

Organ  
Kommunstyrelsen

4/2022

Sammanträdesdatum  
16.05.2022

Blad  
1

---

Sammanträdestid Måndag 16.5.2022 kl. 16.00–18.10

Sammanträdesplats Kommunkansliet i Kimito

---

Beslutande	Wilhelm Liljeqvist	ordförande
	Carita Backas	ledamot
	Ghita Edmark	”
	Roger Hakalax	”
	Maria Manelius (jäv § 56)	”
	Tomy Wass	”
	Bo Vilander	”
	Jari Lehtivaara (jäv § 56)	ersättare
	Jonna Lappalainen	”
Frånvarande	Kalevi Kallonen	
	Ann-Marie Kulla	
	Daniel Wilson	
Övriga närvarande	Eva-Stina Hellbom	fullmäktiges I vice ordförande
	Johan Fredriksson	fullmäktiges II vice ordförande
	Helena Fabritius	fullmäktiges III vice ordförande
	Erika Strandberg	kommundirektör
	Daniela Sundberg, sekreterare	ekonomi- och personalchef
	Ralf Nyholm (§ 53, kl. 16.07–16.23)	teknisk chef
	Sven Ivars (§ 53 kl. 16.07–16.23)	projektkoordinator
Marcus Pellas (§ 53, kl. 16.07–16.23)	projektarbetare	

---

Ärenden

§ 50–66

---

Underskrift

Ordförande

Sekreterare

---

Wilhelm Liljeqvist

Daniela Sundberg

---

Justering

Elektroniskt i Kimito

---

Tomy Wass

Bo Vilander

---

Protokollet framlagt  
till påseende

19.5.2022 på webbsidan  
kimitoon.tweb.fi

Utdragets riktighet bestyrker

---

Daniela Sundberg

---

Utdragets riktighet bestyrker

## 54 § UTLÅTANDE, REFORMEN AV FASTIGHETSBEKATTNINGEN

Kst 16.5.2022 § 54

BEREDNING (kommundirektör Erika Strandberg)

**Bakgrund**

Beskattningen av fastigheter håller på att reformeras. Målet är att förnya värderingsgrunderna för fastighetsbeskattningen så att de motsvarar dagens kostnads- och prisnivå samt regionala prisskillnader och på så sätt förbättra jämlikheten och neutraliteten. Regeringspropositionen är på remiss fram till den 20 maj.

Utredningar visar att taxeringsvärdena för byggnader och tomtmark släpar efter den allmänna kostnads- och prisutvecklingen. Markpriserna har utvecklats ojämnt i olika regioner och nya slags byggnadstyper har tagits i bruk efter att det nuvarande systemet införts. Det primära målet med reformen är att korrigera den ojämlikhet som följer av eftersläpningen i fråga om beskattningsvärdena. Målet är att i enlighet med statsminister Sanna Marins regeringsprogram genomföra en reform som bättre än för närvarande beaktar markens och byggnadernas marknadsvärde.

Man vill samtidigt skapa ett tydligt, begripligt och enkelt värderingssystem för byggnader och mark. Det nya systemet kommer att vara rättvisare eftersom taxeringsvärdena uppdateras årligen utifrån senaste uppgifter.

De nya värderingsgrunderna ska tillämpas första gången vid fastighetsbeskattningen för 2024.

Avsikten är inte att skärpa nivån på fastighetsbeskattningen. Eftersom de genomsnittliga beskattningsvärdena skulle stiga framför allt i fråga om mark, fastställs intervallen för skattesatserna så att kommunerna inte blir tvungna att skärpa beskattningen inom sitt område, men inte heller blir tvungna att avstå från sina nuvarande skatteinkomster. Skattesatsen på mark ska åtskiljas från den allmänna skattesatsen.

För byggnaders del ska beskattningen basera sig på genomsnittliga nybyggnadskostnader.

