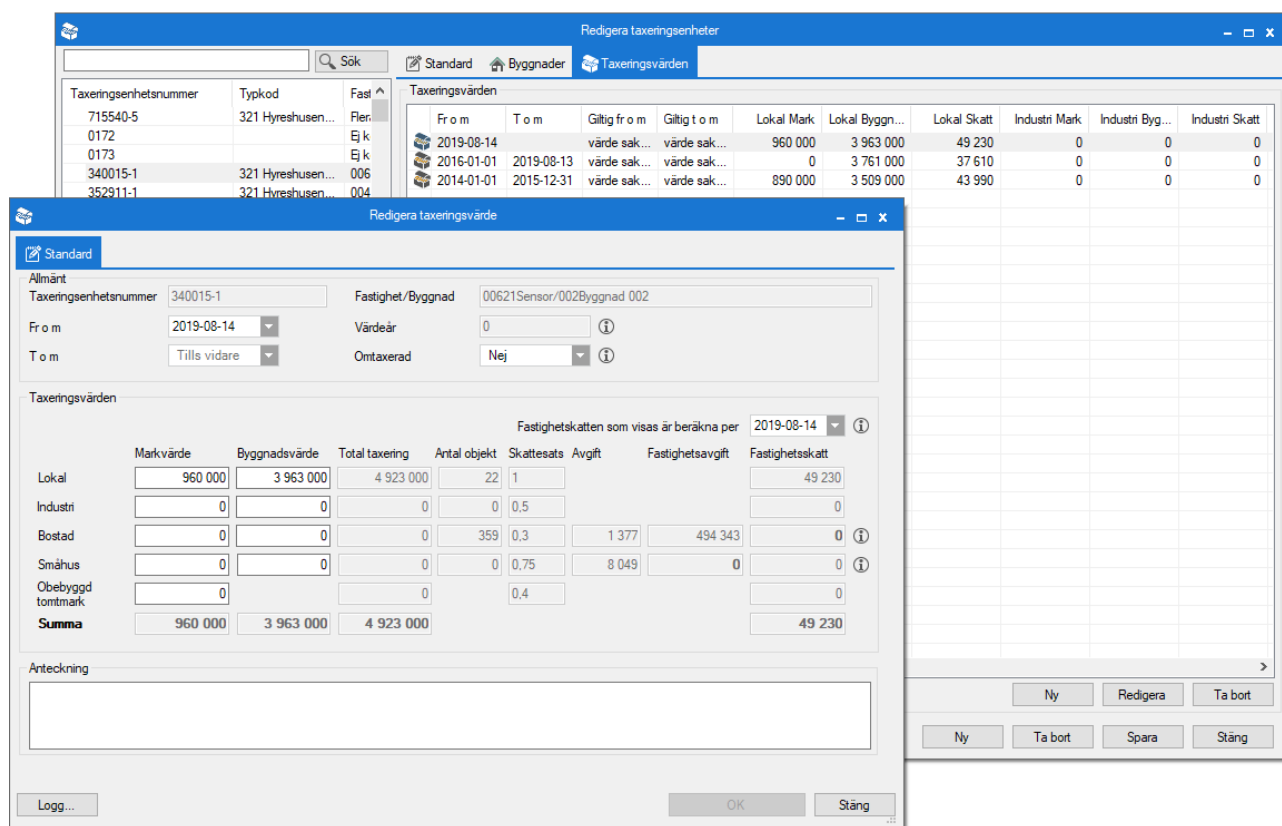
Först alltså grunddata som **taxeringsenhetsnummer**, **typkod** och **värdeår**. Angivet värdeår påverkar beräkningen av fastighetsskatt för bostäder och småhus. Om värdeår saknas på taxeringsenheten eller är registrerat med 0 sker ingen beräkning utifrån värdeår.



Sedan koppling till byggnad. Lägg till eller ta bort byggnader.



