

Finansministeriet
Skatteavdelningen

UTKAST
31.3.2022

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagstiftningen om värderingsreformen för fastighetsbeskattning

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen, fastighetsskattelagen, lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter och lagen om Skatteförvaltningen ändras.

Syftet är att förnya värderingsgrunderna för fastighetsbeskattningen så, att den motsvarar dagens kostnads- och prisnivå och de regionala prisskillnaderna. Förslaget förverkligar regeringsprogrammet för statsminister Sanna Marins regering enligt vilket målet är en reform där beskattningsvärdena bättre avspeglar verkliga värden och där marknadsvärden beaktas bättre än i nuläget.

Det föreslås att de ändringar som en reform av beskattningsvärdena kräver görs i lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen. De återanskaffningsvärden som är utgångspunkt vid uträkning av beskattningsvärdet för byggnaders del ska ersättas med ett grundvärde som föreslås vara 50 procent av de genomsnittliga regionala byggkostnaderna för byggnader med motsvarande användningsändamål enligt nuvarande byggbestämmelser och byggpraxis. Grundvärdet för egnahemshus och parhus föreslås vara 45 procent av dessa kostnader. Dessutom ska grundvärdet för egnahemshus och parhus sänkas regionvis i förhållande till byggnadernas genomsnittliga marknadsvärde och nybyggnadskostnader. Om beräkningsgrunderna för grundvärdet ska det föreskrivas närmare genom förordning av finansministeriet utgående från prismaterial som Statistikcentralen producerar.

När beskattningsvärdet räknas ut enligt grundvärdet ska de årliga åldersavdragen ändras och beaktandet av grundliga förbättringar och betydande underhållsarbeten som en faktor som höjer byggnaders beskattningsvärde avskaffas.

En viktig ändring som gäller värdering av mark är att utnyttja de regionvisa genomsnittliga priser som uppdateras årligen och härleds ur Lantmäteriverkets uppgifter om köpeskillingar och andra uppgifter i fastställandet av de områdespriser som ska användas vid fastställandet av beskattningsvärden.

Skattesatser enligt fastighetsskattelagen ska sänkas när beskattningsvärden höjs och skattesatsen för mark avskiljs från den allmänna fastighetsskattesatsen. Intervallen för byggnaders allmänna fastighetsskattesats ska sänkas från 0,93–2,00 till 0,53–1,70, intervallen för mark från 0,93–2,00 till 0,13–2,00 och intervallen för byggnader som används för stadigvarande boende från 0,41–1,00 till 0,35–1,00. Den högsta skattesatsen för andra bostadsbyggnader ska sänkas från 2,00 till 1,90 och den högsta skattesatsen för obebyggda byggplatser från 6,00 till 3,00. Skattesatsen för obebyggda byggplatser i kommunerna i huvudstadsregionen ska bestämmas till att vara 1,40 procentenheter högre än den fastighetsskattesats kommunfullmäktige bestämmer för mark. 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.

En temporär bestämmelse som begränsar årligen stigande skatt ska fogas till fastighetsskattelagen. Ekonomibygnader på mindre än 10 kvadratmeter ska vara befriade från fastighetsskatt.

Till lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter fogas bestämmelser om publicering av de områdespriser som ska användas som grund för beskattningsvärdet via den offentliga karttjänsten.

Lagen om Skatteförvaltningen ändras enligt förslaget så, att den andel av statens årliga skatteutgifter som tas ut av kommunerna höjs med 0,1 procentenhet.

Lagarna avses träda i kraft den 1 oktober 2022. Ändringarna i värderingslagen ska tillämpas första gången när beskattningsvärdena för 2023 fastställs. De tillämpas då första gången i fastighetsbeskattningen för skatteåret 2024. Ändringarna i fastighetsskattelagen tillämpas första gången vid den fastighetsbeskattning som ska verkställas för 2024. Den temporära ändringen av lagen om Skatteförvaltningen tillämpas första gången på beskattningskostnaderna för 2022 och den permanenta ändringen första gången på beskattningskostnaderna för 2023.

INNEHÅLL

| | |
|--|----|
| PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL..... | 1 |
| MOTIVERING | 6 |
| 1 Bakgrund och beredning..... | 6 |
| 1.1 Bakgrund..... | 6 |
| 1.2 Beredning..... | 6 |
| 1.2.1 Förstadier: utvecklingsprojekt för fastighetsbeskattningen..... | 6 |
| 1.2.2 Utvecklande av värderingsmetoder vid Statistikcentralen och Lantmäteriverket..... | 7 |
| 1.2.3 Beredning av regeringens proposition | 8 |
| 2 Nuläge och bedömning av nuläget..... | 9 |
| 2.1 Allmänt om fastighetsbeskattning..... | 9 |
| 2.2 Värdering av byggnader och konstruktioner..... | 14 |
| 2.2.1 Värdering av byggnader enligt förordningen om återanskaffningsvärde..... | 15 |
| 2.2.2 Vattenkraftverk | 17 |
| 2.2.3 Produktionsbyggnader inom jord- och skogsbruket..... | 17 |
| 2.2.4 Erhållande av uppgifter om byggnader | 18 |
| 2.3 Värdering av mark | 19 |
| 2.3.1 Bestämmelser i värderingslagen | 19 |
| 2.3.2 Skatteförvaltningens beslut om beräkningsgrunderna för beskattningsvärde på byggnadsmark..... | 20 |
| 2.3.3 Fastställande av områdespriser | 21 |
| 2.3.4 Fastigheter där det inte får byggas och som inte kan utnyttjas som en del av en byggplats | 22 |
| 2.3.5 Fastighetens maximala beskattningsvärde | 22 |
| 2.4 Fastighetsbeskattning i landskapet Åland | 23 |
| 2.5 Betydelsen av fastigheters beskattningsvärden för annan beskattning | 23 |
| 2.5.1 Värdering av fastigheter vid beräkning av företags och gårdsbruksenheters nettoförmögenhet | 24 |
| 2.5.2 Värdering av fastigheter när generationsväxlingslättnad enligt lagen om skatt på arv och gåva tillämpas..... | 24 |
| 2.6 Bedömning av nuläget..... | 25 |
| 3 Målsättning | 27 |
| 4 De viktigaste förslagen | 27 |
| 4.1 Allmänna synpunkter som gäller val av värderingsmetoder | 27 |
| 4.2 Allmänt om förslagen och åtgärderna för beaktande av regionala prisskillnader | 29 |
| 4.3 Värdering av byggnader | 31 |
| 4.3.1 Byggnaders grundvärde | 31 |
| 4.3.2 Beaktandet av grundliga förbättringar avskaffas | 37 |
| 4.3.3 Åldersavdrag | 38 |
| 4.4 Värdering av mark | 42 |
| 4.4.1 Användning av lantmäteriverkets områdespriser vid fastställande av beskattningsvärdet..... | 42 |
| 4.4.2 Försiktighetsprincipen..... | 47 |
| 4.4.3 Publicering av de områdespriser som Lantmäteriverket producerar i karttjänsten. | 47 |
| 4.5 Byggnadens andel av hela fastighetens värde | 47 |

| | |
|--|-----|
| 4.6 Skattesatser..... | 48 |
| 4.6.1 Avskiljande av skattesatserna för mark från den allmänna fastighetsskattesatsen.. | 48 |
| 4.6.2 Skattesatser..... | 49 |
| 4.6.3 Definition av stadigvarande boende..... | 54 |
| 4.7 Begränsning av stigande fastighetsskatt under övergångsfasen..... | 54 |
| 5 De huvudsakliga konsekvenserna..... | 56 |
| 5.1 Allmänt om konsekvensbedömningen..... | 56 |
| 5.2 Konsekvenser för fastighetsägare..... | 62 |
| 5.2.1 Konsekvenser för hushåll..... | 62 |
| 5.2.2 Konsekvenser för företag och offentliga samfund..... | 72 |
| 5.2.3 Konsekvenser för fastighets- och hyresmarknaden..... | 76 |
| 5.2.4 Konsekvenser enligt ägarform..... | 78 |
| 5.3 Konsekvenser för organisationer som tillhandahåller boendetjänster inom socialvården och för deras invånare..... | 79 |
| 5.4 Konsekvenser för generationsväxlingslätnaden i lagen om skatt på arv och gåva samt på företags nettoförmögenhet..... | 80 |
| 5.5 Konsekvenser för den kommunala ekonomin..... | 81 |
| 5.6 Ställningen för landskapet Åland och dess kommuner..... | 82 |
| 5.7 Konsekvenser för myndigheternas verksamhet..... | 82 |
| 5.7.1 Skatteförvaltningen..... | 82 |
| 5.7.2 Lantmäteriverket..... | 84 |
| 5.7.3 Statistikcentralen..... | 85 |
| 5.7.4 Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata..... | 86 |
| 5.7.5 Kommunerna..... | 87 |
| 6 Remissvar..... | 87 |
| 7 Specialmotivering..... | 87 |
| 7.1 Lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen..... | 87 |
| 7.2 Fastighetsskattelagen..... | 94 |
| 7.3 Lag om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter..... | 98 |
| 7.4 Lagen om Skatteförvaltningen..... | 101 |
| 8 Bestämmelser på lägre nivå än lag..... | 102 |
| 8.1 Finansministeriets förordning om beräkningsgrunderna för byggnaders grundvärde..... | 102 |
| 8.2 Finansministeriets förordning om beräkningsgrunderna för grundvärdet för vattenkraftverk och deras konstruktioner..... | 103 |
| 9 Ikraftträdande..... | 104 |
| LAGFÖRSLAG..... | 105 |
| 1. Lag om ändring och temporär ändring av lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen..... | 105 |
| 2. Lag om ändring och temporär ändring av fastighetsskattelagen..... | 107 |
| 3. Lag om ändring av 6 § i och temporär ändring av lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter..... | 111 |
| 4. Lag om ändring av 30 § och om temporär ändring av lagen om Skatteförvaltningen..... | 112 |
| VALITSE KOHDE..... | 114 |
| PARALLELLTEXT..... | 114 |
| om ändring av..... | 114 |

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

1.1 Bakgrund

Ett utvecklingsprojekt som gäller fastighetsbeskattningen inleddes vid finansministeriet 2012. Efter förstudier tillsatte finansministeriet den 21 december 2016 ett projekt för att skapa nya priszoner för fastighetsbeskattningen av mark och den 12 december 2017 ett projekt för att skapa värderingsgrunder avseende byggnader för fastighetsbeskattningen.

Enligt regeringsprogrammet för Sanna Marins regering är målet med reformen av fastighets-skatten en reform där beskattningsvärdena som helhet bättre än i nuläget avspeglar verkliga värden. I beredningen ska både markens och byggnadernas verkliga marknadsvärde beaktas bättre än i nuläget. Reformen får inte leda till oskäliga ändringar i någons fastighetsskatt och bedöms ur denna synvinkel innan den genomförs. I samband med reformen utreds det hur en skattskyldigs låga betalningsförmåga kan beaktas. I reformen beaktas miljöaspekterna. Fastighetsbeskattningen för havsbaserade vindkraftverk sänks och områden som skyddas med stöd av naturvårdslagen befrias från fastighetsskatt. Fastighetsskatten utvidgas inte till jord- och skogsbruksmark.

1.2 Beredning

1.2.1 Förstadier: utvecklingsprojekt för fastighetsbeskattningen

Finansministeriet tillsatte den 1 december 2011 ett utvecklingsprojekt för fastighetsbeskattningen (VM036:00/2012) med syftet att producera de utredningar som konstaterats i regeringsprogrammet för statsminister Jyrki Katainens regering och presentera lösningsalternativ till dem. Arbetsgruppen för projektet skulle dessutom kartlägga andra problematiska punkter som gäller fastighetsbeskattning och själv producera eller låta producera utredningar om dessa ämnesområden.

I projektet klarlades behovet att utveckla och förnya fastighetsbeskattningen. Finansministeriet beställde utredningar om det nuvarande systemet för värdering av byggnader och mark. Professor Yrjänä Haahtelas utredning Kiinteistöjen käyvä hinnan määrittäminen kiinteistöverotusta varten (Fastställande av verkligt pris på fastigheter för fastighetsbeskattning, på finska) blev klar den 23 maj 2013. Specialforskaren på lantmäteriverket Risto Peltolas förstudie Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistöverotuksessa (Behov av utveckling av värderingsgrunderna för fastigheter i fastighetsbeskattningen, på finska) blev klar i februari 2014.

Enligt utredningarna måste värderingssystemen för byggnader och mark förnyas eftersom beskattningsvärdena generellt har släpat efter kostnads- och prisutvecklingen. Skillnaderna mellan köpeskillingarna för mark har ökat regionalt, vilket ska beaktas bättre. Grunderna för fastställande av beskattningsvärden för byggnader ska uppdateras till dagens nivå och regionala skillnader i kostnader och priser beaktas samt ett motsvarande värderingssystem skapas för nya typer av byggnader.

Enligt utredningen 2014 är beskattningsvärdena tämligen låga jämfört med de köpeskillingar som betalats. För bostadsfastigheter är de relativa beskattningsvärdena lägre än för andra fastigheter. Medianen för det relativa beskattningsvärdet (beskattningsvärde/köpeskillning) varierar som följer i kommunerna i Finland: fastigheter av bostadsaktiebolagstyp 20–40 procent, bebyggda egnahemsfastigheter 20–50 procent, bostadstomter 20–60 procent, andra fastigheter än

bostadsfastigheter 30–70 procent. Det upptäcktes att den relativa och den effektiva skattesatsen (skatt/köpeskilling) varierar stort både mellan kommunerna och mellan olika områden i samma kommun. Utredningen stärkte bilden av att fastighetsbeskattningen inte tillnärmelsevis alltid är jämlik. Det är bland annat ett problem att beskattningsvärden inte står i konsekvent relation till marknadsvärden.

I utredningen rekommenderades det att värderingsgrunderna för byggnader förenklas, de priszoner som ligger till grund för värderingen av mark uppdateras och de relativa prisskillnaderna mellan zonerna ses över. Det rekommenderas att bostadsaffärer utnyttjas som stöd vid värdering av mark om det inte har gjorts tomtaffärer i tillräcklig utsträckning på området med tanke på en tillförlitlig värdebestämning.

Utifrån Peltolas förstudie och de mål som ställts upp för fastighetsskattesystemet genomförde Lantmäteriverkets forskningskonsortium en utredning i form av ett forskningsprojekt finansierat av statsrådet med syftet att lägga fram ett förslag till en ny markvärderingsmetod. För att värderingsmetoden i utredningen¹ ska kunna tillämpas i beskattningen förutsätts det att priszonerna fastställs på nytt för hela landet. Med hjälp av den framtagna metoden kan värdebestämningen utföras kostnadseffektivt med hjälp av Lantmäteriverkets fastighetsregister samt uppgifter om köpeskillingar för fastigheter och bostäder. Utgående från dem delas marken in i priszoner med enhetliga värden. Den nya värderingsmetoden skulle föra beskattningsvärdena för mark närmare den rådande prisnivån och korrigera de relativa skillnaderna mellan olika områden vid värderingen så att de motsvarar de rådande skillnaderna i prisnivån.

1.2.2 Utvecklande av värderingsmetoder vid Statistikcentralen och Lantmäteriverket

Utgående från de reformbehov som visas av de ovannämnda förstudierna har påvisat har finansministeriet tillsatt två projekt för förnyelse av värderingsgrunderna för fastigheter.

Ett projekt för att skapa nya priszoner för fastighetsbeskattning av mark (VM142:00/2016) tillsattes i december 2016. Lantmäteriverket svarar för genomförandet av projektet. Utöver finansministeriet och Lantmäteriverket deltar Finlands Kommunförbund rf, Skatteförvaltningen samt jord- och skogsbruksministeriet. Målet har varit att ta fram en ny områdespriskarta för fastställande av beskattningsvärdena för mark i hela landet. Områdena med enhetligt pris baserar sig i princip på marknadspriserna, det vill säga på realiserade köpeskillingsuppgifter för fastigheter, och delvis också på köpeskillingsuppgifter om bostäder.

Målet har varit att för fastigheter ska beskattningsvärdet för mark kunna beräknas genom att utnyttja den nya områdespriskartan så att man för varje fastighet får ett värde som motsvarar läget med hjälp av en individualiserande fastighetsbeteckning som motsvarar prisområdet. Kartan ska uppdateras genom tillämpning av index som mäter den regionala prisutvecklingen efter reformen eller genom omräkning av priserna.

Ett projekt för att skapa värderingsgrunder för byggnader (VM152:00/2017) tillsattes den 12 december 2017. Statistikcentralen har svarat för genomförandet av projektet och dessutom deltar finansministeriet, Finlands Kommunförbund rf och Skatteförvaltningen i projektet. Målet

¹ Maapohjien aluehintojen arviointimenetelmän kehittäminen kiinteistöveroituksessa, (Utveckling av värderingsmetod för områdespriser för mark i fastighetsbeskattningen, på finska), Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet, december 2015.
<https://vm.fi/sv/fastighetsskattereformen>

har varit att skapa ett system som årligen producerar ett genomsnittligt enhetspris för byggkostnader för olika typer av byggnader med beaktande av regionala skillnader i byggkostnaderna. Statistikcentralen har utvecklat ett system för byggnadsklassificering med vars hjälp beskattningsvärdet kan räknas ut utgående från geografiskt område, typ av byggnad samt byggnadens ålder och storlek. Byggnadsklassificeringen blev klar hösten 2018.

En stöd- och styrgrupp för reformen av markvärdering tillsattes den 21 december 2016. Gruppens uppgifter utökades senare också med projektet för förnyelse av värderingsgrunderna för byggnader. Där representeras finansministeriet, jord- och skogsbruksministeriet, Skatteförvaltningen, Kommunförbundet, Lantmäteriverket och Statistikcentralen. Det har också informerats om projektens prestationer och framskridande på seminarier som ordnats i Helsingfors, och som man också har kunnat följa på distans via videokontakt samt som upptagning efter evenemangen.

1.2.3 Beredning av regeringens proposition

Det centrala i värderingsreformen är utvecklandet av värderingsmetoder för fastställande av värden som ska användas som grund för beskattningen vilket krävt omfattande forskningsarbete och personalresurser vid Lantmäteriverket och Statistikcentralen.

Den beredning av lagstiftning som ett ibruktage av nya värderingsgrunder kräver inleddes vid finansministeriet i slutet av 2017 i samarbete med Skatteförvaltningen, Statistikcentralen och Lantmäteriverket. Remissbehandling av utkastet till regeringsproposition om ärendet ordnades 17.8–28.9.2018. Förslaget som skulle ha innehållit de ändringar i lagstiftningen som förverkligandet av värderingsreformen kräver skulle enligt planerna lämnas hösten 2018. Det planerades att ett särskilt förslag om skattesatser lämnas hösten 2019. Utgående från remissvaren beslutades det att reformen genomförs på en gång i stället för i två etapper som planerat så att det kan beslutas på en gång om förnyelse av beskattningsvärden och om intervallen för skattesatserna. På så sätt kan konsekvenserna också bedömas mer ingående. Riktlinjen innebar att reformen inte kunde verkställas från och med fastighetsbeskattningen för 2021, vilket man hade planerat.

Den proposition som lämnats nu har på samma sätt som utkastet till proposition 2018 beretts vid finansministeriet i samarbete med Skatteförvaltningen, Statistikcentralen och Lantmäteriverket och grundar sig vad lösningarna som gäller värdering beträffar till väsentliga delar på utkastet till proposition 2018. Som centrala nya element föreslås bestämmelser om intervall för skattesatserna samt att ålderavdragsprocent för olika byggnadskategorier och ålderavdragens maximibelopp fastställs. För bostadsbyggnaders del ska dessutom de regionala skillnaderna i marknadspriser beaktas i grunderna för beskattningsvärdet.