För närvarande bestäms beskattningsvärdet på byggnader utifrån många enskilda egenskaper enligt de byggnadskostnader som fastställts 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 kan granska byggkostnaderna öppet via Statistikcentralens webbtjänst. Ekonomibygnader på mindre än 10 kvadratmeter ska befrias från fastighetsskatt. De årliga ålderssänkningar som dras av vid beräkningen av

beskattningsvärdet ska förnyas. Åldersavdragen är i början större och minskar med tiden, varvid den verkliga värdeminskningen beaktas bättre.

Beskattningsvärdet på mark ska liksom för närvarande basera sig på marknadspris och användningsändamål, men priserna och priszoner ska uppdateras. Lantmäteriverket ska göra upp en områdeskarta med priser. Av kartan framgår de områdesspecifika priser och årligen uppdaterade priser som härletts ur uppgifterna om köpeskilling och andra uppgifter.

Allmänheten kan granska de prisområden och områdespriser som ligger till grund för beskattningsvärdena i Skatteförvaltningens kartbaserade tjänst som är öppen för alla och som öppnas våren 2024.

Finansministeriet skickade förslaget på remiss den 25 mars. Remisstiden går ut den 20 maj. Ministeriet publicerar remissvaren på projektets webbsida. Ministeriet gör nödvändiga ändringar i lagutkastet efter remissbehandlingen. Målet är att regeringens proposition ska överlämnas till riksdagen under vårsessionen 2022.

### **Fastighetsskatten och reformens betydelse**

Fastighetsskatten är produkten av beskattningsvärdet gånger fastighetsskatteprocenten. Beskattningsvärdet bestäms skilt för var och en byggnad och värderingsgrunderna är även olika beroende på vilken typ av byggnad och vilket användningsändamål det är frågan om. Marken är i sammanhanget också en egen enhet som värderas skilt.

Kommunens möjlighet att sedan påverka fastighetsskatten är genom att korrigera fastighetsskatteprocenten. Möjligheterna att korrigera de olika fastighetsskattesatserna ger kommunen verktyg att i viss mån anpassa beskattningen enligt de särdrag som kommunen har och reagera på förändringar för olika användningsområden.

Kimitoöns kommuns fastighetsskatt år 2022 (dessa procentsatser har varit oförändrade i flera år):

Allmän fastighetsskatt 1,10 %  
Fastighetsskatt för stadigvarande bostad 0,41 %  
Fastighetsskatt för andra bostadsbyggnader 1,10 %  
Kraftverk 3,10 %  
Skatteprocentsatsen för obebyggda byggplatser har ej fastställts.

För Kimitoöns kommun är fastighetsbeskattningen en viktig inkomstkälla, vars relativa betydelse ökar efter vårdreformen. Kommunen erhåller ca 3,3 miljoner euro årligen i fastighetsskatt.

Reformens förslag på nya skatteprocenter:

<i>Nuvarande intervaller</i>	<i>Nya förslagna intervaller</i>
Allmän fastighetsskatt 0,93 – 2,00 %	0,53 – 1,70 %
Fastighetsskatt för stadigvarande bostad 0,41 – 1,00 %	0,35 – 1,00 %

Fastighetskatt för andra bostadsbyggnader	
0,93 – 2,00 %	0,13 – 2,00 %
Obebyggd byggplats	
2,00 – 6,00 %	* – 3,00 %

\* högre än den allmänna fastighetsskattesatsen för mark

Tanken med reformen är att sträva till kostnadsneutralitet.

I dagens läge släpar fastigheternas värde till största delen efter fastigheternas faktiska prisutveckling och de regionala skillnaderna är orättvisa. För närvarande kan fastighetsskatten för fastigheter som är värda lika mycket variera avsevärt. Dessutom är det nuvarande värderingssättet till många delar komplicerat och släpar efter utvecklingen inom byggnadstekniken.

#### *Värdering av byggnader*

Enligt förslaget ska beskattningsvärdet för byggnader basera sig på byggnadstypens genomsnittliga nybyggnadskostnader i olika områden. Av dem skulle dock endast 50 procent beaktas (45 procent för egnahemshus och parhus). I samband med reformen har man undersökt hur kostnaderna för byggande av småhus förhåller sig till deras marknadspriser. På basis av iakttagelserna har kommunerna indelats i tre kommunkategorier för vilka man vid beräkningen av beskattningsvärdet använder en koefficient för marknadspriset som beaktar regionala skillnader i efterfrågan på marknaden. Dessutom skulle byggnadens storlek och ålder tas i beaktande.