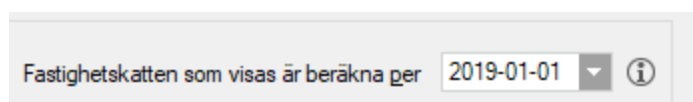
Sist är det dags att lägga till en ny taxeringsenhet eller ändra värdena på en befintlig. Glöm inte att spara.



## Beräkning fastighetsskatt

Fastighetsskatten beräknas utifrån angivet datum. Detta sker dels när man lägger upp nya avgifter, dels när man visar taxeringsvärden och dels när man gör omräkning av fastighetsskatt.

Fastighetensskattens storlek beror på vilket datum den beräknas för. Som standard används taxeringsenhetens fr o m datum, men du kan ändra datumet manuellt för att se hur skatten beräknas för andra tidpunkter. Även antal objekt påverkas av vilket datum som väljs.



Antingen används fastighetsavgiften eller fastighetsskatten som bas för avgifter på bostäder och småhus. Den som har minst belopp används och viket det är visas i fetstil.

Redigera taxeringsvärde

Standard

Allmänt

Taxeringsenhetsnummer: 456292-0 Fastighet/Byggnad: 00466Cross-platform/001Byggnad 001

Fr o m: 2018-01-01 Värdeår: 1975

To m: Tills vidare Omtaxerad: Nej

Taxeringsvärden

Fastighetskatten som visas är beräkna per: 2018-01-01

	Markvärde	Byggnadsvärde	Total taxering	Antal objekt	Skattesats	Avgift	Fastighetsavgift	Fastighetsskatt
Lokal	164 000	448 000	612 000	3	1		6 120	
Industri	0	0	0	0	0,5			0
Bostad	652 000	2 365 000	3 017 000	6	0,3	1 337	<b>8 022</b>	<b>9 051</b>
Småhus	0	0	0	0	0,75	7 812	<b>0</b>	<b>0</b>
Obebyggd tomtmark	0		0		0,4			0
<b>Summa</b>	<b>816 000</b>	<b>2 813 000</b>	<b>3 629 000</b>					<b>14 142</b>

Anteckning

Logg... OK Stäng

### För bostäder och småhus gäller följande

Du behöver inte betala någon fastighetsavgift/fastighetsskatt de först fem åren och betalar halv avgift/skatt de följande fem åren för nybyggda hyreshus med bostäder samt för nybyggda småhus som har värdeår 2011 och tidigare.

Du behöver inte betala någon fastighetsavgift/fastighetsskatt de först 15 åren för nybyggda hyreshus med bostäder samt för nybyggda småhus som har värdeår 2012 och senare.

Värdeåret är oftast det år då bostaden/småhuset var färdigbyggd. Det framgår på det beslut om taxeringsvärde ni erhållit vilket värdeår en byggnad har.

### Obebyggd tomtmark

Det finns även möjlighet att hålla reda på taxeringsvärden för obebyggd tomtmark.

Tänk på att taxeringsenheter är kopplade till byggnader så att en obebyggd fastighet behöver också ha en byggnad för att taxeringsenheter ska kunna läggas upp.

Redigera taxeringsvärde

Standard

Allmänt  
 Taxeringsenhetsnummer: 456292-0 Fastighet/Byggnad: 00466Cross-platfom/001Byggnad 001  
 Fr o m: 2018-01-01 Värdeår: 1975  
 T o m: Tills vidare Omtaxerad: 2021-10-01

Taxeringsvärden

Fastighetsskatten som visas är beräkna per: 2018-01-01

	Markvärde	Byggnadsvärde	Total taxering	Antal objekt	Skattesats	Avgift	Fastighetsavgift	Fastighetsskatt
Lokal	164 000	448 000	612 000	3	1			6 120
Industri	0	0	0	0	0,5			0
Bostad	652 000	2 365 000	3 017 000	6	0,3	1 337	8 022	9 051
Småhus	0	0	0	0	0,75	7 812	0	0
Obebyggd tomtmark	0	0	0	0	0,4			0
<b>Summa</b>	<b>816 000</b>	<b>2 813 000</b>	<b>3 629 000</b>					<b>14 142</b>

Anteckning

Logg... OK Stäng

## Omtaxering

Om en fastighet har blivit omtaxerad kan du lägga upp det nya taxeringsvärdet och samtidigt spara det gamla värdet. Ange datum för omtaxerad på den gamla och klicka OK. Lagg sedan upp en ny och ange de nya taxeringsvärdena.