För fastställandet av ålderavdrag har finansministeriet våren 2019 beställt en utredning av Statistikcentralen med syftet att bedöma en ålderavdragsfunktion som lämpar sig för verkställande av fastighetsbeskattning med vars hjälp man kan räkna ut vilken inverkan en byggnads ålder har på marknadspriset i de byggnadsklasser som fastställts i Statistikcentralens byggnadsklassificering 2018. Dessutom är syftet att bedöma uppfyllt brukslängd för alla byggnadsklasser. I december 2019 beställde finansministeriet en utredning av Statistikcentralen som fortsatt arbete med syftet att bland annat klarlägga bostadsbyggnaders ålderavdragsfunktioner utgående från byggnadens läge. Dessutom har regionala skillnader mellan marknadspriserna för egnahemsfastigheter kartlagts för att beakta dem vid fastställandet av beskattningsvärden för bostadsbyggnader. De undersökningsrapporter som gäller de beställda utredningarna finns tillgängliga på projektets webbplats <https://vm.fi/sv/fastighetsskatteformen>.

Propositionen innehåller inte något förslag till beaktande av låg betalningsförmåga hos en skattskyldig vilket enligt regeringsprogrammet ska utredas i samband med reformen. I finansministeriets utredning om saken har man som alternativ bedömt inkomstrelaterat uppskov med fastighetsskatten fram till ägarbyte, lättnad i den slutgiltiga skatten och godkännande av fastighetsskatt för bostadssmåhus som utgifter som berättigar till bostadsbidrag. I boende av bostadsaktiebolagstyp räknas den fastighetsskatteandel som ingår i vederlagen i nuläget för en boende som äger sin bostad till utgifter som berättigar till bostadsbidrag, men inte för en boende i egnahemshus. Slutsatsen i utredningen är att flera vägande grunder talar för att man framskrider utgående från alternativet bostadsbidrag. Vid social- och hälsovårdsministeriet bereds som bäst en ändring av lagen om bostadsbidrag för pensionstagare och lagen om allmänt bostadsbidrag så att fastighetsskatten godkänns som boendeutgifter i egnahemshus. Det har planerats att en regeringsproposition om detta ska överlämnas samtidigt med denna proposition.

Det har begärts utlåtanden om utkastet till proposition av de ministerier och myndigheter som är viktigast med tanke på ämnesområdet, Ålands landskapsregering, 24 kommuner, forskningsinstitut, flera intresse-, fack- och medborgarorganisationer samt av aktörer på flera andra områden. Det har också varit möjligt för andra än de som nämnts i distributionen av begäran om utlåtande att ge sitt utlåtande. Totalt xx aktörer har inom remisstiden lämnat utlåtande. Det har gjorts ett sammandrag av utlåtandena.

Under beredningen har dessutom synpunkter från flera intressentgrupper hörts i projektets stöd- och styrgrupp.

Propositionen har behandlats i delegationen för kommunal ekonomi och kommunalförvaltning den 2022.

Beredningsunderlagen till regeringens proposition finns tillgängliga i en offentlig tjänst på adressen [valtioneuvosto.fi/sv/projekt-med-identifieringskod VM115:00/2018](http://valtioneuvosto.fi/sv/projekt-med-identifieringskod-VM115:00/2018).

2 Nuläge och bedömning av nuläget

2.1 Allmänt om fastighetsbeskattning

Fastighetsskatt på fastigheter betalas enligt fastighetsskattelagen (654/1992). Till skattebasen hör konstruktioner och mark. Bland annat skog och odlingsmark samt bland annat vattenområden, allmänna vägar, gator, torg och begravningsplatser är skattefria enligt lag. Kommunen är inte skattskyldig för de fastigheter den äger på eget område.

Kommunfullmäktige ska bestämma en allmän fastighetsskattesats och skattesatser för byggnader för stadigvarande boende och för annat boende. Utöver de 14 kommunerna i huvudstadsregionen ska en särskild skattesats bestämmas för obebyggda byggplatser som planerats huvudsakligen för bostadsbyggande.

Kommunen kan bestämma en särskild skattesats separat för byggnader som hör till kraftverk och slutförvaringsanläggningar för använt kärnbränsle samt för byggnader med tillhörande mark som ägs av allmännyttiga samfund. Andra kommuner än de i huvudstadsregionen kan bestämma en särskild skattesats för obebyggda byggplatser.

Kommunerna ska bestämma skattesatserna inom de variationsintervall som finns i fastighetsskattelagen. Dessa intervaller, beskattningsvärdena viktade med de genomsnittliga skattesatserna, beskattningsvärdena, den kalkylerade fastighetsskatten och skattens andel av hela skatten, 1,94 miljarder euro 2020 framgår av tabellen nedan.

| Skattesats som ska tillämpas | Nedre gräns för skattesats | Övre gräns | Genomsn | Beskattningsvärde md € | Skatt mn € | Andel av skatten |
|---|----------------------------|------------|---------|------------------------|------------|------------------|
| Allmän mark | 0,93 | 2,00 | 1,05 | 46,7 | 490,4 | 25,3 % |
| Allmän byggnader | 0,93 | 2,00 | 1,10 | 57,3 | 632,6 | 32,6 % |
| Stadigvarande bostadsbyggnad | 0,41 | 1,00 | 0,50 | 123,6 | 616,5 | 31,8 % |
| Annan bostadsbyggnad | 0,93 | 2,00 | 1,20 | 8,1 | 96,6 | 5,0 % |
| Obebyggd byggplats | 2,00 | 6,00 | 3,88 | 0,21 | 8,2 | 0,42 % |
| Obebyggd byggplats hu-vuds-tadsregionen | Kommunens allm + 3,00 | 6,00 | 4,79 | 0,34 | 16,2 | 0,84 % |
| Allmännyttigt samfund | 0,00 | 2,00 | 0,22 | 1,6 | 3,7 | 0,2 % |
| Kraftverk | Kommunens allmänna | 3,10 | 3,08 | 2,6 | 78,9 | 4,1 % |

Fastighetsskatten fördelades på de betalande som följer:

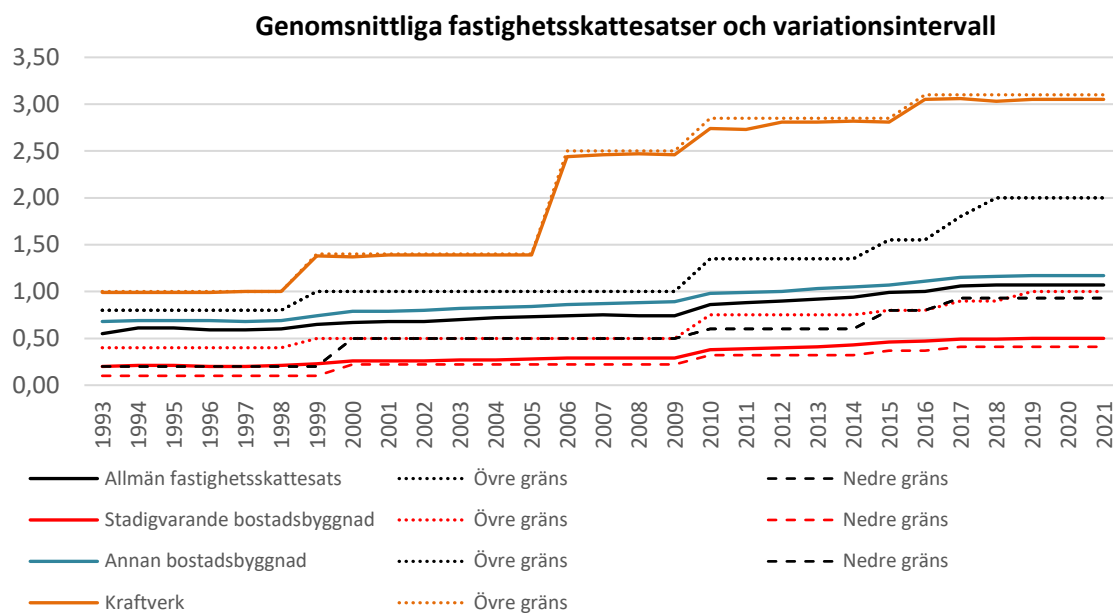
| Betalande grupp | Andel % |
|-----------------------------------|---------|
| Enskilda kunder | 29,50 |
| Aktiebolag | 20,10 |
| Bostadsaktiebolag | 21,50 |
| Ömsesidiga fastigheter Ab | 14,90 |
| Annat fastighetsaktiebolag | 4,70 |
| Offentliga samfund och affärsverk | 4,60 |
| Församlingar | 0,90 |
| Övriga | 3,70 |

År 2019 fattades för enskilda kunder och dödsbon 2 240 000 beskattningsbeslut för totalt 567 000 000 euro fördelade i förhållande till påförda belopp som följer:

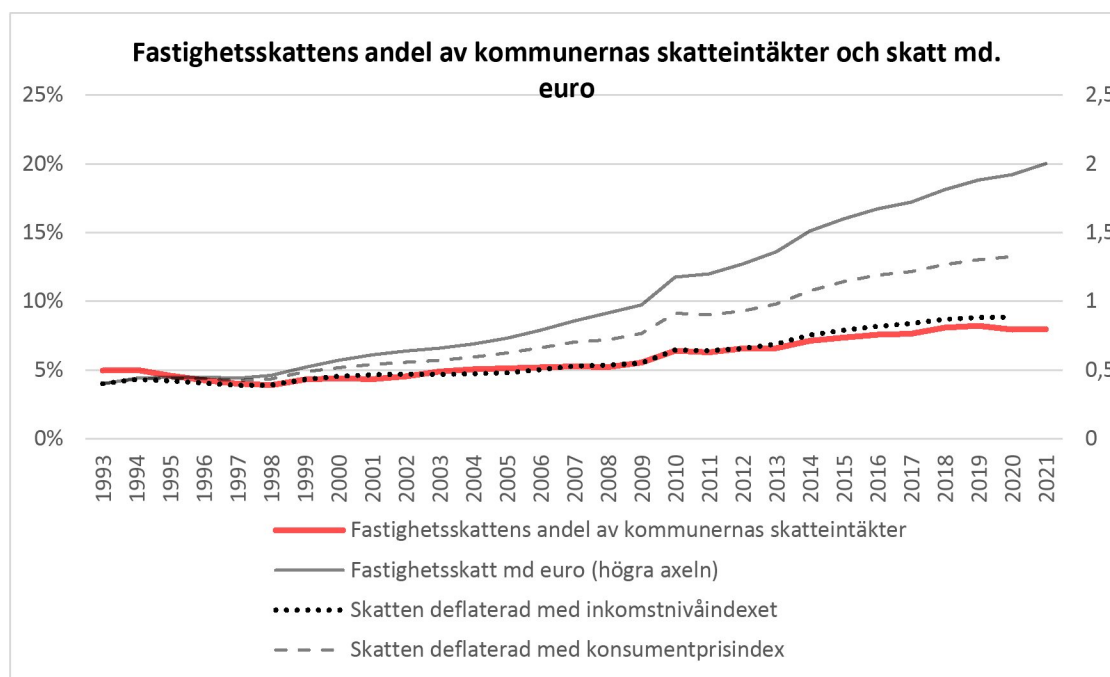
| €/beslut | Beslut | Andel av beslut | Skatt mn € | Andel av skatten | Skatt i genomsnitt |
|----------|-----------|-----------------|------------|------------------|--------------------|
| 1 000– | 37 444 | 1,7 % | 69 | 12 % | 1 848 |
| 500–999 | 158 293 | 7,1 % | 104 | 18 % | 658 |
| 170–499 | 1 046 607 | 47 % | 295 | 52 % | 282 |
| –169 | 998 233 | 45 % | 99 | 17 % | 99 |
| Alla | 2 240 577 | 100 % | 567 | 100 % | 253 |

En enskild kunds genomsnittliga fastighetsskatt per fastighet var 253 euro. Genomsnittet för påförda fastighetsskatter för enskilda kunder allt som allt (för olika fastigheter) var 297 euro.

Fastighetsskattens andel av kommunernas fastighetsskatter har ökat genom höjningar av nedre och övre gränser för skattesatserna. De genomsnittliga skattesatserna viktade med beskattningsvärdena har utvecklats som följer:



Trots höjningarna av skattesatsernas variationsintervall har fastighetsskattens andel av kommunernas skatteintäkter utvecklats måttligt. År 2020 var fastighetsskattens andel av kommunernas skatteintäkter, 7,9 procent av 24,2 miljarder euro, kommunernas andel av samfundsskatteandelen 8,3 procent och inkomstskattens andel 83,7 procent. Kommunernas skatteintäkter av fastighetsskatten har utvecklats som följer:



Fastighetsskatteutfallet har till sitt nominella värde ökat femfaldigt sedan 1993, till realvärdet dock 2,2- eller 3,3-faldigt, beroende på vilket index som använts. Ökningen har vid sidan av höjda skattesatser berott på att skattebasens värde stigit. Skattebasens värde har till sitt nominella värde ökat cirka 2,2-faldigt, vilket delvis beror på en naturlig ökning på grund av byggande, planering och på att värdet på mark har stigit. Ökningen beror delvis på lagstiftning, och leder bland annat till årlig justering av byggnaders återanskaffningsvärde för att motsvara ändringar i byggkostnadsindex. Baksidan av det är att de årliga åldersavdragen som ska göras av återanskaffningsvärdet, också de enligt lagstiftningen, sänker skattebasen. Fastighetsskattens förhållande till bruttonationalprodukten har från 0,47 procent 1993 ökat till 0,81 procent 2020, medan alla skatteintäkters förhållande till bruttonationalprodukten (det totala skatteuttaget) ganska exakt har förblivit det samma, 43,5 procent 1993 och 42,1 procent 2020.

Fastighetsskattens andel av kommunernas skatteintäkter varierar märkbart. År 2019 var andelen i sju kommuner under fem procent och i tre kommuner över 30 procent. Bland kommuner där fastighetsskattens andel var stor framträder kraftverkskommuner och populära sommarstugukommuner. Helsingfors, vars andel av hela landets fastighetsskatt var 14,5 procent, placerar sig vid jämförelsen av kommuner i mitten med en andel på 7,9 procent.

Fastighetsskattens andel av kommunernas skatteintäkter stiger märkbart när de nämnda uppgifterna i samband med reformen av social- och hälsovården överförs från kommunernas till välfärdsområdenas ansvar. Då sänks kommunernas skatteintäkter och statens skatteintäkter ökas för finansieringen av välfärdsområdenas verksamhet. Cirka 60 procent av kommunalskatten och cirka 40 procent av kommunernas andel av samfundsskatten överförs till finansieringen av välfärdsområdena. När kommunernas finansiering ändras 2023 ska också det system för utjämning av statsandelen på basis av kommunernas skatteintäkter förnyas, genom vilket ändringarna i de intäkter och utgifter som överförs från kommunerna och deras konsekvens för jämvikten i kom-

munernas ekonomi jämnas ut. I nuläget beaktas vid utjämningen av statsandelar av fastighets- skatten enbart fastighetsskatten från kärnkraftverk. I samband med social- och hälsovårdsrefor- men ska fastighetsskatten ingå i den utjämning som baseras på skatteintäkter så, att hälften av skattebasen för kommunernas fastighetsskatt beaktas vid beräkningen av utjämningen på det sätt som beskrivs närmare i avsnitt 5.5.

Enligt Skatteförvaltningens statistiska uppgifter var det totala beskattningsvärdet för byggnader 2020 cirka 193 miljarder euro, som fördelades på följande sätt enligt byggnadstyper:

| Typ av byggnad | Belopp | Andel av beskatt- ningsvärdet | Andel av skatten |
|--|-----------|----------------------------------|------------------|
| Småhus | 1 353 453 | 36,3 % | 26,2 % |
| Bostadsflervåningshus fler- våningsbostadshus | 60 314 | 27,6 % | 18,3 % |
| Kontor och hotell | 11 457 | 9,2 % | 13,1 % |
| Industribyggnad | 87 700 | 7,4 % | 11,3 % |
| Butiksbyggnader | 14 621 | 3,7 % | 5,6 % |
| Fritidsbostad | 504 839 | 2,9 % | 4,6 % |
| Sjukhus och inrättningar | 2 243 | 2,8 % | 4,0 % |
| Skolor | 1 946 | 2,5 % | 3,6 % |
| Ekonomibyggnader | 1 338 772 | 2,4 % | 2,3 % |
| Övriga byggnader | 31 218 | 1,9 % | 2,9 % |
| Produktionsbyggnader jord- bruk jord- och skogsbruket | 49 469 | 0,7 % | 1,1 % |
| Vattenkraftverk | 139 | 0,7 % | 2,7 % |
| Kyrkobyggnader | 2 277 | 0,5 % | 0,7 % |
| Idrott och ungdom | 1 323 | 0,5 % | 0,6 % |
| Kraftverk | 357 | 0,4 % | 1,5 % |
| Kulturbyggnader | 494 | 0,3 % | 0,4 % |
| Vind- och solkraft | 818 | 0,3 % | 1,1 % |
| Produktionsbyggn. skogs- bruk jord- och skogsbruket | 11 201 | 0,0 % | 0,0 % |

Uppgifterna i tabellen gäller byggnadstyper, uppgifterna i den tabell som visar de fastighets- skattesatser som ska tillämpas gäller uppgifter om byggnader som omfattas av olika fastighets- skattesatser. Till exempel en byggnad som till byggnadstypen är ett småhus kan omfattas av fastighetsskattesatsen för bostadsbyggnader för stadigvarande bruk, fritidsbostadshus, allmän- nyttiga samfund eller den allmänna fastighetsskattesatsen beroende på hur den i verkligheten används.

Det totala beskattningsvärdet för mark i fastighetsbeskattningen för 2019 var 47,4 miljarder euro som enligt de viktigaste användningsändamålen fördelade sig som följer:

| Tomtens användningsändamål | Andel av skatten |
|----------------------------|------------------|
| Bostadssmåhus | 30,5 % |
| Flervåningsbostadshus | 25,2 % |
| Fritidsfastigheter | 10,3 % |
| Obebyggda tomter | 8,8 % |
| Kontor och hotell | 10,9 % |
| Butiker | 4,2 % |

| Tomtens användningsändamål | Andel av skatten |
|---|-------------------------|
| Industri | 3,7 % |
| Produktionsbyggnad inom jord- eller skogsbruk | 0,1 % |
| Övriga tomttyper totalt | 6,4 % |

Fastighetsskatten anses generellt vara den skatt som är bäst lämpad för lokal nivå och som har flera goda egenskaper. Fastighetsskatten genererar på ett stabilt och förutsägbart sätt skatteintäkter till kommunerna och skattebasen är stationär i den i övrigt globala skattekonkurrenssituationen. Skatteformen kompletterar det övriga skattesystemet och lindrar för sin del den press som riktas mot annan beskattning, särskilt inkomstbeskattningen. Bland ekonomiska experter har skatteformen varit populär, eftersom den ofta i mindre utsträckning anses vara snedvridande än andra skatter. I synnerhet fastighetsskatten för mark har visat sig vara en neutral skatt som inte snedvrider markägarnas beslut. Fastighetsskatten är också ett effektivt sätt att finansiera och indirekt prissätta lokala offentliga tjänster. Att värdet på mark stiger beror till stor del på åtgärder av offentliga sektorn, såsom planering och investering i trafikleder, kommunal teknik och tätortsmiljö. Internationellt sett är fastighetsbeskattningens nivå i Finland trots höjningar av skattesatserna fortfarande rätt låg. I flera utländska bedömningar har man också rekommenderat att fastighetsskattens andel utökas.

2.2 Värdering av byggnader och konstruktioner

De bestämmelser i lag som gäller bestämmande av beskattningsvärde för byggnader och konstruktioner ingår i lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen (1142/2005, *värderingslagen*).

Enligt 30 § i lagen anses som värdet för byggnader, konstruktioner och vattenkraftverk återanskaffningsvärdet minskat med årliga åldersavdrag som varierar beroende på byggnadstyp och delvis på byggnadsmaterial mellan 1 och 10 procent. Genom åldersavdragen beaktas åldrandets inverkan på byggnadens värde. Åldersavdragen görs på återanskaffningsvärdet från och med det år då byggnaden blev färdig enligt en procentandel som tillämpas lineärt och på så sätt inte på restvärdet enligt ett system för restvärdesavskrivningar.

