



82 UTLÅTANDEN, utlåtande om värderingsreform för fastighetsbeskattning

Kst § 82

Ekonomichef Cecilia Raunio:

fornamn.efternamn(at)malax.fi, tel. 06 347 7111

Kort om fastighetsbeskattningen

Fastighetsskattens betydelse för kommunen har ökat de senaste åren och kommer att öka ytterligare efter att 12,64 procentenheter av kommunalskatten, en del av samfundsskatten och statsandelarna överförs för att finansiera välfärdsområdena. Å andra sidan kommer fastighetsskatten att påverka skatteutjämningen mellan kommuner i statsandelsfinansieringen i större omfattning (skatt från vindkraftverk räknas inte med i utjämningen). År 2021 uppgick fastighetsskatten till ca 1,9 miljoner euro och 4 % av kommunens totala inkomster, medan andelen beräknas uppgå till kring 8 % år 2023.

Fastighetsbeskattningen är fördelaktig för kommunerna eftersom skatteinkomsterna är stabila och lätta att prognostisera, och styrs till den kommun där fastigheten finns. Fastighetsbeskattningen är också nationalekonomiskt fördelaktig eftersom skatten inte tas ut på arbete. En nackdel med fastighetsskatten är att den inte beaktar fastighetsägarens ekonomiska situation.

Bakgrund till reformen

Värderingsgrunder för byggnader härstammar från 70-talet, och beskattningsvärden för mark uppdaterades senast 2008 men de regionala prisskillnaderna beaktades inte. Det nuvarande systemet behandlar inte de skattskyldiga på ett likvärdigt sätt eftersom beskattningsvärdena för olika fastigheter, byggnadstyper och mark i olika områden inte har något motiverat samband sinsemellan och till gängse värden. Av den orsaken håller beskattningen av fastigheter på att reformeras och regeringspropositionen är på remiss fram till den 20 maj.

Reformen i korthet

Målet är att förnya värderingsgrunderna för fastighetsbeskattningen så att de motsvarar dagens kostnads- och prisnivå samt regionala prisskillnader, för både byggnader och mark, och på så sätt åtgärda den ojämlikhet som beror på eftersläpningen i beskattningsvärdena. Värderingsgrunderna skulle uppdateras årligen. Målet med reformen är också att effektivisera administreringen, bland annat genom digitalisering och att bättre utnyttja befintlig statistik. Målet med reformen är inte att öka eller minska på fastighetsskatten.

För närvarande bestäms beskattningsvärdet på byggnader utifrån många enskilda egenskaper enligt de byggnadskostnader som fastställdes på 1970-talet. Det föreslås att enskilda attributdata slopas i samband med beräkningen av beskattningsvärdet.



I fråga om byggnader föreslås grundvärdet vara 50 procent av byggnadstypens genomsnittliga områdesvisa nybyggnadskostnader. Grundvärdet för egnahemshus och parhus föreslås vara 45 procent av nybyggnadskostnaderna. Dessutom sänks enhetsvärdet på egnahemshus och parhus områdesvis i förhållande till byggnadernas genomsnittliga marknadsvärde och kostnaderna för nybyggnad.

Statistikcentralen ska producera genomsnittliga nybyggnadskostnader för olika byggnadstyper på basis av statistiskt material. Medborgarna ska kunna granska byggkostnaderna öppet via Statistikcentralens webbtjänst.

Eftersom reformen beräknas höja på beskattningsvärdena föreslås sänkta intervall för fastighetsskattesatserna. De nya beskattningsvärdena och fastighetskattesatserna skulle tillämpas första gången i fastighetsbeskattningen år 2024.

Intervallerna i den allmänna fastighetsskattesatsen för byggnader sänks från 0,93–2,00 till 0,53–1,70, för mark från 0,93–2,00 till 0,13–2,00 och för byggnader för stadigvarande bostäder från 0,41–1,00 till 0,35–1,00. Den högsta skattesatsen för andra bostadsbyggnader sänks från 2,00 till 1,90. När andelen av de byggkostnader som ska räknas som grund för beskattningsvärdet sänks från 75 procent till 50 procent höjs den maximala fastighetsskattesatsen för kraftverk från 3,10 till 4,65.

Ekonomibygnader under 10 m² skulle inte längre beskattas, minimivärden för mark skulle slopas såsom en värdehöjande faktor på grund av grundförbättringar och betydande förbättringar i en gammal byggnad skulle slopas. Alla tre åtgärder minskar på byråkratin och den tredje minskar även på piskan för renoveringar.

Åldersavdraget skulle förändras för att bättre motsvara fastighetens värdeminskning (degressiv värdeminskning). Bostadsbyggnadernas minimivärde skulle sänkas, vilket skulle innebära att äldre byggnaders beskattningsbara värde skulle sänkas.

Parallellt med reformen av fastighetsbeskattningen pågår förslag på förändringar av markanvändnings- och bygglagen så att det inte skulle krävas tillstånd från byggnadstillsynen för bl.a. ekonomibygnader under 30 m².

I förslaget finns en bromsregel som förhindrar att fastighetsskatt inte ska debiteras till den del skattens belopp överstiger 30 % och samtidigt 200 euro med föregående år på en övergångsperiod om tre år.

Konsekvenser

Beskattningsvärden beräknas stiga i genomsnitt i hela landet men beräknas öka mest i Helsingfors, Borgå och Pargas. Bara ca 5 % av hushållen beräknas få höjning på 135 euro eller mer och för hälften beräknas fastighetsskatten minska.



I Malax beräknas skattebasen för stadigvarande boende minska med 10 %, medan skattebasen för allmänna fastigheter beräknas öka med 22 % och skattebasen för andra bostadsbyggnader beräknas öka med 16 %. Det finns signaler om att markens beskattningsvärde kan öka med en faktor om 2 i Bergö, 2,7 i Yttermalax, 2 i Övermalax, 1,7 i Petalax, 1,9 i Långåminne och 1,4 i Svarvar.

Eftersom beskattningsvärdena är förhållandevis låga i dag och eftersom kommunen kan sänka skattesatserna beräknas effekten av reformen generellt bli liten i kommunen, men det kan finnas enskilda undantagsfall, speciellt om det nuvarande beskattningsvärdet är klart lägre än marknadsvärdet för den enskilda fastighetsägaren.

Kommunerna måste höja på fastighetsskattesatserna för att få in lika mycket skatteinkomster jämfört med beskattning utan bromsregeln.

Utlåtande

Malax kommun uppmanar regeringen att ta i beaktande fastighetsägarnas ekonomiska situation efter att bromsregeln avlägsnas.

Reformen av fastighetsbeskattningen bör gå hand i hand med reformen av markanvändnings- och bygglagen så att byggnader som inte kräver tillstånd från byggnadstillsynen inte heller ska beskattas.

Kommunen bör tidigt år 2023 få utförliga uppgifter som grund för fastställandet av fastighetsskattesatserna inför år 2024, så fastighetsskatten kan förbli på samma nivå som före reformen.

Utkast till regeringsproposition och annat bakgrundsmaterial finns på Finansministeriets webbsidor: <https://vm.fi/sv/fastighetsskattereformen>

Bilaga:

- begäran om utlåtande

Kommundirektör Malmstens förslag:

Kommunstyrelsen avger ovanstående beredning som sitt utlåtande. Paragrafen bör justeras genast.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Ekonomichef Cecilia Raunio presenterades inledningsvis ärendet.