Redigera taxeringsvärde

Standard

Allmänt  
 Taxeringsenhetsnummer: 456292-0 Fastighet/Byggnad: 00466Cross-platfom/001Byggnad 001  
 Fr o m: 2018-01-01 Värdeår: 1975  
 T o m: Tills vidare Omtaxerad: 2021-10-01

Taxeringsvärden

Fastighetsskatten som visas är beräkna per: 2018-01-01

	Markvärde	Byggnadsvärde	Total taxering	Antal objekt	Skattesats	Avgift	Fastighetsavgift	Fastighetsskatt
Lokal	164 000	448 000	612 000	3	1			6 120
Industri	0	0	0	0	0,5			0
Bostad	652 000	2 365 000	3 017 000	6	0,3	1 337	8 022	9 051
Småhus	0	0	0	0	0,75	7 812	0	0
Obebyggd tomtmark	0	0	0	0	0,4			0
<b>Summa</b>	<b>816 000</b>	<b>2 813 000</b>	<b>3 629 000</b>					<b>14 142</b>

Anteckning

Logg... OK Stäng

I listan syns den gamla och i kolumnen 'Omtaxerad' visar ett datum.

Redigera taxeringsenheter

Standard Byggnader Taxeringsvärden

Taxeringsvärden

From	To m	Omtaxerad	Lokal Mark	Lokal Byggn...	Lokal Skatt	Industri Mark	Industri Byg...	Industri Skatt	Bostad Mark	Bostad Byg...	Bostad Skatt
2018-01-01		2021-10-01	164 000	448 000	6 120	0	0	0	652 000	2 365 000	9 051
2018-01-01			150 000	410 000	5 600	0	0	0	652 000	1 730 000	7 146
2016-01-01	2017-12-31		164 000	465 000	6 290	0	0	0	652 000	1 730 000	7 146
2014-01-01	2015-12-31		217 000	599 000	8 160	0	0	0	435 000	1 555 000	19 900



## Bestäm vilken typ av fastighetsskatt som gäller för objektstypen

På objektstypen väljer du under 'fastighetsskatt' vilken typ av fastighetsskatt som ska beräknas utifrån.

The screenshot shows the 'Redigera objekttyp' (Edit object type) window. The left sidebar lists various object types, with 'Butik' selected. The main window is divided into sections: 'Allmänt' (General) with fields for 'Nummer' (210), 'Namn' (Butik), and 'Grupp' (Lokaler); 'Typ' (Type) with a dropdown for 'Fastighetsskatt' (Property tax) set to 'Lokal'; 'Specifikt bostad' (Specific housing) with 'Antal rum' (Number of rooms) set to 0; and 'Kontrakt' (Contract) with 'Uppsägning hyresvärd' (Notice landlord) set to 9, 'Uppsägning hyresgäst' (Notice tenant), and 'Förlängning' (Extension) set to 12. A red box highlights the 'Fastighetsskatt' dropdown menu, which is open to show options: 'Lokal', 'Övriga', 'Lokal', 'Bostad', 'Industri', 'Småhus', and 'Obebyggd tomtmark'.

## Bestäm hur fastighetsskatten ska beräknas på kontraktet

På kontraktet bestämmer du hur fastighetsskatten ska beräknas.

En fastighet kan vara kopplad till flera taxeringsenheter även om det vanligaste är att det bara är en taxeringsenhet. Om man har alternativet "all fastighetsskatt" på en taxeringsenhet så räknas andelstalet mot totalen på taxeringsenheten, till exempel om det är en lokal och det också finns en industridel eller bostäder så räknas det mot all skatt på taxeringsenheten.