Om byggnaden eller konstruktionen har skadats eller annars nedgått i värde mera än vad åldersavdragen förutsätter, ska återanskaffningsvärdet enligt 3 mom. minskas med det belopp som motsvarar värdeminskningen. Har grundliga förbättringar eller betydande underhållsarbeten utförts i byggnaden eller konstruktionen efter att den har färdigställts, ska åldersavdraget sänkas enligt prövning. I praktiken görs det genom att omdefiniera året för beräkning av åldersavdraget så att det bättre motsvarar den förlängning av livslängden som beror på de grundliga förbättringarna.

Som värdet för en byggnad eller en konstruktion som är i bruk ska enligt 4 mom. anses minst 20 procent av byggnadens eller konstruktionens återanskaffningsvärde. Som värdet för ett bostadshus ska dock anses minst 30 procent av återanskaffningsvärdet och som värdet för de byggnader och konstruktioner för vatten-, kärn- och vindkraft minst 40 procent av återanskaffningsvärdet.

Med avvikelse från hur mark värderas beaktas inte regionala skillnader vid värdering av byggnader. Värderingen av byggnader görs enligt samma grunder i hela landet.

Enligt 30 § 2 mom. i värderingslagen utfärdas närmare bestämmelser om uträkning av återanskaffningsvärdet genom förordning av finansministeriet, nedan förordningen om återanskaffningsvärde. Förordningen utfärdas årligen. Den förordning 1091/2020 som ska tillämpas vid beskattningen för 2021 har utfärdats den 21 december 2020.

2.2.1 Värdering av byggnader enligt förordningen om återanskaffningsvärde

Med återanskaffningsvärde avses de sannolika byggkostnaderna för en motsvarande ny byggnad om den skulle byggas på samma plats vid tidpunkten för värderingen. Förordningen grundar sig på de värderingsgrunder som tagits i bruk 1979 som då fastställdes av Skatteförvaltningen och tillämpades i förmögenhetsbeskattningen. Värderingsgrunderna hade utarbetats av Statens tekniska forskningscentral (VTT) utifrån de genomsnittliga byggkostnaderna i landet, av vilka 70 procent räknades som återanskaffningsvärde. Värderingsgrunderna har senare setts över enbart så att de motsvarar ändringarna i byggkostnadsindex. Vid ingången av 2014 höjdes återanskaffningsvärdena med 7,14 procent som motsvarar en förhöjning av ovan nämnda 70 procent till 75 procent.

Regionala skillnader i byggkostnaderna beaktas inte. Byggnader värderas enligt samma grunder i hela landet. Byggkostnaderna innehåller inte mervärdesskatt.

I förordningen har beräkningsgrunderna för återanskaffningsvärdet fastställts för cirka 30 byggnadstyper enligt olika grunder beroende på typ. Utgångspunkten kan vara ett grundvärde i euro som grundar sig på yta eller volym, verkliga byggkostnader eller genomsnittliga byggkostnader för en motsvarande byggnad. Om en byggnads byggnadsstandard avviker väsentligt från den genomsnittliga byggnadsstandarden, ska dessa värden enligt prövning höjas eller sänkas, dock med högst 30 procent. Återanskaffningsvärdet för de byggnadstyper som till beskattningsvärdet är de viktigaste påverkas dessutom av flera faktorer som höjer eller sänker grundvärdet.

Grundvärdet för *ett bostadsmåhus* är 657,46 euro/m². Grundvärdet för ett hus av trä är dock 593,44 euro/m² om det är byggt 1960–1969, och 524,51 euro om det är byggt tidigare. Grundvärdet sänks med 1,122 euro för varje kvadratmeter som överstiger 60 m². Om ytan är över 120 m² är avdraget dock 67,32 euro/m² för hela ytan. Grundvärdet sänks med 42,36 euro/m² om byggnaden saknar vattenledning och avlopp, med 48,01 euro/m² om den saknar centralvärme och med 25,34 euro om den saknar el.

Också källare räknas till ytan, men dess grundvärde anses vara 225,58 euro/m² om utrymmena inte är slutligt behandlade och huvudsakligen används som lager.

Grundvärdet för *flervåningsbostadshus* är liksom för småhus 657,46 euro/m², men dock 524,51 euro/m² för flervåningshus av trä byggda före 1960. Om den genomsnittliga lägenhetsytan är 80–120 m² sänks grundvärdet med 1,686 euro per kvadratmeter som överstiger 80 m². Om lägenhetsytan är över 120 m² är sänkningen 67,44 euro för hela ytan. Hiss i byggnaden höjer grundvärdet med 27,84 euro/m². Antalet våningar höjer grundvärdet med högst 34,24 euro/m² och sänker det med högst 51,22 euro/m².

Grundvärdet för *en fritidsbostad* är 524,51 euro/m² vilket sänks med 3,429 euro för varje kvadratmeter som överstiger 10 kvadratmeter. Om ytan är över 70 m² är avdraget dock 205,74 euro/m² för hela ytan. Grundvärdet för en vinterbonad bostad höjs med 43,84 euro/m². Som faktorer som höjer grundvärdet beaktas också antingen baserat på yta eller schablonmässigt verkanda som hör till byggnaden samt el, avlopp, vattenledning, WC och bastu i byggnaden.

En bostadsbyggnad som till storlek, brukssätt eller standard på byggnadsstandard eller utrustning väsentligen avviker från en sedvanlig fritidsbostad anses vara ett småhus.

Grundvärdet för *en kontorsbyggnad* är 911,09 euro/m², vilket höjs enligt våningshöjd med högst 112,26 euro/m². Byggnadens form inverkar sänkande eller höjande med -93,56 – +48,01 euro/m², andelen förråds- och parkeringsutrymmen -56,87 – +37,43 euro/m², andelen för hisschaktets yta -73,88 – +113,53 euro/m² samt ventilationens kvalitet med -73,88 – +93,56 euro/m².

Grundvärdet för *butikbyggnader* är 280,72 m³. Grundvärdet sänks av volymen, högst med 95,02 euro/m³, andelen för källar- och förrådsutrymmen med högst 28,80 euro/m³ och den genomsnittliga våningshöjden, högst 72,48 euro/m³. Grundvärdet för en byggnad av trä med en volym under 2 000 m³ byggd före 1960 är 217,90 euro/m³. Då sänks grundvärdet inte enligt volymen. Om byggnaden har minst tre våningar höjs grundvärdet med 22,16 euro/m³.

Grundvärdet för *industribyggnader* är 109,55 euro/m³. Det sänks av volymen om byggnaden har minst 3 våningar och en volym på mer än 5 000 m³ med en sänkning på högst 16,99 euro/m³ och den genomsnittliga våningshöjden som sänker grundvärdet med högst 38,89 euro/m³. Om byggnaden är minst tre våningar är tilläggsvärdet 16,96 euro/m³. Grundvärdet sänks eller höjs också av andelen sociala och kontorsutrymmen och beroende på brandsläckningssystem, uppvärmning och vattenledning vilkas inverkan är -31,28 – +19,20 euro/m³ samt standard på ventilation och belysning vars inverkan är -19,71 – +19,20 euro/m³.

För värdering av en annan byggnad som inte hör till de ovan nämnda grupperna används värderingsgrunderna för närmast tillämpliga byggnad med undantag för offentliga byggnader och byggnader för allmänt bruk. Om en byggnad har flera användningsändamål, värderas återanskaffningsvärdet enligt det huvudsakliga användningsändamålet. Används dock en betydande del av byggnaden för annat ändamål än det huvudsakliga användningsändamålet, kan byggnadens delar värderas separat.

I förordningen fastställs beräkningsgrunden för återanskaffningsvärdet separat för cirka 30 olika byggnadstyper för offentliga byggnader och byggnader i allmänt bruk per kvadrat- eller kubikmeter. De fyra huvudklasserna är följande:

- 1) vårdbyggnader, till exempel värdet för kretssjukhus är 1 098,25 euro/m²
- 2) byggnader för samlingslokaler, till exempel är värdet för biblioteksbyggnader 874,17 euro/m², för träkyrkor och stenkyrkor byggda före 1950 256,11 euro/m³
- 3) undervisningsbyggnader, till exempel är värdet för en grundskolebyggnad 987,44 euro/m²
- 4) trafikbyggnader och andra byggnader, till exempel värdet för en trafikterminal är 1 061,33 euro/m².

Om byggnaden är av den typen att ovannämnda grunder för värdering inte alls kan tillämpas på den, eller om det gäller en konstruktion anses återanskaffningsvärdet vara 75 procent av byggkostnaderna för en motsvarande byggnad eller konstruktion. Också dessa värden har höjts schablonmässigt för att motsvara ändringarna i byggkostnadsindex.

Dessutom har Skatteförvaltningen enligt 2 § i lagen om Skatteförvaltningen (503/2010) i de förenhetligande anvisningar den utfärdat fastställt riktgivande återanskaffningsvärden för byggnader och konstruktioner per kvadrat- eller kubikmeter. De är växthus, spannmålsilor, tryck-

luftsstrukturer, berggrum, matsalar, parkeringshus, simhallar och ishallar. De förenhetligande anvisningarna för den beskattning som ska verkställas för 2020, Dnro VH/4371/00.01.00/2020, utfärdades den 16 december 2020.

2.2.2 Vattenkraftverk

Återanskaffningsvärden för vattenkraftverk fastställs av finansministeriet med stöd av 30 § 1 och 2 mom. enligt den förordning som utfärdas årligen om grunderna för återanskaffningsvärde för vattenkraftverk och dess konstruktioner. Återanskaffningsvärdet fastställs i första hand enligt anskaffningskostnaderna för kraftverkets beståndsdelar som höjs årligen för att motsvara ändringarna i byggkostnadsindex. Om det inte finns någon tillförlitlig dokumentation om de ursprungliga byggkostnaderna tillämpas de genomsnittliga byggkostnaderna enligt 4 § i förordningen. Återanskaffningsvärdet är 75 procent av de värden som fastställts på så sätt.

2.2.3 Produktionsbyggnader inom jord- och skogsbruket

Beskattningsvärdet för produktionsbyggnader inom jord- och skogsbruket fastställs på ett sätt som avviker från andra byggnader. Deras beskattningsvärde anses enligt 31 § 2 mom. 1 punkten i värderingslagen vara den del av anskaffningsutgiften som vid skatteårets utgång inte har avskrivits. På samma sätt räknas värdet ut för produktionsbyggnader inom jordbruk för ett aktiebolag som bedriver jordbruk.

Enligt 9 § i inkomstskattelagen för gårdsbruk (543/1967) får avskrivningen för skatteåret uppgå till högst 10 procent av den icke avskrivna anskaffningsutgiften för ekonomibyggnad, 6 procent av den icke avskrivna anskaffningsutgiften för bostads-, administrations- eller annan motsvarande byggnad, 20 procent av den icke avskrivna anskaffningsutgiften för växthus och annan lätt konstruktion, samt 25 procent av den icke avskrivna anskaffningsutgiften för konstruktioner avsedda att förhindra vatten- och luftföroreningar. Anskaffningsutgiften för produktionsbyggnader inom skogsbruket avdras enligt 8–10 § i inkomstskattelagen för gårdsbruk.

Visar den skattskyldige, att gängse värdet av byggnad eller konstruktion, vid skatteårets utgång till följd av att egendomen nedgått i värde, förstörts eller skadats eller av annan orsak är lägre än den oavskrivna delen av anskaffningsutgiften, får sådan tilläggsavskrivning enligt 9 § 3 mom. i inkomstskattelagen för gårdsbruk göras på anskaffningsutgiften, att den oavskrivna delen av anskaffningsutgiften nedgår till det gängse värdet. En icke avskriven anskaffningsutgift om högst 1 000 euro för en byggnad eller konstruktion som hör till jordbruket dras enligt 4 mom. av i form av en engångsavskrivning.

Värderingen av produktionsbyggnader inom jord- och skogsbruket avviker från värderingen av andra byggnader vilkas beskattningsvärde grundar sig på byggkostnaderna. Grunden för beskattningen är den verkliga anskaffningsutgiften och inte 75 procent av byggkostnaderna. I stället för årliga åldersavdrag sänks värdet i beskattningen genom avskrivningar vilkas maximibelopp är högre än åldersavdragens sänkningar. Dessutom görs avskrivningarna enligt principerna för systemet för avskrivning på utgiftsrest på den anskaffningsutgift som inte avskrivits för föregående år. Då minskar maximibeloppet för sänkningen i euro årligen. I beskattningspraxis granskas inte heller varje byggnad eller konstruktion på en gård heller separat utan specifikt per gårdsbruksenhet.

Värderingssättet leder under investeringsåret och de närmaste åren till en högre värderingsnivå och skattekostnad än för andra byggnader, senare blir värderingsnivån lägre beroende på årsavskrivningarnas storlek lägre. Beskattningsvärdet sänks också enligt 5 § 1 mom. 4 punkten i

inkomstskattelagen för gårdsbruk av understöd för anskaffning av byggnader och konstruktioner och grundförbättring av dem genom att dessa understöd och ersättningar dras av från motsvarande anskaffnings- eller förbättringsutgifter. Också den utjämningsreservering som avses i 10 a § i lagen kan enligt 10 b § användas för anskaffning eller grundreparation av byggnader och konstruktioner under det skatteår då byggnadsarbetet på byggnaden eller konstruktionen har påbörjats eller då det har slutförts.

De vanligaste byggnaderna på lantbruk är olika produktions- och lagerbyggnader eller konstruktioner samt djurstall. Som lantbruk anses dessutom sådan annan verksamhet som bedrivs på ett lantbruk och som hör till jord- och skogsbruk som inte anses som separat affärsverksamhet.

Verksamhet som hör till lantbruk eller som bedrivs i samband med det anses i beskattningen som separat affärsverksamhet när det är fråga om handelsträdgård, fiskodling i stor skala eller pälsdjursuppfödning. Också kvarnar, sågar och andra sådana anläggningar som i betydande utsträckning också förädlar produkter som skaffats på annat håll i försäljningssyfte ska anses som separat affärsverksamhet i beskattningen. Byggnader på ett lantbruk som byggts för fritidsaktivitet (till exempel hästverksamhet) är inte produktionsbyggnader.

Som byggnader för skogsbruk anses bland annat maskinhallar för maskiner som används i skogsbruk och byggnader som behövs för torkning och lagring av ved som ska säljas. Lagerbyggnader för ved som avses för uppvärmning av byggnader för privathushåll hör inte till byggnader inom skogsbruk.

När en produktionsbyggnad inom jordbruket övergår i användning inom skogsbruk anses som anskaffningsutgift den vid beskattningen oavskrivna delen av anskaffningsutgiften. När en produktionsbyggnad övergår till annat bruk ska den skattskyldige redogöra för byggnadens egenkapaper och användningsändamål. Utgående från redogörelsen värderas byggnaden enligt förordningen om återanskaffningsvärde.

2.2.4 Erhållande av uppgifter om byggnader

Enligt 18 § 5 mom. i lagen om beskattningsförfarande (1558/1995) ska statliga myndigheter, välfärdsområdesmyndigheter och kommunala myndigheter för beskattningen lämna Skatteförvaltningen behövliga uppgifter som de har i sin besittning om fastigheter, om byggnaderna på dem, om markens och byggnadernas beskaffenhet samt om planläggningen och ägarna. Skatteförvaltningen får uppgifter om alla påbörjade och färdigställda byggprojekt centraliserat från det befolkningsdatasystem som Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata administrerar och som kommunens byggnadstillsynsmyndighet anmäler uppgifter till.

Dessutom är de skattskyldiga enligt 16 § i fastighetsskattelagen skyldiga att granska de uppgifter som använts som grund för fastighetsbeskattningen och till Skatteförvaltningen anmäla behov av rättelser av felaktiga eller bristfälliga uppgifter om byggnader.

Uppgifter om den oavskrivna delen av anskaffningsutgiften för produktionsbyggnader inom jord- och skogsbruket fås för fastighetsbeskattningen av inkomstskattedeklarationerna för jord- och skogsbruk.

2.3 Värdering av mark

2.3.1 Bestämmelser i värderingslagen

Enligt 29 § 1 mom. i värderingslagen ska vid bestämmandet av beskattningsvärdet för mark beaktas fastighetens användningsändamål, byggrätt, läge, trafikförbindelser, lämplighet för byggande och hur långt de kommunaltekniska arbetena framskridit samt den skäliga prisnivå som har konstaterats på basis av de priser som på den fria marknaden under normala förhållanden har betalats på orten för fastigheter vilka till sin art och sitt läge är jämförbara.

Jord- eller skogsbruksmark är i princip inte skattepliktig, men de har värden som fastställts för övrig beskattning i lagens 7 och 20 §. Område som i detaljplan reserverats som byggnadsmark på en gårdsbruksenhet räknas enligt 29 § 1 mom. i värderingslagen dock till skattepliktig byggnadsmark och fastighetsskatt fastställs för det oberoende av dess verkliga användning. Begreppet lantbruk har inte uttryckligen definierats i värderingslagen eller i fastighetsskattelagen. Utgångspunkt i tolkningen är definitionen av gårdsbruksenhet i inkomstskattelagen för gårdsbruk och den etablerade praxis för användning av den enligt vilken en fastighet mindre än två hektar i allmänhet inte anses som en gårdsbruksenhet om den inte är en del av en större helhet som ska anses som en gårdsbruksenhet.

Separata fastigheter mindre än två hektar omfattas i princip av fastighetsbeskattningen och värderas som egentlig byggnadsmark. Fall som gäller gränsdragning mellan fastigheter som helt omfattas av fastighetsbeskattningen och fastigheter som hör till gårdsbruk behandlas närmare i Skatteförvaltningens anvisning Dnro A43/200/2014. Den verkliga användningen av en fastighet avgör om en fastighet som till ytan är mer än två hektar i sin helhet omfattas av fastighetsbeskattningen eller om den delvis eller helt är en gårdsbruksenhet.

Enligt 29 § 2 mom. i värderingslagen bestäms värdet på ett område av byggnadsmark på en gårdsbruksenhet från vilket den skattskyldige har sålt och fortfarande kan sälja mark för byggnadsändamål, i tillämpliga delar enligt 1 mom. Härvid skall dessutom beaktas andelen av den mark som av byggnadsmarkområdet skall användas för vägar och allmänna områden samt den tid som beräknas förflyta innan marken sannolikt kommer att användas som byggnadsmark.

Områden som enligt 31 a § 2 mom. i värderingslagen hänförs till annan gårdsbruksmark är områden som inte regelbundet ger jordbruks- eller skogsbruksavkastning. Som exempel på sådana områden nämns i bestämmelsen närmare fastställda kraftlinjegator samt områden med diken och byggda vägar. Dessa områden omfattas i princip av fastighetsbeskattningen, men deras värde är enligt 31 a § 1 mom. noll.

Värdet av byggplatsen för en produktionsbyggnad inom jord- och skogsbruket anses enligt 31 § 2 mom. 2 punkten vara det värde som har fastställts för jordbruksmark av motsvarande storlek multiplicerat med fyra. Som byggplats för en produktionsbyggnad anses marken under byggnaden samt gårdsplanen i dess omedelbara närhet.

Om byggrätten för en tomt eller byggplats inte har utnyttjats helt och hållet och om värdet av de byggnader som är belägna på den inte är litet i jämförelse med tomtvärdet, skall värdet av tomten enligt 29 § 3 mom. minskas i skälig mån. Enligt Skatteförvaltningens anvisning Dnro A12/200/2018 kan beskattningsvärdet med stöd av bestämmelsen jämkas i de fall där den verkliga användningen av en byggplats märkbart avviker från användning enligt planen, till exempel om ett småhus i gott skick finns på ett kvartersområde för flervåningsbostadshus, och den oanvända byggrätten inte kan utnyttjas utan att riva byggnaden.

Värdering av områden för marktäkt regleras i 31 § 1 mom. i värderingslagen. Som värdet av stenbrott samt grus-, ler- och torvtäkt eller annan motsvarande förmån som hör till en gårdsbruksenhet och som utnyttjas för annat än jord- eller skogsbrukets eget behov anses det kapitalvärde som den beräknas ha vid utgången av skatteåret med hänsyn till nettoinkomsten därav, den tid förmånen sannolikt kan utnyttjas och en räntesats om åtta procent. Metoden beskrivs närmare i Skatteförvaltningens anvisning Dnro A12/200/2018. En skattskyldig kan dock enligt anvisningen om den vill välja ett beräkningssätt där den årligen anmäler de försäljningsintäkter den fått av marktäkt och de kostnader marktäkten medfört. I vissa fall, såsom om jordmaterial inte säljs, kan värdet bestämmas genom att använda den genomsnittliga rena inkomsten eller balansvärdet på området.