Enligt förslaget ska ekonomibygnader på mindre än 10 kvadratmeter lämnas utanför fastighetsbeskattningen. Genom denna ändring eftersträvas både jämlikhet och administrativ effektivitet. I det utkast till bygglag som sänts på remiss samtidigt som reformen av fastighetsbeskattningen föreslås att det för ekonomibygnader under 30 kvadratmeter våningsyta och skyddstak under 50 kvadratmeter inte ska krävas tillstånd av byggnadstillsynen. Byggnadstillsynen skulle således inte kunna lämna ut uppgifter om beskattningen av sådana ekonomibygnader och skyddstak. Beskattningen skulle grunda sig enbart på uppgifter som fastighetsägarna lämnat in separat. Dessa ekonomibygnader och skyddstak borde av ovan nämnda skäl lämnas utanför fastighetsbeskattningen.

#### *Värdering av mark*

Enligt förslaget ska beskattningsvärdet på mark basera sig på markens marknadspris och användningsändamål. Lantmäteriverket ska göra upp en områdeskarta med priser, och beskattningsvärdet föreslås vara 70 procent av priserna i områdeskartan. Prisområdena och de områdesspecifika priserna som årligen ska fastställas för dem ska grunda sig på faktiska uppgifter om fastigheternas köpeskilling, delvis också på uppgifter om bostadspriser. I samband med reformen slopas minimibeloppet på beskattningsvärden på mark. Det föreslås att det områdesspecifika priset för obebyggda fastigheter i glesbygdsområden fastställs till 20 procent av det områdesspecifika priset för bebyggda fastigheter.

#### *Dämpa höjning av fastighetsskatten i övergångsskedet*

I regeringsprogrammet står det skrivet att fastighetsskattereformen inte får leda till oskäligen ändringar i någons fastighetsbeskattning. I förslaget finns en sk. "bromsregel" som bygger på en övergångsperiod om tre år, dvs. att fastighetsskatt inte ska debiteras till den del skattens belopp överstiger 30 %, eller max 200 euro med föregående år. Hur utfallet av skattereformen påverkar den enskilda kommuninvånaren och hur kommunerna tillämpar skattesatserna efter reformen är en fråga som är svår att besvara eftersom redskap och nödvändig bakgrundsinformation nu saknas för att kunna göra kalkyler över potentiella framtida utfall.

Reformen är väldigt omfattande och har en omfattande påverkan som är svår att bedöma. I allmänhet kan man säga att den nya mer kontinuerligt uppdaterade modellen, som tar mer i beaktande marknadsmässiga och regionala skillnader, är bättre och mer jämlikt än nuvarande system. Det är ofrånkomligt att det positiva drivet i Åboregionen och skärgården leder till högre beskattningsvärdena än i en region med sämre eller stagnerande utveckling.

När man tillämpar nya beräkningssätt ändras beskattningsvärdena på olika sätt i varje kommun och även på olika sätt inom kommunen. På samma gång har kommunerna fått mer verktyg att kontrollera beskattningen när marken åtskils från den allmänna skattesatsen. Finansministeriet har gett förslag till nya skatteprocenter för att kommunerna skall nå skatteneutralitet. Om de skattesatserna implementeras är det en neutralitet för den totala mängden fastighetsskatt som inflyter till kommunen. Fastän sådan neutralitet uppnås, sker det ändå ändringar för olika typer byggnader och mark på olika sätt runt om i centrum och byar samt för var och en individ.

Hur utfallet av skattereformen påverkar den enskilda kommuninvånaren och hur kommunerna tillämpar skattesatserna efter reformen är en fråga som är svår att besvara eftersom redskap och nödvändig bakgrundsinformation nu saknas för att kunna göra kalkyler över potentiella framtida utfall.