Alternativ 3 och 4 räknas som 1 och 2 men med den skillnaden att den inte bara tittar på den egna taxeringsenheten utan på samtliga inom fastigheten. Allt har att göra med hur andelstalet räknas fram.

Redigera kontrakt på 00196-00034 från 2021-09-01

Mediadebitering Avräkningar

Kontraktetsinformation Personer Betalning Övriga kontrakt Dokument Avadresser Koddelsvärden Intressenter Beskrivningar Villkor

**Objekt** Plan: Bv Area: 75,0 m<sup>2</sup> Momsregistrerad: 1998-07-01  
 Ägare: 304 Ägare #304 Förvaltare: 004 Förvaltare Zolla  
 Byggnad: [001]

Preliminärt

Datum

Fr o m 2021-09-01 Uppsagt datum Inget datum  Faktureras ej  
 T o m Tills vidare Önskad avflytt Ingen Fr o m Tills vidare  
 Inflytt 2021-09-01 Hyresperiod t o m 2023-08-31  Undanta från kontroll för glovlig andrahandsuthyrning  
 Registrerat 2021-08-24 Ej besittningsskydd fr o m Fr o m Inget datum T o m Tills vidare

Ej fakturerat

Uppsägningstid hyresvärd 9 mån Kontraktstyp  Moms på kontraktet Aytalstyp Hyreskontrakt  
 Avvikande upps hyresgäst 0 mån  Extern  För uppsägning Status e-signering  
 Förlängning 12 mån  Intern  Under omförhandling  
 Extern kungnr   Inhytt  Undantas från utjäma saldo  
 Egen förhandling  Omfång Avflytningstyp Ingen vald

**Fastighetsskatt**  
 Per taxeringsenhet:  
 För summan av all fastighetsskatt  
 För aktuell objektstyp  
 Alla taxeringsenheter på fastigheten:  
 För summan av all fastighetsskatt  
 För aktuell objektstyp

## Upplägg av avgiftstyp med fastighetsskatt

Vid upplägg av kontrakt med fastighetsskatteavgift första gången behöver det finnas en avgiftstyp upplagd för fastighetsskatt med markering under 'övrigt' att det avser just fastighetsskatt.

Observera att 'Hyra' eller 'Rabatt' inte kan vara valt. Denna markering gör att en särskild flik för fastighetsskatt visas på kontraktssavgiften. Sedan behöver du även ha lagt in taxeringsuppgifterna för att avgiften ska kunna räknas ut.

Redigera avgiftstyper

Standard Kontovärden Koddelsvärden Mediadebitering

Nummer Namn

L202	Löpande tillägg
L203	Löpande tillägg r
L210	Fastighetsskatt
L211	Fastighetsskatt r
L212	Bränsle
L213	Bränsle moms
L214	Kyla/ventilation
L215	Kyla/ventilation i
L216	Vatten
L217	Vatten moms
L218	Varmvatten
L219	Varmvatten mom
L220	Elkostnad
L221	Elkostnad moms
L222	Renhållning
L223	Renhållning mon
L224	Städning
L225	Städning moms
L226	Fast elkostnad
L227	Fast elkostnad n
L228	Driftskostnader
L229	Driftskostnader r
L230	Fast bränslekost
L231	Fast bränslekost
L232	Fast vattenkostr
L233	Fast vattenkostr
L234	Marknadsförings
L235	Marknadsförings
L236	Bränsle index
L237	Bränsle index mc
L239	Elkostnad index
L240	Kyla/ventilation i

Antal: 182

Logg... Nya Ta bort Spara Stäng

Vill du också ha med avgiften på Värderingslistan (Rent-roll) så ska den markeras med 'kategori' som 'fastighetsskatt'.