2.3.2 Skatteförvaltningens beslut om beräkningsgrunderna för beskattningsvärde på byggnadsmark

Enligt 29 § 4 mom. i värderingslagen fastställer Skatteförvaltningen årligen för varje kommun närmare de grunder enligt vilka beskattningsvärdet för byggnadsmark ska räknas ut. Skatteförvaltningens beslut om grunderna för beräkningen av beskattningsvärdet för byggnadsmark som ska tillämpas i fastighetsbeskattningen för 2021 (VH/6765/00.01.00/2020) har utfärdats den 12 november 2020.

Som grund vid beräkandet av byggnadsmarkens beskattningsvärden används de kommunspecifika tomtpriskartorna och värderingsanvisningarna. Gängse områdesspecifika värden för byggnadsmarken (områdespriser) har antecknats på tomtpriskartan eller i värderingsanvisningen. Om det inte har getts någon värderingsanvisning för byggnadsmarken eller något värde för den på tomtpriskartan eller om det har skett en väsentlig förändring i de grunder som ska beaktas vid fastställandet av gängse värde för byggnadsmarken, beräknas beskattningsvärdet genom att till tillämpliga delar tillämpa den kommunspecifika värderingsanvisningen och tomtpriskartan som gäller ett likartat område.

Då arealen för en byggplats är större än sedvanligt i glesbygden beaktas detta genom att man vid värderingen tillämpar en nedsättningsformel. När arealen för en byggplats är större ska enhetspriset nedsättas på så sätt att byggplatsen upp till 3 000 m² värderas till fullt värde varefter den överstigande andelen upp till 5 000 m² värderas till hälften av grundvärdet och arealen mellan 5 000 och 10 000 m² värderas till en fjärdedel av grundvärdet. Den del som överskrider 10 000 m² värderas till 10 procent av grundvärdet.

De byggplatser i ett glesbygdsområde som bildats tidigare och som värderats till fullt värde för högst 2 000 m² ska värderas till fullt värde upp till 2 000 m² varefter den överstigande andelen av byggplatsen upp till 5 000 m² värderas till hälften av grundvärdet och den del vars storlek är mellan 5 000 och 10 000 m² värderas till en fjärdedel av grundvärdet. Den del som överskrider 10 000 m² värderas till 10 % av grundvärdet.

Områdespriset för större än sedvanliga industri- och lagerområden i planområden ska nedsättas på så sätt att byggplatsen värderas upp till 20 000 m² till fullt värde varefter den överstigande andelen upp till 50 000 m² värderas till hälften av grundvärdet och arealen som överstiger 50 000 m² värderas till en fjärdedel av grundvärdet.

Oavsett nedsättningsformeln är områdespriset alltid minst 1 euro per kvadratmeter.

Som beskattningsvärde ska betraktas 75 procent av områdespriset för föregående år. Det beskattningsvärde som räknas ut på så sätt benämns normgivande värde.

Enligt 29 § 4 mom. i värderingslagen kan Skatteförvaltningen begränsa den årliga höjning av beskattningsvärdena som ändringar i beräkningsgrunderna medför. I Skatteförvaltningens beslut har höjningen begränsats så, att om beskattningsvärdet för föregående år underskrider det normgivande värdet höjs beskattningsvärdet för följande år med 30 procent i det fall att beskattningsvärdet för föregående år är lägre än 80 procent av det normgivande värdet och i övriga fall med 20 procent. Som beskattningsvärde fastställs dock minst 0,75 euro per kvadratmeter och högst det normgivande värdet.

Om det verkliga värdet för byggnadsmark är lägre än det värde som räknats ut enligt beslutet anses byggnadsmarkens värde vara dess verkliga värde.

2.3.3 Fastställande av områdespriser

Den nuvarande värderingsmetoden för byggnadsmark har utvecklats i samarbete mellan VTT och Skatteförvaltningen. VTT har utrett det skäliga verkliga värdet på byggnadsmark i hela landet. De kommunspezifika värderingsanvisningar och tomtprikkartor som nämns i Skatteförvaltningens beslut om grunderna för beräkningen av beskattningsvärdet för byggnadsmark utarbetades 1993 utgående från utredningen. Värderingsanvisningarna och tomtprikkartorna togs i bruk i den fastighetsbeskattning som verkställdes för 1994.

Värderingsanvisningarna och tomtprikkartorna har senare justerats flera gånger eftersom prisnivån på byggnadsmark har ändrats. Den senaste mer omfattande uppdateringen gjordes 2005 och 2006. Då utarbetades en prisutredning för byggnadsmarken i de mest betydelsefulla tillväxtcentren och deras kranskommuner. En utredning om bostads- och fritidsfastigheter i glesbygdsområden samt över fritidsfastigheter på fjällområden och i andra fritidscentrum blev klar 2008.

På tomtprikkartorna har utgående från användningsändamålet enligt detaljplanen antecknats olika områdespriset på olika byggplatser per våningskvadratmeter eller per kvadratmeter på byggplatsens yta enligt byggrätt i detaljplanen.

Prisnivåerna på tomter för flervåningsbostadshus, butiksbyggnader och kontorsbyggnader har i värderingsanvisningarna angetts som pris per kvadratmeter våningsyta enligt byggrätten. Prisnivåerna på byggplatser för egnahemshus, industri- och servicestationsbyggnader har i allmänhet angetts som priser per kvadratmeter våningsyta, men i vissa kommuner har till exempel också värdering enligt byggrätten tillämpats på egnahems- och radhustomter.

De värden som fastställts på tomtprikkartorna och värderingsanvisningarna är genomsnittliga verkliga värden och grundar sig i regel på köpeskillingar som har betalats för obebyggd mark. Av betydelse för bildandet av prisområdena har förutom prisnivån enligt 29 § i värderingslagen varit läget, trafikförbindelserna samt användningsändamålet och byggrätten enligt planuppgifterna. De värden som angetts på tomtprikkartorna och i värderingsanvisningarna sänks inte separat på grund av flygbuller, trafikbuller, dammolägenheter eller andra sådana faktorer.

I glesbygdsområden används de kommunspezifika grundpriserna per kvadratmeter i värderingen av byggnadsmark. Värderingsanvisningarna innehåller dessutom en separat utredning av de grundpriser på byggplatser i kommunen som är högre än priserna på andra byggplatser, till exempel fritids- och strandbyggplatser. I vissa kommuner har strandbyggplatser också getts olika priser enligt den typ av vattendrag de ligger vid. Om värderingsanvisningarna inte innehåller något separat pris på strandbyggplatser tillämpas grundpriset på byggnadsmark i området även på värderingen av dem.

2.3.4 Fastigheter där det inte får byggas och som inte kan utnyttjas som en del av en byggplats

Skatteförvaltningen har i sin anvisning Värdering av fastigheter i fastighetsbeskattningen VH/5389/00.01.00/2020 tagit ställning till fall där skattepliktig mark inte kan utnyttjas som byggplats.

Fastigheter som också omfattas av fastighetsskatt inkluderar bland annat fastigheter för vilka bygglov i enlighet med 19 kap. i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) inte kan beviljas eller undantagsbeslut i enlighet med 23 kap. inte kan meddelas, samt fastigheter som på grund av sina egenskaper inte kan utnyttjas som tilläggsmark till en byggplats eller där jordmånen är sådan att fastigheten inte lämpar sig för byggande. Enligt anvisningen kan, avvikande från minimivärdet, de ovan nämnda fastigheterna vid avsaknad av någon annan utredning värderas till 20 procent av områdespriset på byggnadsmarken som anvisats i områdespriskartan.

Beskattningsvärdet för en fastighet sätts dock enligt anvisningen inte ned på grund av ett tillfälligt byggförbud. Kommunen kan för området till exempel meddela ett byggförbud som avses i 53 § i markanvändnings- och bygglagen när en detaljplan ska göras upp eller ändras. Till sin karaktär är detta byggförbud tillfälligt till följd av att det upphör när planen vinner laga kraft.

Enligt anvisningen ska den skattskyldige lägga fram en tillförlitlig utredning av egenskaperna som ligger till grund för yrkandet på ett lägre beskattningsvärde, till exempel en utredning av att fastigheten inte får bebyggas ens med undantagslov.

2.3.5 Fastighetens maximala beskattningsvärde

Om det sammanlagda beloppet av beskattningsvärdena för en fastighets fastighetskattepliktiga delar och förmåner är högre än det sammanlagda gängse värdet av dessa delar och förmåner, anses enligt 32 § i värderingslagen det gängse värdet som värdet av fastighetens fastighetsskattepliktiga delar och förmåner. Med gängse värde avses det gängse värde som egendomen hade vid skatteårets utgång i ägarens besittning och där var den fanns eller egendomens sannolika överlåtelsepris, om det är större än det nämnda värdet.

En viktig roll för tillämpningspraxis när det gäller bestämmelsen spelar den rättsregel som framgår av Högsta förvaltningsdomstolens avgörande 2014:128. Frågan gällde vilken inverkan de överlåtelsebegränsningar som enligt lagen om bostadsrättsbostäder gäller fastigheter som används för bostadsrättsbostäder ska ha för värderingen av fastigheterna vid fastighetsbeskattningen. Överlåtelsebegränsningarna ansågs ha inverkan på det sannolika överlåtelsepris för fastigheten som avses i 32 § i värderingslagen, men inte på fastighetens värde i ägarens besittning. När enligt nämnda bestämmelse som fastighetens gängse värde betraktas dess sannolika överlåtelsepris endast i det fall att det överstiger fastighetens värde i ägarens besittning ansågs beskattningsvärdena för de ifrågavarande fastigheterna inte ha fastställts till ett högre värde än det gängse värdet på enbart den grunden att överlåtelsebegränsningarna inte hade beaktats vid värderingen.

Högsta förvaltningsdomstolens riktlinjer från 2018 har på ett väsentligt sätt skapat klarhet i tolkningen av bestämmelsen. I avgörandet HFD 2018:161 gällde det värdering av en tidigare ämbetshusfastighet i en situation där köparen hade köpt fastigheten till ett pris om 250 000 euro medan beskattningsvärdet i den beskattning som verkställdes för följande skatteår 2014 hade fastställts till 3 577 166 euro. Ägaren bedrev uthyrning av kontorslokaler i fastigheten. Högsta förvaltningsdomstolen ansåg att 400 000 euro utgjorde det gängse värdet av fastigheten. Som grund för sitt krav hade den skattskyldige bland annat fört fram att byggnaden var ett ämbetshus

som i tiden byggts för ämbetsverksamhet, i dåligt skick och delvis olämpligt för uthyrning och företagsverksamhet.²

Enligt redogörelsen för avgörandet finns i 32 § 2 mom. två alternativa metoder för fastställande av gängse värde. Vid användning av båda metoderna är det fråga om värdering av fastigheten enligt dess individuella egenskaper. En fastighets gängse värde i ägarens besittning visar i princip dess ekonomiska bruksvärde för ägaren i den funktion där fastigheten används. På så sätt påverkas det gängse värdet för en fastighet som hyrs ut i betydande utsträckning av de hyresintäkter som kan fås av bostaden och de kostnader som den medför. Också det anskaffningspris som använts vid anskaffning av en fastighet som ligger nära i tiden när fastigheten värderas är en bekräftelse på gängse värde i ägarens besittning. Också när värdet på egendom i ägarens besittning ska fastställas kan också en uppgift om föremålets sannolika överlåtelsepris ha betydelse.

2.4 Fastighetsbeskattning i landskapet Åland

På Åland hör fastighetsbeskattningen med stöd av 18 § 5 punkten i självstyrelselagen för Åland (1144/1991) till Ålands lagstiftningsbehörighet. Enligt bestämmelsen har landskapet lagstiftningsbehörighet i fråga om bland annat kommunerna tillkommande skatter.

På Åland betalas fastighetsskatt årligen till kommunerna enligt fastighetsskattelagen för landskapet Åland (Ålands författningssamling ÅFS 15/1993). Lagen är en så kallad blankettlag enligt vilken fastighetsskatt tas ut enligt fastighetsskattelagen (654/1992) också i landskapet med vissa undantag. Undantagen gäller huvudsakligen skattesatsens variationsintervall. Skattesatserna kan som lägst vara 0,00 procent, och skattesatsen för annat boende än stadigstadigvarande boende som avses i 13 § 1 mom. i fastighetsskattelagen kan bestämmas att vara högst 0,90 procentenheter högre än skattesatsen för byggnader som huvudsakligen används för stadigvarande boende, dock högst 0,90 procent. Den skattesats som nämns i 13 § 1 mom. i fastighetsskattelagen för riket tillämpas inte enbart på fritidsbostäder som hyrs ut.

Enligt 1 § i Republikens presidents förordning (610/2020) om verkställandet av beskattningen på Åland för skatter som betalas till landskapet Åland och kommunerna på Åland ska Skatteförvaltningen i enlighet med Ålands landskapslagstiftning sköta de förvaltningsuppgifter som hör till Ålands landskapsregering i fråga om bland annat fastighetsskatt.

Enligt 2 § i förordningen svarar Landskapet Åland bland annat för de kostnader som orsakas av särdrag i lagstiftningen om kommunalskatt och fastighetsskatt i landskapet i enlighet med vad landskapsregeringen och Skatteförvaltningen kommer överens om.

2.5 Betydelsen av fastigheters beskattningsvärden för annan beskattning

Fastigheters och byggnaders beskattningsvärden enligt lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen (1142/2005), nedan värderingslagen, påverkar beräkningen av den nettoförmögenhet som hör till företagens näringsverksamhet, och således fördelningen av onoterade bolags utdelning på kapitalinkomst, skattefri inkomst och förvärvsinkomst samt fördelningen av utdelningsbar företagsinkomst på förvärvs- och kapitalinkomst. Beskattningsvärdena påverkar också företags generationsväxlingslättnad enligt lagen om skatt på arv och gåva (378/1940), vilken

² Detta fall, liksom några opublicerade avgöranden från Högsta förvaltningsdomstolen har refererats av Janne Myllymäki i artikeln Kiinteistön verotusarvon enimmäismäärä kiinteistöverotuksessa..(Maximalt beskattningsvärde för en fastighet i fastighetsbeskattningen) (Defensor Legis 5/2019, ss. 725–743).

baserar sig på att tillgångarna för ett gårdsbruk eller ett annat företag som är föremål för generationsväxling värderas till 40 procent av värdet enligt värderingslagen i stället för till verkligt värde.

2.5.1 Värdering av fastigheter vid beräkning av företags och gårdsbruksenheters nettoförmögenhet

Enligt 3 § 4 mom. i värderingslagen anses som värdet av anläggningstillgångar som ingår i den nettoförmögenhet som hör till icke offentligt värderade aktiebolags näringsverksamhet, och med stöd av 16 § även andra företags, det värde som inte avskrivits vid inkomstbeskattningen vid skatteårets utgång. Enligt 3 § 5 mom. värderas en fastighet, byggnad eller konstruktion som hör till andra tillgångar än omsättnings- eller investeringstillgångarna dock till jämförelsevärde för det år som föregick skatteåret, om detta värde är större än den icke-avskrivna delen av anskaffningsutgiften. Enligt bestämmelsen anses fastighetens jämförelsevärde vara det beskattningsvärde som avses i 5 kap., det vill säga i 28–32 § i värderingslagen.

I samband med att värderingslagen stiftades, då förmögenhetsskattelagen (1537/1992) upphävdes, ersatte jämförelsevärde det vid nettoförmögenhetsberäkningen tidigare tillämpade och vid förmögenhetsbeskattningen använda beskattningsvärdet.

Värderingen av skogs- och jordbruksmark grundar sig på deras årliga avkastning enligt 7 och 20 § i värderingslagen.

I 4 kap. i värderingslagen finns bestämmelser om beräkning av jordbrukets nettoförmögenhet i andra företag än aktiebolag. Av de tillgångar som omfattas av fastighetssteuern och som räknas till gårdsbruksenhetsens nettoförmögenhet betraktas som värdet av byggplatsen för en produktionsbyggnad inom jordbruket värdet av jordbruksmark multiplicerat med fyra, som värdet av en produktionsbyggnad eller konstruktion som hör till jordbruket den del av anskaffningsutgiften som inte har avskrivits vid inkomstbeskattningen samt som värdet av en bostadsbyggnad och dess byggplats inom jordbruket deras värden som bestäms enligt 29 och 30 §. En bostadsbyggnad på gårdsbruksenhetsen och marken under den anses höra till jordbrukstillgångarna när mer än hälften av byggnaden används som bostad för arbetstagare eller hyrs ut som stadigvarande eller fritidsbostad.

2.5.2 Värdering av fastigheter när generationsväxlingslättnad enligt lagen om skatt på arv och gåva tillämpas

När den generationsväxlingslättnad enligt 55 § i lagen om skatt på arv och gåva som gäller en gårdsbruksenhet eller ett annat företag tillämpas, värderas de tillgångar som räknas till nettoförmögenheten till 40 procent av beloppet enligt grunderna enligt 3 och 4 kap. i värderingslagen.

Som värdet av en produktionsbyggnad inom jordbruket betraktas med stöd av nämnda 55 § och 4 kap. 23 § i värderingslagen den anskaffningsutgift som inte avskrivits vid inkomstbeskattningen och värdet av dess byggplats med stöd av 21 § värdet av jordbruksmark multiplicerat med fyra. Av de fastigheter och byggnader som omfattas av fastighetssteuern och som inte räknas till jordbrukets nettoförmögenhet, men som omfattas av generationsväxlingslättnaden, värderas en produktionsbyggnad inom skogsbruket med stöd av 55 § 3 mom. 2 punkten i lagen om skatt på arv och gåva till 40 procent av den anskaffningsutgift som inte avskrivits och bostadsbyggnaden på en gårdsbruksenhet samt byggplatsen för en produktionsbyggnad inom skogsbruket till 40 procent av beloppet enligt grunderna i 5 kap. i värderingslagen.

Företagsförmögenhet för aktiebolag som inte är offentligt noterade värderas vid tillämpning av generationsväxlingslättningen till ett belopp som motsvarar 40 procent av det belopp som beräknats enligt grunderna enligt 5 § i värderingslagen, och som med vissa korrigeringar motsvarar det matematiska värdet av bolagets aktier. Aktiernas matematiska värde beräknas utifrån bolagets justerade nettoförmögenhet. När nettoförmögenheten beräknas värderas fastigheterna och byggnaderna på det sätt som konstaterats ovan beträffande beräkningen av företags nettoförmögenhet.

Aktierna i ett offentligt noterat bolag värderas vid tillämpning av generationsväxlingslättningen till 70 procent av slutkursen enligt bokslutsdagen för värdepapperen.

2.6 Bedömning av nuläget

Värderingsgrunderna för byggnader baserar sig på utredningar som Statens tekniska forskningscentral (VTT) gjorde i 1970-talet och sålunda på de genomsnittliga byggkostnaderna samt den byggpraxis och de krav på utrymmen och kvalitet som gällde den tiden. När fastighetsbeskattningen togs i bruk 1993 ingrep man inte i värderingsfrågorna. Vid värdering av byggnaderna började man som sådana tillämpa de värden som iakttagits i förmögenhetsbeskattningen, vilka i likhet med de nuvarande hade tagits i bruk vid ingången av 1979.

Man var i och för sig väl medvetna om behovet av en reform av grunderna för beskattningsvärden i betänkandet av fastighetsbeskattningskommittén (kommittébetänkande 1998:2, Finansministeriet), som beredde reformen, liksom i propositionen om fastighetsskattelag HE 50/1992 rd. Särskilt betonades behovet av jämlik behandling av skattskyldiga och det, att utvecklingen av grunderna för beskattning och att de hålls uppdaterade är väsentligt med tanke på ett rättvist och jämlikt fastighetsskattesystem.