**Bakgrundsmaterial**      Finansministeriet, begäran om utlåtande

FÖRSLAG (kommundirektören)

Utifrån ovanstående beredning ger kommunstyrelsen sitt utlåtande:

Kimitoöns kommun utgår från att fastighetsbeskattningsreformen utfaller inkomstneutral för kommunerna.

Kommunerna inleder planeringen av sina budgetar för 2024 redan under våren eller sommaren 2023. Kommunerna ska ha tillgång till alla väsentliga uppgifter om fastigheternas beskattningsvärden för att de ska närmare kunna börja bereda sina beslut om kommunens fastighetsskattesatser. Det är ytterst viktigt att säkerställa att kommunerna har tillräckliga uppgifter om byggnadernas och markens värden i tillräckligt god tid, i praktiken redan i god tid före sommaren 2023. Ur kommunens synvinkel är det mycket viktigt att man håller fast vid tidsplanen för anmälan av skattesats, dvs. att kommunfullmäktige meddelar sina skattesatser för 2024 den 17 november 2023. En förskjutning i tidsplanen till slutet av året skulle leda till förvirring i kommunernas budgetprocesser.

I arbetet med att fastställa kommunernas skattesatser har uppgifterna om fastställande av prisområden och de områdesspecifika priserna utifrån dem särskild betydelse. Kommunerna borde få tillgång till dessa uppgifter utan dröjsmål.

För den enskilda kommuninvånaren kan variationerna vara betydande, stora avvikelser kan förekomma i fastigheternas marknadsvärden i glesbygden och i skärgården. Reformen tar inte ställning till fastighetsägarens ekonomiska situation. Kimitoöns kommun uppmanar att utgående från de mer preciserade uppgifterna som arbetas fram bedöma om den treåriga övergångsperioden är tillräcklig, eller om den i vissa fall behöver bli längre.

#### ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Ghita Edmark (Sfp) föreslog att till sista stycket sista meningen i beslutsförslaget läggs till följande ”regeringen att utveckla en mekanism som förhindrar oskäligt höga beskattningsvärden och” så att sista meningen lyder enligt följande; *Kimitoöns kommun uppmanar regeringen att utveckla en mekanism som förhindrar oskäligt höga beskattningsvärden och att utgående från de mer preciserade uppgifterna som arbetas fram bedöma om den treåriga övergångsperioden är tillräcklig, eller om den i vissa fall behöver bli längre.*

Kommunstyrelsen understödde förslaget enhälligt.

#### BESLUT

Kommunstyrelsen beslöt avge utlåtande enligt följande:

Kimitoöns kommun utgår från att fastighetsbeskattningsreformen utfaller inkomstneutral för kommunerna.

Kommunerna inleder planeringen av sina budgetar för 2024 redan under våren eller sommaren 2023. Kommunerna ska ha tillgång till alla väsentliga uppgifter om fastigheternas beskattningsvärden för att de ska närmare kunna börja bereda sina beslut om kommunens fastighetsskattesatser. Det är ytterst viktigt att säkerställa att kommunerna har tillräckliga uppgifter om byggnadernas och markens värden i tillräckligt god tid, i praktiken redan i god tid före sommaren 2023. Ur kommunens synvinkel är det mycket viktigt att man håller fast vid tidsplanen för anmälan av skattesats, dvs. att kommunfullmäktige meddelar sina skattesatser för 2024 den 17 november 2023. En förskjutning i tidsplanen till slutet av året skulle leda till förvirring i kommunernas budgetprocesser.

I arbetet med att fastställa kommunernas skattesatser har uppgifterna om fastställande av prisområden och de områdesspecifika priserna utifrån dem särskild betydelse. Kommunerna borde få tillgång till dessa uppgifter utan dröjsmål.

För den enskilda kommuninvånaren kan variationerna vara betydande, stora avvikelser kan förekomma i fastigheternas marknadsvärden i glesbygden och i skärgården. Reformen tar inte ställning till fastighetsägarens ekonomiska situation. Kimitoöns kommun uppmanar regeringen att utveckla en mekanism som förhindrar oskäligt höga beskattningsvärden och att utgående från de mer preciserade uppgifterna som arbetas fram bedöma om den treåriga övergångsperioden är tillräcklig, eller om den i vissa fall behöver bli längre.