Summerar

Nr	Namn

Faktureringsenhet

Faktureringsenhet

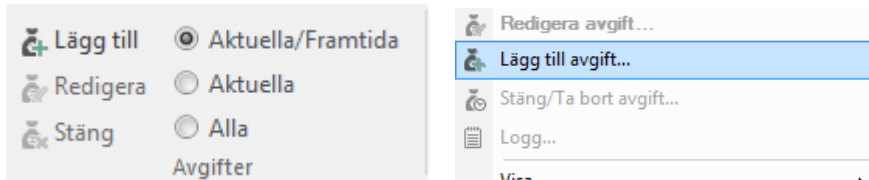
Å-pris 0 kr

Kategori

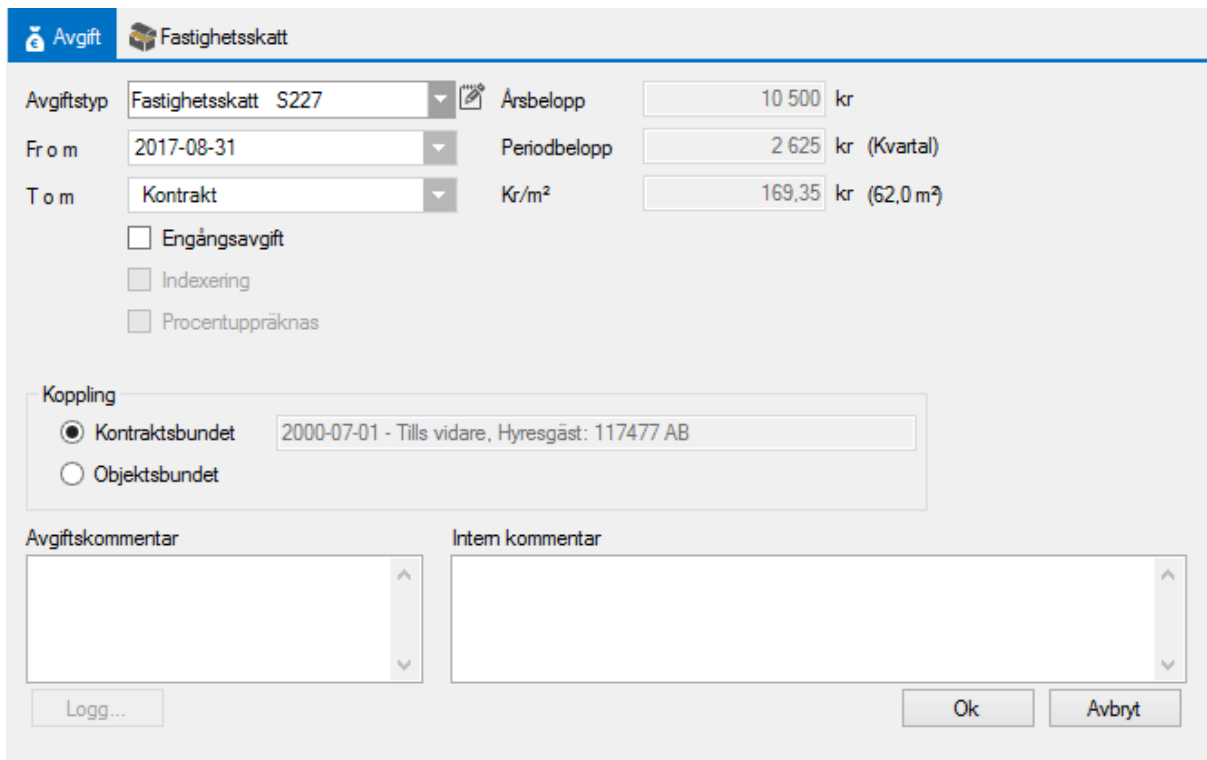
Fastighetsskatt

## Upplägg av avgift med fastighetsskatt


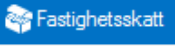
Markera kontraktet som ska ha avgiften och välj 'ny avgift' från menyraden eller högerklicka.





Välj avgiftstypen som ni har för fastighetsskatt. När den är vald dyker en ny flik upp för 'fastighetsskatt'. Ange startdatum samt om fastighetsskatten ska vara kontraktbunden eller objektbunden.