Inte heller när förmögenhetsbeskattningen avskaffades ingrep man i värderingsprinciperna och i värderingslagen föreskrevs om värdering av tillgångar för beskattningens behov eftersom syftet bara var att fylla behovet av lagstiftning som avskaffandet av förmögenhetsbeskattningen krävde.

Återanskaffningsvärdet som värderingsgrund är praktiskt och teoretiskt sett en problematisk utgångspunkt eftersom byggnader som motsvarar det gamla byggnadsbeståndet inte lägre byggs på samma sätt eller likadana. Värderingen har inte heller grundat sig på värdering av vad som skulle ha varit byggkostnader för en likadan byggnad. Historiska återanskaffningsvärden har i praktiken justerats mekaniskt så, att de motsvarat ändringarna i byggkostnadsindex. Bland annat byggkostnader och byggmetoder, reglering som gäller byggande på olika sätt, krav som hänförs till byggnaders funktionalitet och kvalitet har ändrats med tiden, och de har ändrats på olika sätt mellan olika typer av byggnader. Dessutom har det kommit nya typer av byggnader på vilka man varit tvungen att tillämpa de värderingsgrunder som närmast passar en byggnad.

Beräkningsgrunderna för beskattningsvärden beskriver inte byggnadernas prisskillnader tillräckligt bra och behandlar inte olika fastigheter konsekvent i fråga om värde. De referensvärden som ska tillämpas motsvarar inte nuvarande pris- och kostnadsnivå, och beskattningsvärdena för olika typer av byggnader står inte i rätt förhållande sinsemellan vilket medför ojämlikhet mellan fastighetsägare.

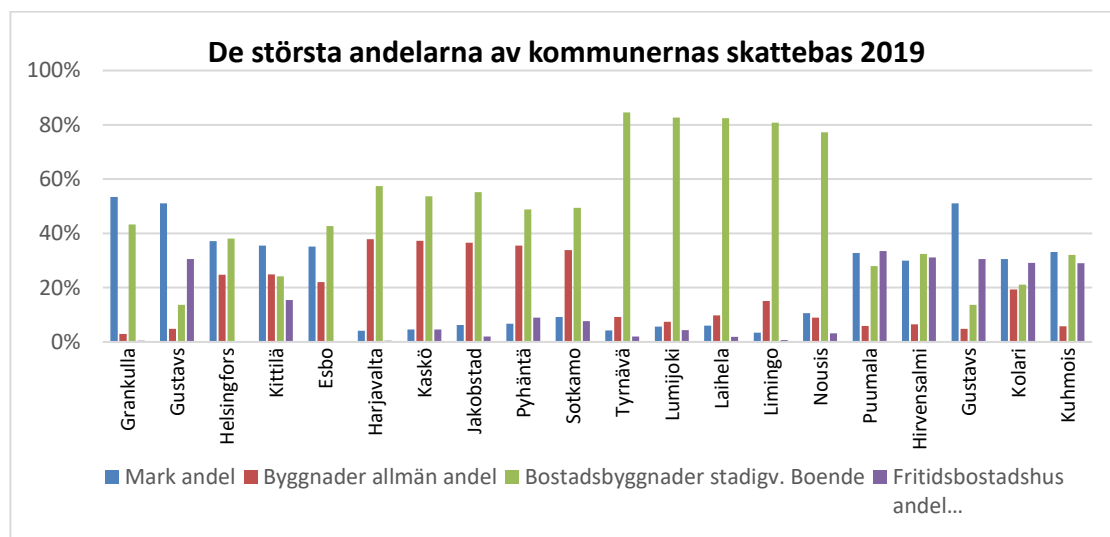
Värderingsgrunderna för byggnader är för de viktigaste typerna av byggnader mycket invecklade och ogenomskinliga. Av de uppgifter om egenskaper som behövs för beskattningen finns bara en del tillgängliga i registeruppgifterna och det finns brister i förmedlingen från kommu-

nernas byggnadstillsynsmyndigheter till Skatteförvaltningen vilket leder till oenhetlig beskattning. Fastighetsägarnas skyldighet att kontrollera och komplettera uppgifterna i utredningen om fastighetsbeskattningen har inte i tillräcklig utsträckning säkerställt att Skatteförvaltningens registeruppgifter är riktiga och aktuella. Invecklade värderingsgrunder gör av förstaeliga skäl detta svårt för många.

Ett problem i värderingen av mark är på samma sätt att beskattningsvärdena släpar efter. De senaste mer omfattande uppdateringarna gjordes för över 15 år sedan, och betydande skillnader har uppkommit i prisutvecklingen inom och mellan kommunerna. Ojämligheten mellan fastighetsägarna har ökat. Administrativt sett är det nuvarande förfarandet för granskning av områdespriser dyrt och besvärligt, eftersom områdespriserna i stor utsträckning baserar sig på pris-kartor som upprätthålls manuellt, och på kommunspecifika värderingsanvisningar. Kommunerna har inte tillräckliga ekonomiska incitament att investera i kommunal infrastruktur när satsningar på kommunalteknik eller annan utveckling av stadsmiljön inte leder till ökade skatteintäkter trots att värdet på marken stiger som följd av åtgärderna.

När mark och byggnader som inte används för stadigvarande boende beskattas enligt samma skattesats begränsas kommunernas möjligheter att reglera beskattningens nivå och rikta den enligt lokala behov. Kommuner där beskattningsvärdena för mark i proportion till byggnaders beskattningsvärden är låga kan inte tjäna in mer intäkter för marken utan att samtidigt till exempel skärpa fastighetsbeskattningen för företag. På samma sätt kan i kommuner där andelen mark är betydande en höjning av den allmänna fastighetsskattesatsen begränsa dess inverkan på boendekostnaderna.

Figuren nedan beskriver kommunernas största andelar av skattebasen för de fyra största delområdena: mark (blå stapel), byggnader som används för stadigvarande boende (grön stapel), övriga byggnader (röd stapel) och fritidsbostäder (violett stapel). De kommunspecifika skillnaderna i skattebasen är betydande, och på samma sätt deras behov att genom skattesatser reglera fördelningen av skattebelastningen.



Den differentierade regionala utvecklingen på bostads- och fastighetsmarknaden, som blivit kraftigare under de senaste åren, medför utmaningar för värderingen av fastigheter. Många kom-

muner lider av utflyttningsöverskott vilket minskar efterfrågan på bostäder och sänker prisnivån. I tillväxtcentrum är situationen den motsatta. I den nuvarande metoden för värdering av byggnader beaktas regionala skillnader inte på något sätt och beskattningsvärdena för mark har inte följt marknadsprisutvecklingen.

3 Målsättning

Syftet med reformen är att förnya de föråldrade värderingsgrunderna för fastighetsbeskattningen så, att de motsvarar dagens kostnads- och prisnivå och de regionala prisskillnaderna och på så sätt förbättra jämlikheten och neutraliteten i värderingssystemet. Målet är en reform där beskattningsvärdena som helhet bättre än i nuläget avspeglar verkliga värden.

Målet är ett klart, begripligt och enkelt värderingssystem som är genomskinligt, och där grunderna för fastställande av värden finns tillgängliga för alla. Målet är aktuella beskattningsvärden som uppdateras kontinuerligt där uppgifter som samlas i myndigheters register utnyttjas effektivt och genom statistiska tillämpningar för analys genom att utnyttja de möjligheter digitaliseringen erbjuder. Målet är en kostnadseffektiv metod som lämpar sig för massförfarande och som administrativt sett är enkel både för myndigheter och för fastighetsägare.

Syftet är inte att skärpa beskattningen. En korrigering av snedvridningen av beskattningsvärden erbjuder dock förutsättningar för att kommunerna ska kunna omfördela skattebelastningen eller öka sina skatteintäkter utan att problemen med värderingsgrunderna samtidigt framhävs.

4 De viktigaste förslagen

4.1 Allmänna synpunkter som gäller val av värderingsmetoder

Värdering av fastigheter behövs utöver beskattningen för många andra ändamål. Enligt internationella värderingsstandarder kan fastighetsvärdering betraktas ur tre huvudperspektiv. De är saluvärdemetoden, avkastningsvärdemetoden och omkostnadsvärdemetoden. I alla strävas det efter verkligt värde och vissa uppgifter och kriterier ska härledas från marknaden.

Avsikten är i reformen inte att avstå från den grundläggande utgångspunkten att beskattningsvärdet och fastighetsskatten fastställs separat för mark och separat för byggnader. Det är nödvändigt för att skattesatsen för mark ska kunna avskiljas från den allmänna skattesatsen för byggnader.

Vid värderingen av mark är den naturliga utgångspunkten att på nuvarande sätt härleda beskattningsvärdet från verkliga köpeskillingar enligt saluvärdemetoden, genom vilken en tillgångspost kan jämföras med affärer med likadana eller motsvarande tillgångsposter på öppna marknaden. Metoden lämpar sig väl för värdering av sådana tillgångsposter som i tillräcklig grad är av samma slag och för vilka det finns tillförlitlig information om köpeskilling, såsom för finansiella instrument som är föremål för handel på marknadsplatser. Metoden lämpar sig väl för värdering av mark, för tomtmark är till sina egenskaper av samma kvalitet och pris när läget är av samma värde. När antalet affärer är litet, till exempel om det gäller affärs- eller industritomter, kan man de facto vara tvungen att härleda markens värde ur hyresnivån på området och för våningshustomter ur genomförda affärer för bostadslägenheter.

Vid värdering av byggnader ska däremot omkostnadsvärdemetoden anses lämpligast för massvärdering för fastighetsbeskattningen som görs årligen. Med avvikelse från övriga metoder möjliggör den tillämpning av samma metod på alla byggnadstyper, tillgången på det statistiska

material som behövs är god och värderingsgrunderna är genomskinliga. Värdering enligt kostnadsvärdesgrunder kan administrativt sett genomföras effektivt automatiskt utgående från registermaterial, vilket är nödvändigt på grund av det stora antalet objekt som ska värderas. Antalet byggnader som ska värderas årligen är 3 470 000 och mark 2 130 000.

I omkostnadsvärdeometoden granskas kostnaderna för byggande och färdigställande av objektet om en kopia av det ursprungliga objektet skulle byggas eller en fastighet som ger motsvarande nytta. Med hjälp av metoden fastställs en byggnads marknadsvärde enligt dess verkliga eller sannolika och ändamålsenliga bygg- och produktionskostnader. Metoden beaktar schablonmässigt åldersavdrag enligt ålder och skick för det objekt som ska värderas. Enligt internationella värderingsstandarder kan det ”för en fastighet i allmänhet inte motiveras ett högre pris som skulle uppkomma när man räknar ihop kostnaderna för anskaffning av mark för en ny motsvarande fastighet och en nybyggnad som motsvarar den byggnad som finns där”.

Det tänkbara alternativet att saluvärdeometoden skulle användas som allmän värderingsmetod i fastighetsbeskattningen genom att fastställa ett värde för fastigheten genom att separera andelen för mark och för byggnader kan däremot inte komma på fråga om man vill separera skattesatsen för mark från den allmänna skattesatsen. Det finns inte heller i praktiken förutsättningar för att härleda beskattningsvärden från köpeskillingsuppgifter för bebyggda fastigheter för det första för att en stor del av de bebyggda fastigheterna nästan inte alls överläts som fastighetsaffär. De största utmaningarna i metoden är att hitta en tillräcklig mängd fastighetsaffärer som är tillräckligt jämförbara med objektet som den fastighet som ska värderas kan jämföras med. Det finns tillgängligt material närmast enbart bland småhusfastigheter. De är också mycket individuella och olika i fråga om antal byggnader på fastigheten, yta, ålder, byggnadernas funktionella och andra individuella egenskaper, skick och läge.

Vid tillämpning av saluvärdeometoden separat vid värdering av en byggnad finns det särskilda problemet att byggnader inte ofta säljs och inte heller kan säljas separat från marken eller dess arrenderätt. När man försöker fastställa marknadsvärdet för en byggnad enligt fastighetens köpeskillingsuppgifter måste man först fastställa värdet för hela fastigheten med de ovannämnda problemen och dra av markens värdeandel som fastställts med någon metod av köpeskillingen för fastigheten. Marknadspriset för byggnaden fås som skillnad för dem. Om det finns flera byggnader på marken, vilket är vanligt, ska det kalkylerade marknadsvärdet för byggnaderna då på något sätt fördelas på de olika byggnaderna.

Ur administrativ och praktisk synpunkt gäller fastställande av värde för en bebyggd fastighet eller byggnad genom saluvärdeometoden också det uppenbara problemet att det inte är möjligt att tillförlitligt fastställa värde enbart på basis av jämförelseaffärer utan att alls bekanta sig med det objekt som ska värderas. Värderaren ska utreda bland annat rumsfördelningar (planritningar), byggnadens skick, tomtens egenskaper och grannskapet inverkan på intresset för fastigheten. Dessa åtgärder, inklusive konditionsgranskning och utarbetande av energicertifikat, är normala åtgärder i inledningsfasen när försäljning av till exempel ett småhus inleds. Det kan inte komma på fråga i myndighetsverksamhet. Sådan individuell värdering av byggnader kräver också ansenliga mängder personalresurser och värdebestämningen skulle ofrånkomligen innehålla starka subjektiva element beroende på värderaren.

Genom avkastningsvärdeometoden fastställs värdet på en fastighet via kassaflöden med beaktande av läge och giltighetstid för det bundna kapitalet. Genom metoden fastställs för fastigheten nuvärdet för de årsintäkter som fås under dess brukstid. Nettoavkastningen fås när kostnaderna för fastighetens skötsel och den underhållsskuld som orsakas av åldrande avdras från bruttointäkten. Avkastningsvärdet fås genom att dela nettoavkastningen med önskat krav på avkastning. Metoden är den mest huvudsakliga värderingsmetoden i professionell investeringsverksamhet

och används i stället för eller för att komplettera jämförelseaffärer. Metoden fungerar med begränsningar för bostads- och kontorshus. Det centralaste problemet är att fastighetens bruksvärde under livsrytmen kan ändras ofta och ibland till och med snabbt.

4.2 Allmänt om förslagen och åtgärderna för beaktande av regionala prisskillnader

Genom förslagen förverkligas de ändringar i skattelagstiftningen som reformen av värderingen av fastigheter kräver och andra skrivningar i regeringsprogrammet.

Eftersom syftet inte är att påverka fastighetsbeskattningens allmänna nivå, då beskattningsvärdena i allmänhet stiger, föreslås det att variationsintervallen för skattesatser justeras på motsvarande sätt. Skattesatsen för mark ska avskiljas från den allmänna skattesatsen.

Huvudsaken i reformen är att beskattningsvärdena moderniseras genom att de nya värderingsmetoder som utvecklats vid Statistikcentralen och Lantmäteriverket tas i bruk. De ändringar av bestämmelser i lagstiftningen som detta kräver blir relativt ringa.

Markvärdena ska fastställas på nytt i hela landet regionalt utgående från uppgifter om köpeskillningar och de ska uppdateras regelbundet.

Värderingen av byggnader ska grunda sig på byggnadsklassspecifiserade enhetspriser på nybyggnadskostnader enligt marknadspriser utifrån byggnadsklassificeringen 2018, som ska justeras årligen. Förfarandet kan anses vara en version av saluvärdemetoden som lämpar sig för massvärdering vid fastighetsbeskattningen. Byggnadskostnaderna inverkar avgörande på den uppgång i marknadsvärdet som byggandet medför.

Utöver att beskattningsvärdena för byggnader av olika typer och mark som ligger på olika områden inte står i rätt förhållande till varandra är det ett växande problem att värdena inte i tillräcklig grad avspeglar skillnaderna i marknadspriser mellan dyra och billiga områden. Olika prisutveckling på markvärdet på olika områden har inte kunnat beaktas i tillräcklig utsträckning och på ett tillräckligt uppdaterat sätt. I värderingen av byggnader beaktas regionala skillnader inte alls.

På områden med låga tomtpriser består en värdet på en fastighet huvudsakligen av värdet på byggnaden. I regioner som lider av minskande befolkning kan byggkostnaderna för en nybyggnad ofta på grund av det lokala marknadsläget genast efter byggandet överskrida det försäljningspris som kan fås för fastigheten.

I förslaget har särskild vikt fästs vid beaktandet av de regionala skillnaderna i marknadspriser. I det värderingssystem som ska förnyas ingår flera sätt att uppnå detta.

När mark värderas finns tre sådana sätt. En modernisering av områdespriserna som sådan innebär att områdespriserna på de mest avlägsna områdena sjunker trots att de i allmänhet stiger. För det andra kan man avstå från minimipriset på 0,75 euro och det nedsättningsschema som grundar sig på ytan tillämpas oberoende av områdespris. För det tredje kan obebyggda fastigheter på områden utanför detaljplaneområden i stället för enligt områdespriser för mark som sålts för att bebyggas värderas till 20 procent av områdespriset.

Vid värdering av byggnader kommer på samma sätt flera metoder att tas i bruk för att beakta regionala skillnader. För det första ska enhetsbyggkostnaderna för byggnader specificeras reg-

ionalt enligt skillnader i byggkostnaderna. Det innebär för sin del en förbättring i nuläget eftersom byggkostnaderna allmänt är lägre i regioner där också marknadspriserna på bebyggda fastigheter är låga.

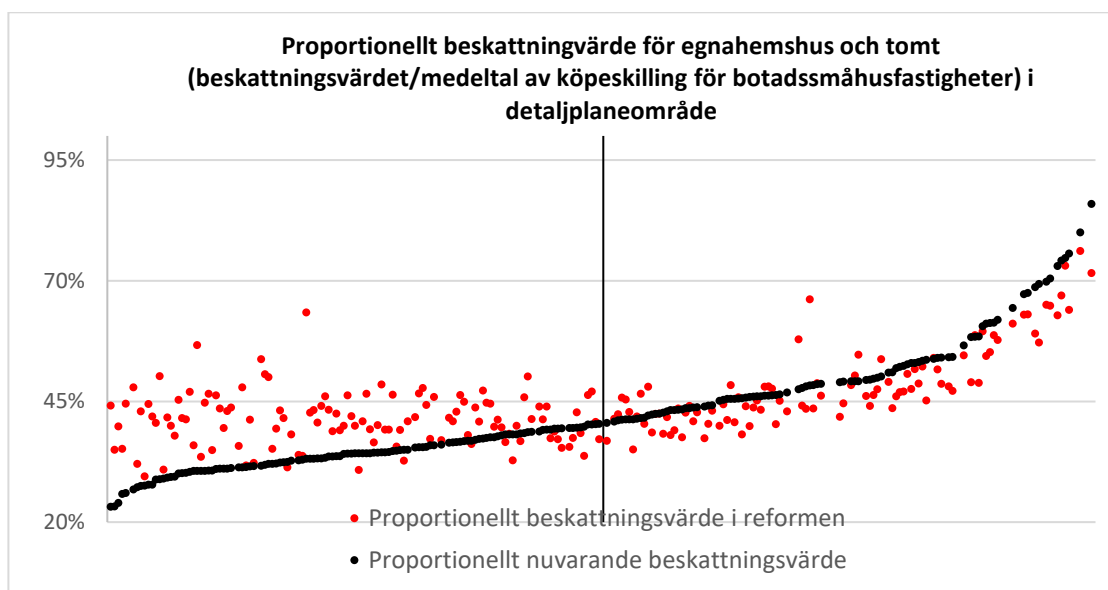
Det är typiskt för regioner med nedåtgående prisutveckling att byggnadsbeståndet är gammalt. I sådana regioner är det ett effektivt sätt att fastställa ålderavdragsprocent utgående från Statistikcentralens empiriska undersökning så att ålderavdragen räknas degressivt och ålderavdragsprocenten för flervåningsbostadshus specificeras regionalt i två grupper. Dessutom ska maximibeloppet för bostadsbyggnaders ålderavdrag höjas.

Vid fastställandet av beskattningsvärden för egnahemshus och parhus beaktas de regionala skillnaderna mellan nybyggnadskostnaderna och de genomsnittliga marknadsvärdena för nya bostadsmåhus, som baserar sig på Statistikcentralens utredning över uppgifter om köpeskillingar för egnahemshus och delvis utgående från prognoser om befolkningsutvecklingen. På så sätt beaktas, utöver den regionala specificeringen av enhetskostnaderna för byggande, att tomtpriset för en småhusbostadsfastighet och byggkostnaderna där läget är ointressant kan överstiga det försäljningspris som fås för den som ny.