Har detta beslut inverkan på näringslivet i Kimitoöns kommun?

Ja

Nej

**ANVISNING FÖR BEGÄRAN OM OMRÖVNING OCH BESVÄRSANVISNING****BESVÄRSFÖRBUD och vad förbudet grundar sig på**

Eftersom nedan nämnda beslut endast gäller beredning eller verkställighet, kan enligt 136 § kommunallagen begäran om omprövning inte framställas eller kommunalbesvär anföras över beslutet. Paragrafer: 50–54, 57–66

Besvär kan inte anföras över nedan nämnda beslut, eftersom en skriftlig begäran om omprövning enligt 134 § kommunallagen kan framställas över beslutet. Paragrafer:

Enligt 5 § förvaltningsprocesslag / annan lagstiftning kan besvär inte anföras över nedan nämnda beslut.  
Paragrafer och grunder för besvärsförbudet:

**ANVISNING FÖR BEGÄRAN OM OMRÖVNING**

Den som är missnöjd med nedan nämnda beslut kan framställa en skriftlig begäran om omprövning hos:  
Kommunstyrelsen  
Vretavägen 19, 25700 Kimito

Paragrafer: 55, 56

Begäran om omprövning ska anföras inom 14 dagar från delfäendet av beslutet. En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet. En part anses, om inte något annat påvisas, ha fått del av beslutet sju dagar efter att ett brev där- om blivit avsänt eller vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller som har antecknats i ett särskilt intyg om delfäende av beslutet. En kommunmedlem och övriga anses ha fått del av ett beslut om godkännande av en plan eller av byggnadsordningen sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet. Av begäran om omprövning ska framgå omprövningen och vad den grundar sig på. Omprövningen ska undertecknas av den som framställer den.

**BESVÄR**

I nedan nämnda beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär. Ändring i ett beslut med anledning av en begäran om omprövning kan sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt begäran om omprövningen. Om beslutet har ändrats med anledning av begäran om omprövningen, kan ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av den som är part eller av en kommunmedlem. Besvärstid 30 dagar.  
Besvärsmyndighet, adress och postadress

Besöksadress Åbo förvaltningsdomstol  
Lasarettsgatan 2–4, 20100 Åbo  
Postadress PB 32, 20101 Åbo

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/sv>

Kommunalbesvär, paragrafer: Besvärstid 30 dagar

Förvaltningsbesvär, paragrafer: Besvärstid

Annan besvärsmyndighet, paragrafer: Besvärstid  
Adress och postadress:

Besvärstiden börjar från delfäendet av beslutet. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt. En part anses, om inte något annat påvisas, ha fått del av beslutet sju dagar efter att ett brev därom blivit avsänt eller vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller som har antecknats i ett särskilt intyg om delfäende av beslutet.

Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringssökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med lagen om domstolsavgifter (1455/2015).

**BESVÄRSSKRIFT**

I besvärsskriften ska uppges

- ändringssökandens namn, yrke, boningsort och postadress
- vilket beslut som överklagas
- till vilka delar beslutet överklagas och vilka ändringar som yrkas i beslutet
- motiveringar till att beslutet bör ändras
- vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

Till besvärerna ska fogas:

- det överklagade beslutet med besvärsanvisning,
- utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringssökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som författat besvärsskriften undertecknar den, ska också hans yrke, boningsort och postadress anges.

**INLÄMNANDE AV BESVÄRSHANDLINGARNA TILL BESVÄRSMYNDIGHET**

Besvärshandlingarna ska lämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång. Besvärshandlingarna kan även sändas med post eller genom bud, men i så fall på avsändarens eget ansvar. Handlingarna ska lämnas till posten i så god tid att de kommer fram under besvärstidens sista dag innan ämbetsverket stängs.

Protokollet har lagts fram offentligt 19.5.2022.

Beslut (§ ) delgivits sakägaren med post den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2022.  
Lämnats till sakägaren den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2022.

Fogas till protokollet/utdraget  
Utdragets riktighet bestyrker