A screenshot of the 'Fastighetsskatt' form in the software. The form has a header with 'Avgift' and 'Fastighetsskatt'. The main form area contains several fields: 'Avgiftstyp' (Fastighetsskatt S227), 'Fr o m' (2017-08-31), 'T o m' (Kontrakt), 'Årsbelopp' (10 500 kr), 'Periodbelopp' (2 625 kr (Kvartal)), and 'Kr/m²' (169,35 kr (62,0 m²)). There are three checkboxes: 'Engångsavgift', 'Indexering', and 'Procentuppräknas'. A 'Koppling' section has two radio buttons: 'Kontraktbundet' (selected) and 'Objektbundet'. A text box next to 'Kontraktbundet' contains '2000-07-01 - Tills vidare, Hyresgäst: 117477 AB'. There are two text boxes for 'Avgiftskommentar' and 'Intern kommentar'. At the bottom, there are buttons for 'Logg...', 'Ok', and 'Avbryt'.


Under fliken fastighetsskatt anger du den procentuella andel av fastighetsskatten som hyresgästen ska betala. Beräkna därefter beloppet i kronor genom att klicka på knappen beräkna.

 Avgift  Fastighetsskatt

 Redovisning av skatteuträkning

Andel av fastighetsskatt	<input type="text" value="35,0000"/> % 
Klass	<input type="text" value="Lokal"/>
Uträkning enligt kontrakt	<input type="text" value="Beräkna för summan av all fastighetsskatt."/>
Taxeringsenhet	<input type="text" value="374203-5"/>
Gällande fastighetsskatt	<input type="text" value="30 000"/>
Fast belopp, kr	<input type="text" value="0"/>
<b>Belopp</b>	<input type="text" value="10 500"/>

Skriver du andel som noll procent (0), så får du möjlighet att lägga in ett fast belopp.

Andel av fastighetsskatt	<input type="text" value="0"/> % 
Klass	<input type="text" value="Lokal"/>
Uträkning enligt kontrakt	<input type="text" value="Beräkna för summan av all fas"/>
Taxeringsenhet	<input type="text" value="374203-5"/>
Gällande fastighetsskatt	<input type="text" value="30 000"/>
Fast belopp, kr	<input type="text" value="0"/>

## Omräkning av fastighetsskatt

Under Meny->Avgifter->Avgiftsändringar->Omräkning fastighetsskatt gör du omräkningen av fastighetsskatten när det skett en förändring av taxeringsvärde eller skattesats%.

Nytt taxeringsvärde läggs in efter senaste gällande taxeringsbevis. Ange från vilket datum den nya taxeringen gäller.

I första steget gör du ett urval i standardurvalet vilka objekt från fastigheter, ägare eller värdenycklar som ska ingå i körningen.

I steg två får du upp en lista med de taxeringsenheter som ingår i höjningen. Markerar du en rad i det övre fönstret visas de byggnader som ingår i det nedre fönstret.

Taxeringsenhet	Taxeringskod	Fastighet	Från	Lokal Mark	Lokal Byggnad	Lokal Skatt	Industri Mark	Industri Bygg
374203-5	321 Hyreshusenhet, b...	Fastighet 2226	2017-03-01	125 000	1 500 000	16 250	0	

Nummer	Beteckning	Namn	Fastighetsnr	Fast. beteckning	Ägare
004			2226	Fastighet 2226	AB 852
001			B 2226	Fastighet 2226	AB 852
002			2226	Fastighet 2226	AB 852
003		\ - B	2226	Fastighet 2226	AB 852
10			2226	Fastighet 2226	AB 852

Sedan väljer du datum för när höjningen ska utföras och klicka på 'nästa'.

Välj datum för avgiftsjustering.