Vidare ska tyngdpunkten för beskattningsvärdena överföras från byggnader till mark. Skillnaderna i marknadspriser förklaras vid sidan av skillnaderna i byggkostnader också av skillnader som beror på läget. Av kostnaderna för nyanskaffning av byggnader ska 50 procent, för egnahems- och parhus dock 45 procent, räknas till det enhetsvärde som används som grund för beskattningsvärdet, när motsvarande försiktighetsavdrag för mark ska fastställas till 70 procent. Betoning av försiktighetsprincipen i fråga om byggnader minskar på faran att beskattningsvärdet överskrider marknadsvärden i regioner med sjunkande prisutveckling. På så sätt kan man också beakta inre skillnader mellan kommuner i marknadspriserna där skillnaderna mellan de dyraste och de billigaste områdena kan vara stora.

Åtgärdshelheternas konsekvenser beträffande egnahemsfastigheter kan åskådliggöras genom att kommunvis jämföra Lantmäteriverkets statistik över uppgifter om köpeskillingar med beräknade genomsnittliga beskattningsvärden för egnahemsfastigheter enligt de föreslagna åtgärderna.

Av figuren nedan framgår det genomsnittliga *proportionella beskattningsvärdet* kommunvis för ett egnahemshus med tomt på detaljplaneområde, det vill säga beskattningsvärdets förhållande i procent (vänstra axeln) till den genomsnittliga köpeskillingen för en bostadsmåhusfastighet enligt statistik över köpeskilling på detaljplaneområde. De svarta punkterna beskriver nuläget och de röda en situation enligt reformen. Köpeskillingsmaterialet gäller 2019–2021. Figuren omfattar 262 kommuner där det under tidsperioden ingåtts minst 10 statistikförda affärer.



Numera är spridningen i det relativa beskattningsvärdet ansenlig. I situationen enligt reformen jämnas de kommunspecifika skillnaderna i de proportionella beskattningsvärdena ut betydligt, vilket innebär att beskattningsvärdena regionalt sett står i ett riktigare förhållande till marknadspriserna än i nuläget.

Ur ett rättviseperspektiv ska det observeras att det relativa beskattningsvärdet systematiskt sett stiger mer på dyra områden och i tillväxtcentrum samt i deras närområden, som huvudsakligen ligger i den vänstra halvan av figuren, och minskar mest på billigare områden, huvudsakligen i högra halvan av figuren.³

Förslagen påverkar inte i sig den skattenivå som gäller fastighetsägare i olika regioner och inte heller kommunernas skatteintäkter eftersom kommunerna genom att reglera skattesatserna kan ta in de skatteintäkter de vill och fördela beskattningen på de sätt de vill. Med tanke på skatteformens allmänna acceptabilitet ska man trots allt sträva efter att beskattningsvärdenas relation till marknadspriserna kan hållas på en godtagbar nivå.

4.3 Värdering av byggnader

4.3.1 Byggnaders grundvärde

I värderingen av byggnader övergår man enligt förslaget från de nuvarande återanskaffningsvärdena som härstammar från 1970-talet och som grundar sig byggkostnader som årligen just-

³ Det relativa beskattningsvärdet stiger mest i följande 20 kommuner: Esbo, Birkala, Vanda, Tammerfors, Lempäälä, Åbo, Helsingfors, Borgå, Nokia, Kyrkslätt, Hyvinge, Kervo, Kangasala, Träskända, Valkeakoski, Mariehamn, Hangö, Ylöjärvi, S:t Karins och Sibbo.

Det relativa beskattningsvärdet minskar i motsvarande grad mest i följande 20 kommuner: Käräsämäki, Lieksa, Toholampi, Kaskö, Rantasalmi, Nurmes, Konnevesi, Taivalkoski, Kumo, Juupajoki, Oulainen, Puolanka, Kannus, Brahestad, Jorois, Siikajoki, Siikalatva, Kurikka, Vieremä och Simo.

Dessa uppgifter omfattar kommuner där det under granskningstiden ingåtts minst 5 affärer.

eras med byggkostnadsindex till användning av *grundvärden* som utgör grunden för beskattningsvärdet som ska fastställas på nytt och uppdateras årligen. En byggnads grundvärde ska grunda sig på genomsnittliga nybyggnadskostnader enligt byggnadsklass och tidsenliga byggbestämmelser och byggpraxis. Enligt den försiktighetsprincip som iakttas i värderingen räknas av dessa byggkostnader av de ovan i avsnitt 4.1 framförda skälen 50 procent till grundvärdet i stället för de 75 procent som nu iakttas. Värdena är priser utan mervärdesskatt.

De *enhetsvärden* som utgör grunden för uträkningen av grundvärdet fastställs per kvadratmeter av byggnaders yta eller per kubikmeter av volym för cirka hundra byggnadsklasser enligt den nationella byggnadsklassificeringen som förnyats 2018. Det föreslås att man avstår från de höjningar och sänkningar som beskrivs i avsnitt 1.2.2 och som baserar sig på en mängd olika egenskapsuppgifter och som för närvarande iakttas vid bestämmande av återanskaffningsvärdet för vissa byggnadstyper. I fortsättningen har en byggnads enskilda egenskaper inte längre någon direkt inverkan på beskattningsvärdet.

Enhetsvärdena ska baseras på nypriser på byggnader som Statistikcentralen producerar och som Statistikcentralen har tagit i bruk och öppnat i sin räknare för byggnaders nypriser våren 2020 på sin webbplats⁴. Av klasserna har det i byggklassificeringen enligt användningsändamål bildats 31 prisgrupper där byggnadsklassernas användningsändamål och enhetspriser ligger nära varandra.

Vid fastställandet av nypriserna har den modernaste kostnadsberäkningsmetoden för husbyggnad använts, där utgångspunkten är de utrymmen som är utmärkande för det planerade användningsändamålet för byggnaden och de krav på utrymmena som ställs på dem. För produktion av byggnadsklassspecifika nypriser för fastighetsbeskattningen måste först en eller flera typiska modellbyggnader för den lägsta nivån i varje klass i byggnadsklassificeringen definieras. När typiska egenskaper definieras för modellbyggnaderna har man i stor utsträckning utnyttjat uppgifter om realiserade byggprojekt. Uppgifterna om dem har fåtts bland annat av byggherrar och olika myndigheter.

Också byggnader för olika ändamål omfattar jämförbara utrymmen för vilka de krav som ställts till exempel i fråga om slitstyrka på material, lösningar för värme-, vatten, sanitet och el är gemensamma. De kostnader som krävs för vissa utrymmen, till exempel för våt-, entréhalls- och sanitetsutrymmen är således gemensamma för olika användningsändamålsklasser. På så sätt kan en enhetsspecifik nybyggnadskostnad enligt erfarenhetsbaserade och kalkylerade kostnader för produktion av olika utrymmen fastställas också för sådana användningsändamålsklasser där det ingår byggnader som inte har byggts på årtal i landet. Det räcker att man känner till de funktionella rumsfördelningar och rumsegenskaper som krävs för användningsändamålet för byggnaden, till exempel ett centralsjukhus, och marknadsprisen på byggkostnaderna för produktion av utrymmena. Insatskostnaderna och entreprenadpriserna för byggande är konjunkturl känsliga men nybyggnaders egenskaper och de typiska byggsätten ändras långsamt.

Enligt förslaget ska det föreskrivas om de enhetsvärden som enligt vad som beskrivs ovan utgör 50 procent av enhetspriset för en nybyggnad enligt Statistikcentralens prissättning, genom förordning av finansministeriet, såsom det i nuläget föreskrivs om grunderna för beräkning av återanskaffningsvärden. Ett utkast till förordning finns i bilaga I.

⁴ https://www.stat.fi/sv/luokitukset/rakennusluokitin_uudishinnat/

Enhetsvärdena kan ändras när byggkostnaderna, till exempel entreprenadpriserna, produktiviteten för byggandet och insatskostnaderna ändras, eller när byggbestämmelserna och byggpraxis, såsom planeringslösningar, rumsfördelning och utrymmeskrav, ändras.

Den byggnadstypsklassificering enligt förordningen om återanskaffningsvärdet som tillämpats endast vid beskattningen ska slopas.

Beaktande av regionala skillnader i byggkostnaderna

Grundvärdena ska bestämmas på basis av de regionala byggkostnaderna, varför grundvärdet för byggnader som hör till samma byggnadsklass kan variera kommunvis.

De regionala skillnaderna i byggkostnader behöver beaktas i strävan efter den korrekta genomsnittliga värderingsnivån, eftersom det finns betydande regionala skillnader i byggkostnaderna. De beror till exempel på prisskillnader i fråga om arbetskraft, byggmaterial och priser på byggande på samma sätt som regionala skillnader i byggstandard. I synnerhet när det gäller bostäder bygger man vanligtvis bostäder som uppfyller högre kvalitetskrav på de mest eftertraktade och sålunda värdefullaste områdena. Det finns också regionala skillnader i myndighetsbestämmelser och tillämpningen av dem som påverkar byggkostnaderna. De regionala prisskillnaderna grundar sig, liksom enhetsprisen, på sammanställda erfarenhetsbaserade kunskaper och beräknade uppgifter.

Kommunerna ska indelas i sex klasser, där kommunerna i huvudstadsregionen hör till det dyraste området. Beroende på byggnadsklass är enhetsvärdena i det billigaste området i genomsnitt drygt 80 procent av enhetsvärdena i de dyraste områdena. Till exempel varierar de färskaste enhetspriserna som Statistikcentralen fastställt för bostadssmåhus, flervåningsbostadshus och kollektivbostadsbyggnader mellan 1 875–1 517 euro av vilket man, som det enhetspris som ska användas som grund för beskattningsvärdet, när den ovannämnda värdeminskningen på 50 procent beaktas, får 937–758 euro. För egnahems- och parhus blir variationsintervallet som följd av de åtgärder som beskrivs i följande avsnitt 810–570 euro. Också regionspecifika enhetsvärden, liksom de kommuner som hör till varje område, ska anges genom förordning av finansministeriet (Bilaga I).

Sänkning av grundvärdet för egnahems- och parhus och beaktande av marknadspriser

I grunderna för beskattningsvärdet för egnahemshus och radhus beaktas de regionala skillnaderna i marknadspriser som Statistikcentralens undersökning⁵ visar. I undersökningen jämfördes köpeskillningarna för cirka 2 100 nya eller relativt nya egnahemshus som sålts 2015–2019 med de nybyggnadskostnader som Statistikcentralen fastställt på olika områden. Beskattningsvärdena för andra byggnader än nybyggnader korrigerades för att bättre motsvara värderingar enligt ålder genom att utnyttja de åldersavdragsprofiler som beskrivs nedan i avsnitt 4.2.3. Som markens andel av köpeskillningen subtraherades det områdespris som Lantmäteriverket fastställt och det belopp som räknats ut enligt tomtens areal.

Utifrån resultaten fastställdes priskoefficienter för tre kommunklasser. När de fastställdes visade det sig vid sidan av köpeskillningsuppgifterna vara ett motiverat sätt att utnyttja områdespriserna för tomter och delvis befolkningsprognosen. I den dyraste kommunklassen, som 20 kommuner hör till, är koefficienten 96 procent, i den mellersta klassen som 53 kommuner hör

⁵ Pientalojen markkinahintakertoimet (Marknadspriskoefficienter för småhus), Kalle Laukkanen, Statistikcentralen <https://vm.fi/sv/fastighetsskattereformen>

till är den 89,9 procent och i den lägsta kommunklassen 83,5 procent. Kommunklassificeringen framgår av utkastet till förordning i bilaga I.

Det föreslås att grundvärdet för egnahems- och parhus sänks med dessa priskoefficienter.

Materialet som utgör grunden för den utredning som baserar sig på genomförda affärer är ofrånkomligen inte representativ, eftersom fastigheter som är föremål för efterfrågan på marknaden på samma sätt som fastigheter som också ursprungligen har byggts med avsikten att säljas i förtjänstsyfte är överrepresenterade i utredningen. På motsvarande sätt är fastigheter med ringa efterfrågan på grund av sitt läge eller av något annat skäl underrepresenterade. Den bild undersökningen ger av prisnivån i förhållande till kostnaderna för en nybyggnad avspeglar således inte den genomsnittliga situationen för egnahemsfastigheter. Delvis av den orsaken och delvis för att begränsa att skattebelastningen på byggnader som används för stadigvarande boende inte i för hög grad överförs från flervåningsbostadshus till småhus föreslås det dessutom att för egnahemshus och parhus ska med avvikelse från andra byggnadsklasser beaktas 45 procent i stället för 50 procent av de nybyggnadskostnader som utgör grunden för grundvärdet.

Grundvärdet för egnahems- och parhus får på så sätt att det minskade värdet som grundar sig på sänkta regionala nybyggnadskostnader multipliceras med den ovannämnda priskoefficienten.

Trots att de icke-sänkta nybyggnadskostnaderna som Statistikcentralen fastställt är de samma för småhus och flervåningshus överförs skattebelastningen utan särskilda åtgärder från flervåningsbostadshus till småhus, å ena sidan för att inverkan av de egenskaper som i nuläget sänker en byggnads beskattningsvärde är högre för småhus än för flervåningshus, och å andra sidan för att inverkan av grundliga förbättringar som i nuläget höjer beskattningsvärdet är större för flervåningshusbeståndet än för småhus. Som följd av de föreslagna åtgärderna blir skattebelastningens övergång mellan boendeformerna sett till hela landet mycket ringa.

Utgående från områdesklassificeringen för byggkostnader samt priskoefficienten för egnahems- och parhus får man sammanlagt 16 kommungrupper för dessa byggnader där enhetsvärdet varierar mellan 810–570 euro.

Fritidsbostadshus

Planlösningen och utrustningsnivån för fritidsbostadshus som passar för användning året runt liknar de egenskaper som påverkar byggkostnaderna för egnahemshus. Fritidshusens storlek, som i genomsnitt är mindre än egnahemshus, och omständigheter som gäller läget höjer dock enhetsbyggkostnaderna för dessa fritidsbostadshus så att de statistiskt sett blir högre än för egnahemshus. Det är ändamålsenligt att jämställa enhetsvärdena för fritidsbostäder som passar för användning året runt i gruppindelningen enligt pris för byggnadsklasserna med egnahemshus, och också de olika marknadsprisbaserade priskoefficienterna i olika kommunklasser är det med motsvarande motivering relevant att tillämpa också på fritidsbostadshus. Det föreslås således att enhetspriset för egnahemshus tillämpas på fritidsbostadshus som passar för användning året runt.

För fritidsbostäder som passar för användning en del av året anses enhetspriset i stället vara det värde som grundar sig på byggkostnader som Statistikcentralen definierat. Enhetspriset blir då med en undervärdering på 50 procent på de dyraste områdena 20 procent lägre än enhetspriser på fritidsbostadshus som passar för användning året runt. I nuläget är skillnaden som högst knappa 14 procent.

Ibruktagning av en förnyad byggnadsklassificering och dess betydelse

Genom den nationella byggnadsklassificering som publicerades av Statistikcentralen hösten 2018 förnyades klassificeringen från 1994 till att bättre motsvara de moderna byggnadsklasserna. I klassificeringsreformen beaktas också användningen av den i fastighetsbeskattningen. Andra viktiga användningsändamål är det register över byggnader och lägenheter i befolkningsdatasystemet som Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata och magistraterna upprätthåller, samt Statistikcentralens statistiker över byggnads- och bostadsproduktion samt byggnads- och bostadsbestånd. Klassificeringen tjänar dessutom många behov inom markanvändning och byggande samt många andra samhälleliga behov.

Det enhetsvärde som utgör grunden för en byggnads beskattningsvärde ska i princip fastställas utgående från den nationella byggnadsklassificeringen och den motsvarande byggnadsklassen enligt förordning av finansministeriet. Skatteförvaltningen får uppgifter om den byggnadsklass som grundar sig på det användningsändamål som godkänts av kommunens byggnadstillsynsmyndighet, i princip från befolkningsdatasystemet. I de data som registrerats där ingår bland annat uppgifter om användningsändamålsklass, som i praktiken är den samma som användningsändamål enligt Statistikcentralens nya klassificering. Den nya klassificeringen togs i bruk i befolkningsdatasystemet hösten 2019. Från och med augusti 2019 får tillståndspliktiga nybyggnader en ny användningsändamålsklass enligt byggnadsklassificeringen i Statistikcentralens databas och i befolkningsdatasystemet. Samtidigt har användningsändamålsklasserna enligt det äldre byggnadsbeståndets tidigare klassificering ändrats enligt den nya klassificeringen. Uppgifter om nya byggprojekt enligt den nya klassificeringen kan numera sändas från kommunernas datasystem via befolkningsdatasystemets gränssnitt.

Det användningsändamål som byggnadstillsynsmyndigheten godkänner och registrerar ska beaktas när grundvärdet bestäms. Också ändringar av det väsentliga användningsändamålet för en byggnad är tillståndspliktigt och kräver alltid godkännande av byggnadstillsynsmyndigheten.

Trots att Skatteförvaltningen får uppgifter om tillståndspliktiga byggnader via befolkningsdatasystemet som upprätthålls av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata är den, när beskattningsvärdet fastställs, dock inte bunden vid enhetsvärdet enligt användningsändamålsklass som framgår av befolkningsdatasystemet. Det kan finnas flera grunder för avvikelser som beskrivs i specialmotiveringen.

När beskattningen verkställs måste man utöver uppgiften om byggnadsklass som fås från Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata stödja sig på uppgifter som ska fås från de skattskyldiga och på de uppgifter om byggnader som redan finns i Skatteförvaltningens register när man bedömer enligt vilken användningsändamålsklass priset i beskattningen ska tillämpas. Skatteförvaltningen kan vid behov också i enskilda fall ta reda på uppgifter som gäller byggnader hos kommunens byggnadstillsynsmyndigheter.

Produktionsbyggnader inom jord- och skogsbruket

Det föreslås inte att värderingssättet för produktionsbyggnader inom jord- och skogsbruket ändras. De ska även i fortsättningen basera sig på de anskaffningsutgifter som inte avskrivits vid beskattningen.

Små ekonomibygnader

För den administrativa effektivitetens skull föreslås det att små ekonomibyggnader på mindre än 10 kvadratmeter befrias från fastighetsskatt.

I Skatteförvaltningens register finns cirka 107 000 sådana byggnader av totalt 1 160 000 ekonomibyggnader, men det uppskattas att en betydande mängd små ekonomibyggnader som man inte får uppgifter om av kommunens byggnadstillsyn fattas i registret. Det behövs i allmänhet inte tillstånd för dem eller anmälan till byggnadstillsynen. Tillståndspraxis varierar mellan kommunerna och ytan på ekonomibyggnader som kräver bygglov varierar veterligen i storleksklass mellan 7–20 m².

När bestämmelser om skattskyldigas deklarationsskyldighet fogades till fastighetsskattelagen utfärdade Skatteförvaltningen anvisningar om att gårdsbyggnader av lätt struktur på mindre än 5 kvadratmeter på gårdsplanen till egnahemshus och fritidsbyggnader inte behöver deklarerars i fastighetsbeskattningen. Dessa byggnader har således de facto länge varit utanför beskattningen.

Det är mer korrekt att skattefriheten grundar sig på lag än på anvisning av Skatteförvaltningen. Det är också motiverat att höja den nedre gränsen för ytan från nuvarande praxis. Skatteutfallet för de ekonomibyggnader som ska bli skattefria är cirka 500 000 euro, så skatteeffekten för kommunerna blir ringa.