2017-09-01

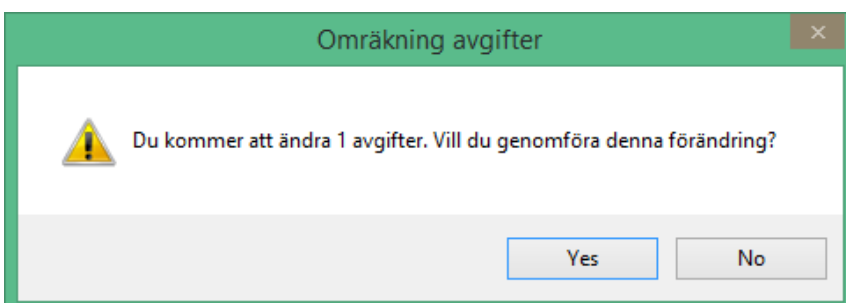
Du får upp en lista med de avgifter som kommer att förändras.

Nummer	Namn	Objekt	Na...	Avgiftstyp	Objek...	Fr o m	T o m	Nytt fr o m	Nytt t o m	Nuvarande årsb...	Nytt års...	Nuvarande perio...	Nytt
2226	Alla Fastigh	12226-0106004	117...	Fastighetsskatt		2017-01-01		2017-09-01		5 000	0	1 250	
		<b>Summa</b>								<b>5 000</b>	<b>0</b>	<b>1 250</b>	

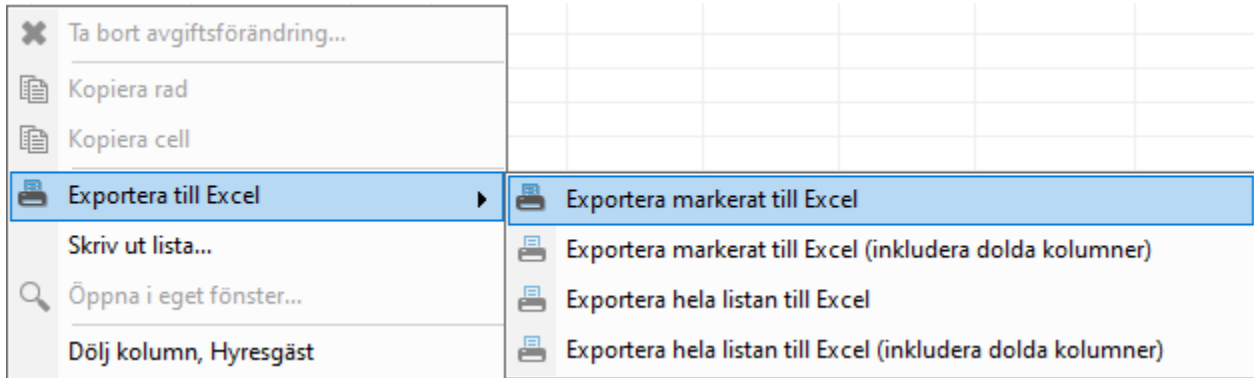
Markera en rad och du kan 'ta bort ändring'.

Du kan lägga till en avgiftskommentar också. Den gäller för alla avgiftsförändringar i körningen och kommer att ligga kvar på den nya avgiften.

Det är först när du klickar på 'genomför förändringar' som alla förslag blir skarpa. Du kommer att få en kontrollfråga när du genomför förändringen.



Nu är du klar och du kan som vanligt högerklicka i listan om du vill ha ut den på papper eller exportera den till exempelvis Excel.



Klicka på 'klar'. Det nya värdet finns nu upplagt som en ny avgift och med nytt från datum samt ett slutdatum på tidigare avgiftstyp för fastighetsskatt har lagts in.

Typ	Objekt	Objektstyp	Objektstypsgroup	Fr o m	To m	Årsbelopp	Periodbel...	Periodoms	Totalt peri...	Kr/m²	Engångabelo...	Index	Indexklausul	Bashyra	Avgiftskommentar
Fastighetsskatt	12226-0106...	Kontor S	Kontor	2017-11-01		75 250	18 813	4 703	23 516	1 214					test 1

## Retroaktiv Avgiftsförändring

Kom ihåg att köra retroaktiv avgiftsförändring för den delen som är från årsskiftet och fram till och med det datum som är fakturerat.

Läs mer i lathunden [AVGIFTER - Omräkning av avgifter](#), avsnitt Retroaktiv avgiftsändring.