Konstruktioner och byggnader vilkas värdering enhetsvärdet inte kan tillämpas på

Grundvärdet för konstruktioner, såsom återanskaffningsvärdet för dem i nuläget, grundar sig på byggkostnader. Eftersom de på nytt fastställda enhetsvärdena som grundar sig på genomsnittliga byggkostnader utgör 50 procent av de nybyggnadspriser som Statistikcentralen fastställt ska för enhetlighetens skull grundvärdet för konstruktioner utgöra 50 procent av byggkostnaderna i stället för nuvarande 75 procent. När beskattningsvärdet beräknas ska byggkostnaderna korrigeras på samma sätt som i nuläget utgående från den årliga ändringen av byggkostnadsindex. Utöver konstruktioner ska grundvärdet för byggnader på vilka inget av grundvärdena enligt Statistikcentralens byggnadsklasser direkt kan tillämpas på samma sätt anses utgöra 50 procent av de uppdaterade byggkostnaderna enligt den årliga ändringen av byggkostnadsindex. Oberoende av den nya byggnadsklassificeringen, som blir mer exakt, är sådana byggnader till exempel byggnader i anslutning till kärnkraftverk, för vilka det finns krav på säkerhet och kvalitet som betydligt avviker från kraven på sedvanliga byggnader för produktion av elenergi.

Bestämmelser om beräkning av grundvärde för konstruktioner och byggnader som ska värderas enligt byggkostnader utfärdas närmare genom förordning av finansministeriet.

Lättnad i fastighetsskatten för havsbaserade vindkraftverk

I fastighetsbeskattningen ska grundvärdet för ett havsbaserat vindkraftverk, som ska behandlas som en konstruktion, anses vara 50 procent i stället för 25 procent av byggkostnaderna. Avsikten var att genomföra åtgärden att enligt regeringsprogrammet lätta på fastighetsbeskattningen för havsbaserade vindkraftverk, så som det beskrivs i regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av 3 § i fastighetsskattelagen (RP 169/2020 rd), genom att sänka värderingsnivån från nuvarande 75 procent till 35 procent av byggkostnaderna från och med ingången av 2022 genom att föreskriva om saken genom förordning av finansministeriet om grunder för byggnaders återanskaffningsvärde. Det är dock författningshierarkiskt sett mer ändamålsenligt att reglera saken i lag. Den föreslagna värderingsnivån, 25 procent av byggkostnaderna i stället för 50 procent, motsvarar ungefär 35 procent i stället för nuvarande 75 procent.

Enligt motiveringarna till den ovan nämnda propositionen måste man, innan ändringen genomförs, få klarhet i att Europeiska unionens regler för statligt stöd inte utgör hinder för genomförande av åtgärden.

Två distansmöten mellan finländska myndigheter och Europeiska kommissionens upphandlingssektion ordnades innan juni 2021, där det bedömdes om det i den modell för lagstiftning som föreslås i Finland och som gäller havsbaserade vindkraftverk är fråga om statsstöd enligt artikel 107.1 i EUF. Vid inofficiella diskussioner kom kommissionen till slutresultatet att det inte är fråga om statsstöd. Kommissionen framhöll dock att en lättnad av fastighetsskatten för havsbaserade vindkraftverk ska granskas regelbundet för att säkerställa att det inte heller senare för med sig fördelar jämfört med landbaserade vindkraftverk till exempel på grund av att bygg- eller verksamhetskostnaderna sjunker eller att marknadspriset på el stiger. För att säkerställa detta ska sänkningen i första skedet tillämpas på havsbaserade vindkraftverk som börjat byggas 2023–2027. Sänkningen och nivån på den för senare år ska bedömas separat. Enligt vindkraftverksrådets intresseorganisation börjar havsbaserade vindkraftverk i varje fall inte byggas förrän 2023.

Lättnaden föreslås bli förverkligad redan för 2023 i stället för skatteåret 2024, när de förnyade skattegrunderna annars kommer att tillämpas. I den beskattning som ska verkställas för 2023 ska återanskaffningsvärdet för havsbaserade vindkraftverk vara 35 procent av byggkostnaderna i stället för de normala 75 procent.

Grundvärdet för vattenkraftverk och dess konstruktioner

Det föreslås inte ändringar i grunderna för värderingsförfarandet för vattenkraftverk. Vattenkraftverk och dess konstruktioner värderas på samma sätt som i nuläget i första hand utifrån de verkliga byggkostnaderna, i andra hand utifrån de genomsnittliga byggkostnader som fastställts genom förordning av finansministeriet.

Grundvärdena för vattenkraftverk sänks dock på samma sätt som värdena för andra byggnader och konstruktioner så, att 50 procent i stället för 75 procent beaktas av de värden som fastställts i förordningen. Värdena höjs på samma sätt som i nuläget årligen så att de motsvarar ändringen i byggkostnadsindex.

4.3.2 Beaktandet av grundliga förbättringar avskaffas

Det föreslås att det nuvarande förfarandet enligt vilket grundliga förbättringar eller betydande underhållsarbeten beaktas genom att sänka åldersavdraget ”enligt prövning” avskaffas. Prövning i sig är problematiskt med tanke på de exakthetskrav som ställs på skattelagstiftningen. Trots att Skatteförvaltningen har utfärdat anvisningar om hur vissa grundliga förbättringsåtgärder ska beaktas när återanskaffningsvärdet bestäms, är det rätta sättet att beakta mångahanda grundliga förbättringar och underhållsarbeten utmanande. Boende i småhus låter också ofta bli att underrätta Skatteförvaltningen om grundliga förbättringar, vilket leder till att skattskyldiga inte behandlas likvärdigt. Huruvida åtgärderna meddelas av kommunens byggnadsmyndigheter till Skatteförvaltningen beror också på varierande lokal praxis.

Ändringen uppmantrar fastighetsägare att se till att byggnaderna underhålls, vilket också är önskvärt med tanke på samhällsekonomin. Ändringen medför också att den fastighetsskattebelastning som beror på att byggnadernas energieffektivitet förbättras inte längre ökar, vilket har

ansetts begränsa grundliga förbättringar som ansetts viktiga med tanke på klimat- och energipolitiken⁶. Ändringen främjar också bevarandet av gamla byggnader som viktiga för stadsbilden eller kulturhistoriskt sett, då grundliga reparationer inte ökar skattekostnaden. Ändringen ska också gälla tidigare grundliga förbättringar.

Byggprojekt, som enligt bygglovet ska jämföras med nybyggande, beskattas liksom tidigare som nya byggnader. Antalet sådana objekt har varit cirka 200 per år.

4.3.3 Åldersavdrag

Den nya byggnadsklassificeringen och avskaffandet av beaktandet av grundliga förbättringar motiverar vardera en granskning av beloppen för åldersavdrag. Lämpliga åldersavdragsprocent och maximibelopp för åldersavdragen ska fastställas för de nya byggnadsklasserna. Samtidigt är det befogat att granska tidsenligheten på beräkningsgrunderna för åldersavdrag också för de övriga byggnadsklasserna.

Byggnadernas priser och värden sjunker med tiden i takt med det tekniska slitaget på byggnaderna på samma sätt som de åldras funktionellt, kvalitativt och stilmässigt sett. Sänkningen är inte linjär, och speciellt bostädernas priser påverkas också av faktorerna efterfrågan och utbud.

Eftersom avsikten med åldersavdrag är att beakta den effekt det att byggnader åldras har på deras värde, och grundliga förbättringar inte längre i samma form som i nuläget beaktas som faktorer som individuellt sett höjer beskattningsvärden, ska justeringen av åldersavdragsprocenten ske med den utgångspunkten att det i beloppen, utöver normala underhållsåtgärder, beaktas sedvanliga genomsnittliga grundliga förbättringar som förlänger en byggnads livslängd.

Förslagen grundar sig på en utredning som finansministeriet beställt av Statistikcentralen⁷. Uppdraget var att definiera genomsnittliga byggnadsklassspecifika åldersavdragsfunktioner och också att undersöka om det är motiverat att övergå till regionala åldersavdrag i fastighetsbeskattningen. Avsikten med åldersavdrag är att korrigera beskattningens grundvärden enligt byggnadsklassspecifika nypriser för byggnader i olika ålder i riktning mot verkliga värden.

Utredningen grundar sig på statistisk analys baserad på saluvärdemetoden som gäller de allmänaste bostadsbyggnaderna, flervånings- och egnahemshusen. I ämnena för undersökningen ingick också undersökning av minimivärden som lämpar sig för beskattningen och genomsnittlig livslängd som lämpar sig för olika byggnadsklasser. Effekterna av sedvanligt underhåll och korrigering ansågs ingå i livslängderna. För bostadsbyggnadernas del undersöktes också regionala skillnader i åldersavdragen.

Det görs sällan affärer med enbart byggnader, utan tomt eller arrendevillkor ingår också i köpet. I utredningen estimerades marknadsvärden för bebyggda fastigheter som lämpade sig för analys med hjälp av genomförda bostads- och fastighetsaffärer från 2015 till 2019. Marknadsvärdet för

⁶ Se t.ex. Ympäristöministeriön raportti 22/2009, Rakennusten kiinteistöveron porrastaminen energiatehokkuuden ja lämmitystavan perusteella, s.17–18. (Miljöministeriets rapport 22/2009, Gradering av fastighetsskatten på byggnader enligt energieffektivitet och uppvärmningssätt, på finska). <https://julka-isut.valtioneuvosto.fi/handle/10138/41435>

⁷ Tutkimusraportti rakennusten ikälennusten määrittämisestä (Forskningsrapport för fastställande av åldersavdrag), Kalle Laukkanen, Statistikcentralen. <https://vm.fi/kiinteistoverouudistus>

byggnaderna fick genom att subtrahera de områdespriser Lantmäteriverket producerat för 2019 från marknadsvärdesestimaten.

Andra byggnader än bostadsbyggnader var inte i någon större utsträckning föremål för marknadsomsättning och det finns inte på ett tillförlitligt sätt i praktiken förutsättningar för fastställande av åldersavdrag som gäller dem utgående från materialet om köpeskillning. En liten mängd i flera byggnadsklasser och den relativa skillnaden mellan dem innebär att enskilda byggnader inte nödvändigtvis är representativa för andra byggnader i en byggnadsklass. De profiler för åldersavdrag som härletts ur köpeskillningar för flervånings- och egnahemshus ansågs vara den bästa tillgängliga informationen för ålderskorrigeringar av beskattningsvärden i olika byggnadsklasser. Åldersavdragsprocenten för de andra byggnadsklasserna härleddes således genom att den genomsnittliga ekonomiska livslängden i bostadsbyggnadernas profiler för åldersavdrag varierades.

Den omfattande och relativt stabila efterfrågan på bostadsbyggnader och bostadslägenheter samt ägarstrukturerna förlänger deras genomsnittliga livslängd i jämförelse med andra byggnadsklasser. Långa livslängder hos andra byggnader konstaterades leda till allmänt sett för små åldersavdrag i jämförelse med det verkliga marknads- eller bruksvärdet. För att fastställa livslängder och åldersavdrag för olika byggnadsklasser söktes stöd bland annat i befintliga byggnaders åldersfördelning och minskning, internationell praxis, skriftligt material samt expertbedömningar.

Åldersavdrag för olika byggnadsklasser

I utredningen rekommenderas det att livslängden vid fastställande av åldersavdrag för bostadsbyggnader är 80 år och för andra byggnader 50 eller 55 år.

I utredningen föreslås det att åldersavdragsprocenten för flervånings- och radhus differentieras regionalt så att avdraget i urbana kommuner är lägre än i tätbebyggda och landsortsbetonade kommuner, och enligt ålder så att värdenedgången för en byggnad blir långsammare efter 39 år. Enligt köpeskillingsmaterialet stabiliseras värdeutvecklingen för höghus i medeltal vid 40 års ålder när de största grundliga förbättringarna har gjorts.

Beloppet för åldersavdrag för flervåningshus och radhus föreslås enligt utredningen bli 2,2 och i urbana kommuner 1,4, samt 3,2 och 2,0 procent i övriga kommuner.

Enligt utredningen fanns det inte tillräckliga empiriska grunder för regional differentiering av åldersavdragsprocenten för andra byggnader än flervåningsbostadshus och radhus, och inte heller för tillämpning av olika procent enligt byggnaders ålder.

Enligt förslagen i utredningen föreslås det att åldersavdraget för egnahemshus är 2,4 procent i hela landet och för andra byggnader beroende på byggnadsklass 3,4 eller 3,8 procent. Åldersavdragsprocenten för ekonomi- och bastubyggnader föreslås dock bli 10, vilket i ett degressivt åldersavdragssystem sänker värdet på en byggnad till miniminivån 20 procent under ungefär samma tid som det nuvarande åldersavdraget på 5 procent i det nuvarande beräkningssättet för åldersavdrag.

Sätt att räkna ut åldersavdrag

Det föreslås att åldersavdragen räknas enligt den metod som föreslås i utredningen, där utgångsvärdet är skatteårets grundvärde. Från det subtraheras för varje år andelen enligt åldersavdragsprocenten av det värde som finns kvar efter uträkningen föregående år. Åldersavdragen sjunker således degressivt så att det blir mindre när antalet år ökar. Köpeskillingsmaterialet stöder till inga delar det nuvarande sättet för uträkning av åldersavdrag som grundar sig på lineär värde-minskning.

Maximala åldersavdrag

Det observerades att fastställandet av minimibelopp för det beskattningsvärde som lämpar sig för beskattningen, det vill säga maximala åldersavdrag, är särskilt utmanande. Det finns inte entydiga svar på frågan, utan när det gäller minimibelopp som ska tillämpas i beskattningen konstaterades det att politisk prövning och önskade incitament får en framträdande betydelse.

I utredningen ansågs det inte finnas empiriska grunder för att avvika från minimivärdet på 20 procent som tillämpas i nuläget för andra byggnader än bostadsbyggnader och kraftverk. En höjning av minimivärdet sågs i varje fall inte som meningsfull. Ett enhetligt minimivärde i hela landet ansågs rekommendabelt.

I stället ansågs det motiverat att minimivärdena på den stora massan av bostadsbyggnader görs skäligare åtminstone på sina håll. Genom att övergå från det nuvarande minimivärdet, 30 procent, till exempel till 20–25 procent ansågs det att man kan lätta problemet med beskattningsvärden som upplevts för höga och som regionala skillnader i nypriser inte nödvändigtvis räcker till för att kompensera. Regional differentiering av minivärdena ansågs i sig vara en möjlighet. Gamla värdefulla byggnader som skötts på ett högklassigt sätt är koncentrerade till de största och växande stadsområdena. På sådana områden, såsom i huvudstadsregionens kommuner samt i Tammerfors och Åbo, ansågs det kanske vara realistiskt att hålla beskattningens minimivärden på 30 procent och att detta är ett alternativ som stöder systematisk fastighetshållning. Det enda sättet att få beskattningsvärdena för gamla värdefulla byggnader, såsom jugendhus, på en nivå som motsvarar deras kalkylmässiga marknadsvärde ansågs ändå vara differentiering av beskattningens minimivärden inom kommunerna till exempel utifrån det årionde då byggnaden uppförts. Det ansågs dock inte realistiskt och inte heller motiverat enligt de grunder som framgår av utredningen. Också den inbördes olikheten mellan gamla byggnader som också är i samma ålder i kommunerna kan till exempel med tanke på byggnadernas skick vara betydande.

Det ansågs att det höga, fastställda minimivärdet kan begränsa möjligheterna att hitta nya användningsändamål för åldrande byggnader och styra till rivning av byggnader som ännu är användbara. Det ansågs å andra sidan inte meningsfullt att slopa minimivärdet. Också på grund av incitament som styr till rivning av byggnader som slutgiltigt kommit till slutet av sin livslängd bedömdes det att man vill hålla kvar värderingen av minimivärdet på någon nivå. Det ansågs rekommendabelt att fastställa minimivärdena på en skäligen nivå och att markens vikt utökas.

Det föreslås att minimigränsen för beskattningsvärdet på bostadsbyggnader enhetligt i hela landet sänks från 30 procent till 25 procent.

Bärande konstruktioners betydelse

Det föreslås att bestämmelserna om åldersavdrag dessutom ändras så att en byggnads bärande konstruktion – sten eller trä – som även i nuläget påverkar gränsen för åldersavdraget för många typer av byggnader inte längre skulle ha någon betydelse. Själva byggnadsmaterialet har inte

någon väsentlig inverkan på byggnaders värde. Dessutom används allmänt både sten- och träkonstruktioner i byggnaders bärande konstruktioner, vilket för med sig problem att dra gränser.⁸

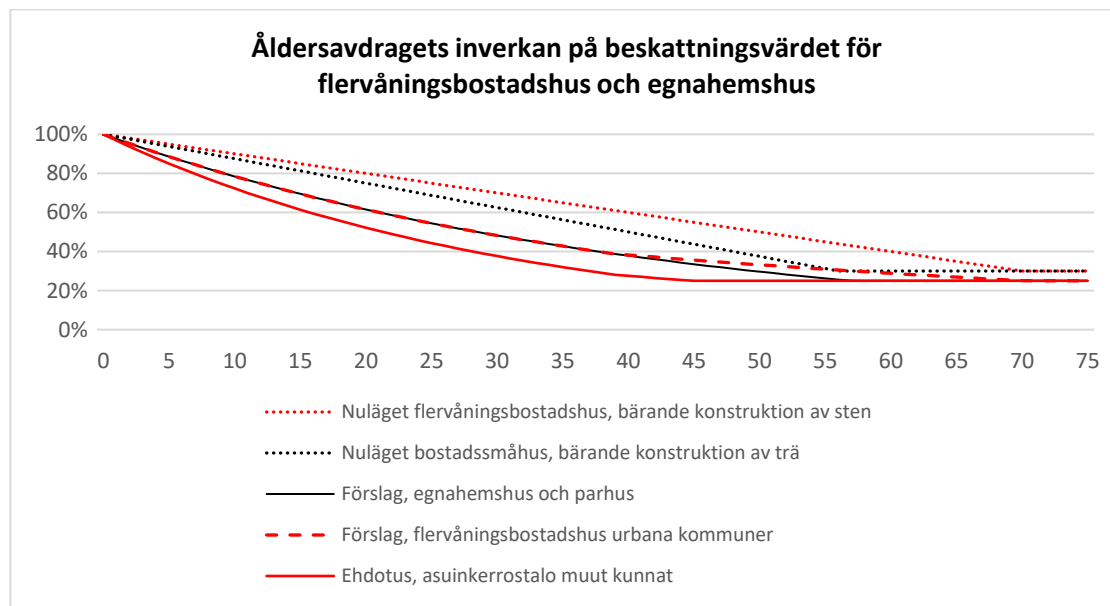
Åldersavdrag för vatten-, kärn- och vindkraftverk

Kärn-, vatten och vindkraftverk ingick inte i den ovannämnda undersökningen. Också för deras del skulle det i sig vara motiverat att övergå till degressiva åldersavdrag eftersom en lineär värdesänkning inte heller för kraftverks del är trovärdig. Det skulle dock innebära att skatteintäkter delvis fördelas på nytt sätt mellan kommunerna trots att den maximala skattesatsen som ska tillämpas på kraftverk enligt vad som föreslås nedan blir intäktsneutral.

De tidigare ändringarna i skatteparametrar som gäller kraftverk har inte i så hög utsträckning grundat sig på empirisk kunskap som på politisk prövning där åtgärdernas skatteutfall i de kommuner där kraftverken är belägna har varit det centrala. Jämfört med det, och eftersom behandlingen av kraftverken i skattehänseende även i övrigt avviker från beskattningen av andra objekt som fastighetsbeskattas, finns det inget särskilt behov av att förenhetliga den skattemässiga behandlingen vad gäller sättet att räkna ut åldersavdrag, och därför föreslås inga ändringar i grunderna för åldersavdrag för vatten-, kärnkrafts- och vindkraftverk.

Åldersavdragets helhetsinverkan på bostadsbyggnader

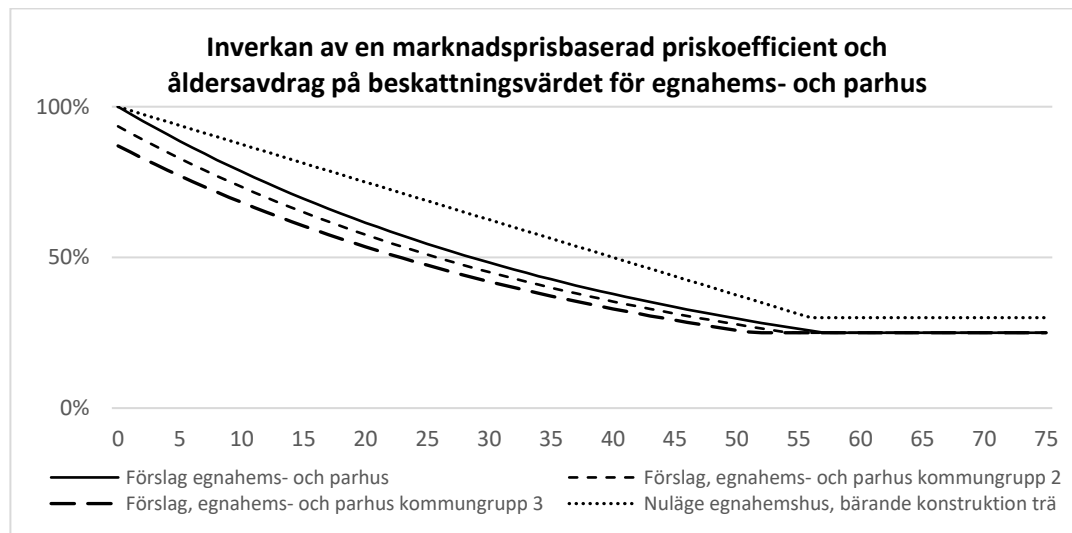
Åldersavdragets helhetsinverkan på bostadsbyggnader framgår av figuren nedan. Nedgången i beskattningsvärdet för värdet av en ny byggnad (vertikalaxel) när byggnaden åldras (horisontalaxel).



⁸ Risto Peltola föreslog också i utredningen Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistövero- ja arvostuslainsäätämisen yhteydessä (Behovet av utveckling av värderingsgrunderna för fastigheter i fastighetsbeskattningen, på finska) att beaktandet av bärande konstruktioner slopas.

Samverkan för priskoefficienten som grundar sig på marknadspriser och åldersavdragen

Av figuren nedan framgår nedgången i beskattningsvärdet för egnahems- och parhus när de åldras och inverkan av en priskoefficient baserad på marknadspriser.



I reformen beaktas på olika sätt skillnaderna mellan å ena sidan egnahems- och parhus, å andra sidan andra bostadsbyggnader i prisnivå och prisutveckling.

För egnahemshusens del är det ett problem att byggkostnaderna för en ny byggnad ofta överskrider beskattningsvärdet eftersom de ofta inte byggs på marknadsvillkor för försäljning utan för eget bruk som bostad. Ett sätt som fungerar för det problemet är att sänka det enhetsvärde som utgör grunden för beskattningsvärdet på det sätt som föreslås. I samma riktning inverkar beaktandet av regionala skillnader i byggkostnaderna.

Flervåningshus byggs för sin del på marknadsvillkor för försäljning eller uthyrning, och de byggs sällan just på områden med svag efterfrågan med den påföljden att byggkostnaderna kan överskrida värdet på en ny byggnad. Ett läge som från början var lockande för ett flervåningshus kan dock med tiden, när befolkningsstrukturen ändras, bli ointressant, vilket avspeglas i marknadspriserna på området genom att sänka dem så att de till och med ligger under beskattningsvärdena. Ett sätt som fungerar vid problemet är att differentiera åldersavdragen för flervåningshus mellan urbana kommuner och andra kommuner på det sätt som föreslås.

4.4 Värdering av mark

4.4.1 Användning av lantmäteriverkets områdespriser vid fastställande av beskattningsvärdet

En central ändring är att de prisuppgifter som producerats med hjälp av den värderingsmetod som utvecklats vid Lantmäteriverket tas i bruk när områdespriser fastställs. Man ska avstå från de föråldrade tomtpriskartorna och värderingsanvisningarna och övergå till en i hög utsträckning automatiserad värderingsmetod som utnyttjar data i olika register och som producerar områdespriser som uppdateras årligen. Fastställandet av prisområden och områdespriser blev klart

2020 och färdigställt i maj 2021. Områdespriserna ska ses över utgående från de färskaste uppgifterna om affärer och detaljplaner innan de nya skattegrunderna tas i bruk i fastighetsbeskattningen 2024.

Den primära värderingsgrunden ska i sig fortfarande vara ”den skäligen prisnivå som har konstaterats på basis av de priser som på den fria marknaden under normala förhållanden har betalats på orten för fastigheter vilka till sin art och sitt läge är jämförbara” enligt 29 § i värderingslagen.

Det minimibelopp för områdespris som i nuläget grundar sig på Skatteförvaltningens beslut, 1 euro per kvadratmeter, ska avskaffas.

Fastställande av beskattningsvärde för mark enbart utgående från köpeskillingar är i praktiken inte möjlig på områden som länge har varit fullt bebyggda och som därför inte har tillräckligt färsk köpeskillingsuppgifter tillgängliga som krävs för fastställande av värde. Enligt förslaget kan man vid värderingen av mark när beskattningsvärdet fastställs också beakta prisnivån för affärer med bostads- och egnahemshus om antalet köp av obebyggda fastigheter är för litet för att användas för utredning av prisnivån för bostadsfastigheter.

Huvudprinciperna för värderingsmetoden

Metoden⁹ grundar sig på statistikmatematisk geografisk information där prisuppgifter om fastighets- och bostadsaffärer utnyttjas så, att marken kan delas in i homogena priszoner. För de områden som avgränsas av terrängobjekt räknas det genomsnittliga priset ut på basis av genomförda affärer.

Områdesspecifika priser per kvadratmeter eller kvadratmeter våningsyta räknas ut för sju huvudsakliga användningsändamål. De är områden för bostadsmåhus, områden för separata småhus samt radhus och andra kopplade bostadsbyggnader, höghusområden, områden för affärs- och kontorsbyggnader, områden för industri- och lagerbyggnader samt semester- och turistområden som ligger på detaljplaneområde. Utanför detaljplaneområde tillämpas samma områdespris oberoende av användningsändamål.

För varje användningsändamål fastställs prisområden. De fastigheter som ligger på samma prisområde får samma enhetsvärde enligt sitt användningsändamål. Det blir cirka 4100 prisområden för boende på detaljplaneområde och till exempel i Helsingfors 190. För andra användningsändamål blir det färre prisområden.

Bildandet av prisområden börjar med uträkning av prispoäng, där utgångsmaterialet är affärer med obebyggda tomter och byggplatser, egnahemshusaffärer samt lägenhetsaffärer. Utgångsmaterialet skalas så att det motsvarar priset på mark.

På detaljplaneområde används också prisuppgifter för bostadsaffärer vid värdebestämning, om antalet affärer med obebyggda tomter är otillräckligt. Så är det särskilt på områden som sedan länge är bebyggda fullt ut. På dem finns cirka 20 000 bostadsfastigheter vilkas andel av alla bostadsfastigheter är 1–2 procent. Deras andel av beskattningsvärdet för bostadsfastigheternas

⁹ Se metodbeskrivningen Maapohjan verotusarvojen päivitys (Uppdatering av beskattningsvärden för mark) 17.6.2021
<https://vm.fi/sv/fastighetsskatteformen>

mark är dock 15–30 procent. Sambandet mellan priset på bostad och mark och utnyttjandet av det i värdebestämningen beskrivs i fotnot 1 i den nämnda utredningen (s. 34–46).

På motsvarande sätt kan värdet på en tomt härledas ur affärer med bebyggda egnahemshusfastigheter med hjälp av prisuppgifterna för affärer som gäller tomten och som skett efter byggandet. De rentav 30 år gamla affärer som ska användas vid bildandet av prisområden omvandlas genom statistiska metoder till att motsvara varandra bland annat i fråga om tid, areal, husets ålder, lägenhetens storlek och tomtens byggrätt.

Med hjälp av prispoängen räknas det relativa priset ut för varje mikroområde, och med hjälp av det priset placeras området i rätt prisklass. Mikroområdena bildas med hjälp av material som gäller kommungränser, trafikleder, vattendrag samt detaljplaner. Prisklassernas antal bestäms statistiskt utgående från köpeskillingsmaterialet. Mikroområden i samma klass som ligger intill varandra förs till samma prisområde. På grund av att köpeskillningarna varierar stort och ställvis på grund av att antalet affärer är litet fastställs mikroområdenas klasser och gränserna för dem också manuellt. Prisskillnaden mellan områden som ligger intill varandra är på de dyraste områdena i storleksklassen 20–30 procent och på billiga områden 30–50 procent.

De slutliga områdespriserna för prisområdena räknas utgående från köpeskillingsmaterial för de senaste tio åren med betoning på några av de senaste åren. Prislistan hålls aktuell genom att priserna räknas om årligen och nyare affärer beaktas. Alternativt kan prislistan hållas aktuell genom ett index som lämpar sig för det.

Koefficienter fastställs för prisområdena. Med hjälp av dem kan Skattestyrelsen fastställa beskattningsvärdet för sådana användningsändamål enligt detaljplaner på vilka inget av de sex användningsändamålen på detaljplaner för vilka områdespriset fastställs kan tillämpas direkt. De kommun- och prisområdesspecifika strandkoefficienter som beskriver strandens inverkan och som Lantmäteriverket utrett ska tillämpas på områdespriser för områden utanför detaljplaner och på bostadstomter på detaljplan. På så sätt beaktar man att det inverkar på priset när områden gränsar till strand.

Prisområdenas gränser ska ses över årligen med beaktande av ändringar som beror på att detaljplaner utvidgas och att kommungränser ändras. Prisnivåernas regionala ändringar ska beaktas genom att prisområdena ombildas efter 5–10 år.

Värdering av obebyggda fastigheter utanför detaljplaneområden

En särskild fråga som har tagits upp är värderingen av drygt 100 000 skattepliktiga obebyggda fastigheter utanför detaljplaneområden. Områdespriserna har fastställts på basis av köpeskillingsuppgifter om jordområden som sålts för att bebyggas, och de visar av förståeliga skäl inte som sådana marknadsvärdet ens för all mark som ligger inom samma prisområde, i synnerhet inte i glesbygden. Beskattningsvärdet ska ändå fastställas också för sådana skattepliktiga fastigheter som det inte på ett tillförlitligt sätt finns utsikter för som föremål för efterfrågan som byggnadsmark, om någonsin. Om beskattningsvärdena heltäckande skulle baseras på områdespriser skulle de, när beskattningsvärdena stiger, på många håll oftare och klarare än i nuläget överstiga det verkliga värdet.

För att lösa problemet har olika sätt bedömts för fastställande av vad som är sådan mark för vilken det när beskattningsvärdet räknas ut är motiverat att tillämpa områdespris som baserar sig på prisuppgifter för fastigheter som sålts för att bebyggas och när ett lägre pris är motiverat.

En intuitivt sett naturlig utgångspunkt är att koppla gränsdragningen till om bygglov eller undantagsbeslut kan beviljas för fastigheten med stöd av markanvändnings- och bygglagen. Eftersom det är kommunernas byggnadstillsynsmyndigheter som beslutar om saken bör information om byggrätt fås från kommunerna. Det är dock redan ur administrativ synpunkt helt orealistiskt att kommunala myndigheter går igenom alla de nämnda över 100 000 obebyggda fastigheterna i något slags fiktiv bygglovsprocess, där det som slutresultat skulle framgå vilka fastigheter normalt områdespris ska tillämpas på. Förutsättningarna för att bevilja bygglov är flexibla och tillåter tillståndsmyndigheterna betydande prövningsrätt för beaktande av lokala och med tiden föränderliga markanvändningspolitiska mål och bland annat kostnader som orsakas kommunen. Det finns också en uppenbar risk för att likvärdigheten i beskattningen lider om detta alternativ tillämpas.

Det lösningsalternativ som låg som grund för utkastet till den regeringsproposition som sändes på remiss 2018 baserade sig på en definition av "annan mark" så, att mark där man inte får bygga ens med undantagslov eller som på grund av marken inte lämpar sig för byggande ska värderas till 20 procent av områdespriset under förutsättning att markägaren lägger fram dokumentation om saken. Förebilden var det förfarande som grundar sig på Skatteförvaltningens anvisning som beskrevs tidigare i avsnitt 2.3.4. Problemen med förfarandet är delvis de samma som i det först nämnda alternativet, dessutom är den ensidiga beviskyldighet som ställs på markägaren problematisk på olika sätt.

Ett tredje alternativ har varit att koppla gränsdragningen till huruvida fastigheten ligger på ett sådant så kallat område som omfattas av en generalplan med rättsverkningar där det enligt 44 § i markanvändnings- och bygglagen bestäms att planen eller en del av den får användas som grund för beviljande av bygglov. Centrala problem med detta alternativ är att dessa generalplaner täcker endast knappa 20 procent av områden utanför detaljplaner och de finns huvudsakligen i södra Finland. Att en fastighet ligger på ett sådant planområde bevisar inte heller att den blir föremål för efterfrågan som byggmark, eftersom sådana planer har kunnat fastställas i kommunerna under tider för hoppfulla utvecklingsutsikter som inte förverkligats. Skattestyrelsens fastighetsuppgifter innehåller inte heller uppgifter om generalplaner och det finns inte utsikter på årtal framöver för att de uppgifter som ett verkställande av alternativet kräver ska fås i beskattningens datasystem.

Beslutet är att föreslå ett fjärde alternativ som fanns, ett schablonmässigt alternativ, som ska verkställas utgående från existerande registeruppgifter, enligt vilket obebyggda skattepliktiga fastigheter utanför detaljplaneområde värderas till 20 procent av områdespriset. En byggnad eller vissa anläggningsarbeten som utförts på fastigheten kan anses som bevis på fastighetens karaktär som byggnadsmark där tillämpning av det normala områdespriset är motiverat. Man kan anse att lösningen väsentligt eliminerar problemet med för höga beskattningsvärden på lågprisområden som det inte finns efterfrågan på som byggnadsmark. I motsatta fall, som i närområden till detaljplaneområden i de större städerna där prisen är högre eller där det finns förväntningar på prisstegring leder lösningen i stället ofrånkomligen till att beskattningsvärdena på många ställen stannar under de verkliga värdena. Lösningen är inte optimal, men enligt regeringens uppfattning tillräckligt balanserad. Sänkningen i kommunernas skatteintäkter blir ringa, i hela landet av storleksklassen drygt 10 000 000 euro.

Med detaljplan ovan avses också stranddetaljplan.

Skatteplikt för byggnadsmarkområden på gårdsbruksenheter

De synpunkter som motiverar förslaget i det föregående avsnittet ger upphov till ny bedömning också av behandlingen av byggnadsmark på en gårdsbruksenhet enligt 29 § 2 mom. i värderingslagen. Enligt 29 § 2 mom. bestäms värdet på ett område av byggnadsmark på en gårdsbruksenhet från vilket den skattskyldige har sålt och fortfarande kan sälja mark för byggnadsändamål efter den första försäljningen helt och hållet som byggnadsmark, varvid markområdet förlorar sin ställning som skattefri jord- eller skogsbruksmark. Som byggnadsmarkområde som avses i bestämmelsen anses i praktiken ett område som anvisats för byggande i en stranddetaljplan eller generalplan.

Det föreslås att bestämmelsens tillämpningsområde begränsas så att det gäller bara stranddetaljplaneområden. Det är inte motiverat att behandla gårdsbruks obebyggda fastigheter på generalplaneområden strängare än andra obebyggda fastigheter som ska värderas till 20 procent av områdespriset tills byggande inleds. Tillämpningen av den nuvarande lagstiftningen på generalplaneområden är problematisk på så sätt att Skatteförvaltningen inte har kännedom om generalplaner. Därför är tillämpningen av bestämmelsen i praktiken beroende av uppgifter som fås av markägaren eller kommunen, och tillämpandet av 29 § 2 mom. i värderingslagen är därför inte enhetligt.

Områden och förekomstplatser för arter som hör till de naturtyper som är skyddade enligt naturvårdslagen och som kräver särskilt skydd

Naturskyddsområden som skyddats med stöd av 24 § i naturvårdslagen (1096/1996) befriades enligt regeringsprogrammet från fastighetsskatt genom lag 1060/2020, som trädde i kraft den 1 januari 2021. Finansutskottet konstaterade i sitt betänkande FiUB 28/2020 rd om regeringens proposition RP 169/2020 rd att det vid utfrågningen av sakkunniga hade lyfts fram att det för större samordning finns ett behov av att också se över beskattningen av andra objekt som skyddas med stöd av naturvårdslagen. Som exempel på sådana objekt nämndes naturtyper som ingår i beslut om avgränsning enligt naturvårdslagen och deras fastigheter. Utskottet konstaterade att det till denna del instämmer i det som kom fram.

Miljöministeriet har föreslagit att också områden som skyddats med stöd av 29 § och 47 § i naturvårdslagen befrias från skatt.

I 29 § i naturvårdslagen föreskrivs det om förbud mot att ändra områden som hör till de *naturtyper* som befinner sig i naturtillstånd eller i ett därmed jämförbart tillstånd som räknas upp i paragrafen. Områden får inte ändras så att detta äventyrar naturtypens karakteristiska drag. Enligt 47 § i naturvårdslagen ska hotade arter som uppenbart hotas av utrotning, och som räknas upp i naturskyddsförordningen, åtnjuta särskilt skydd. Det är förbjudet att förstöra eller försämra *förekomstplatser* som är viktiga för att de skall kunna fortleva. Förbuden träder i kraft när närings-, trafik- och miljöcentralen har fattat beslut om gränserna för den plats som ska skyddas och delgivit områdets ägare och innehavare beslutet. Beslutet har en karta som bilaga där områdets gränser framgår. Beslutet gäller tills vidare. Om områdets naturvärden har försvunnit kan skyddet upphävas.

När ett naturskyddsområde grundas tryggar man att naturens mångfald bevaras på skyddsområdet. Naturskyddsområden grundas på privata områden till största delen i samförstånd med ägaren. Frivillighet är numera ett etablerat förfarande när mål för skydd genomförs.

Skyddet av områden som hör till skyddade naturtyper och förekomstplatser för arter grundar sig däremot på ensidigt förbud av en myndighet. Områdena är huvudsakligen grundade före den METSO-programperiod (handlingsprogrammet för den biologiska mångfalden i skogarna i

södra Finland) som började 2008 genom beslut av statsrådet, och som möjliggjorde skydd på frivillig basis. Det frivilliga skyddet leder oftast till förfarande enligt 24 § i naturvårdslagen.

Trots skillnaderna i förfarande strävar man med olika metoder i stor utsträckning efter samma mål. Det ska inte anses motiverat att fastighetsägare behandlas på olika sätt beroende på genom vilket administrativa förfarande målen för skyddet har genomförts.

Områdena är skarpt avgränsade, och trots att besluten gäller tills vidare är skyddsbesluten enligt miljöministeriets bedömning i praktiken permanenta, för i praktiken har beslut knappast alls upphävts.

Det finns drygt 1500 sådana områden, till ytan totalt knappt 3 000 hektar. Områdena ligger till största delen på jord- och skogslägenheter, och värderas då till noll som annan jordbruksmark. Fastighetsskatten för områdena kan beräknas till grovt räknat 10 000–30 000 euro som flyter in. Sakens praktiska betydelse är således mycket liten. Jämlikhetsaspekterna stöder dock en likvärdig behandling, varför också de nu nämnda områdena föreslås bli befriade från fastighetsskatt.

Enligt miljöministeriets bedömning är åtgärden ägnad att öka intresset för naturvård, och på så sätt främja att naturens mångfald bevaras.

4.4.2 Försiktighetsprincipen

När beskattningsvärdet bestäms ska man i enlighet med vad som konstaterats ovan beakta ”den skäligen prisnivå” som har konstaterats på basis av uppgifter om köpeskillingar. Även om beskattningsvärdena för mark ska avspegla de verkliga värdena väsentligt bättre än tidigare är det skäl att bevara den försiktighetsprincip som bestämmelsen uttrycker. För närvarande bestäms värderingsnivån närmare genom beslut av Skatteförvaltningen. Det föreslås att bestämmelsen som genomför försiktighetsprincipen lyfts upp på lagnivå och att värderingsnivån sänks från nuvarande 75 procent till 70 procent av områdespriset.

4.4.3 Publicering av de områdespriser som Lantmäteriverket producerar i karttjänsten.

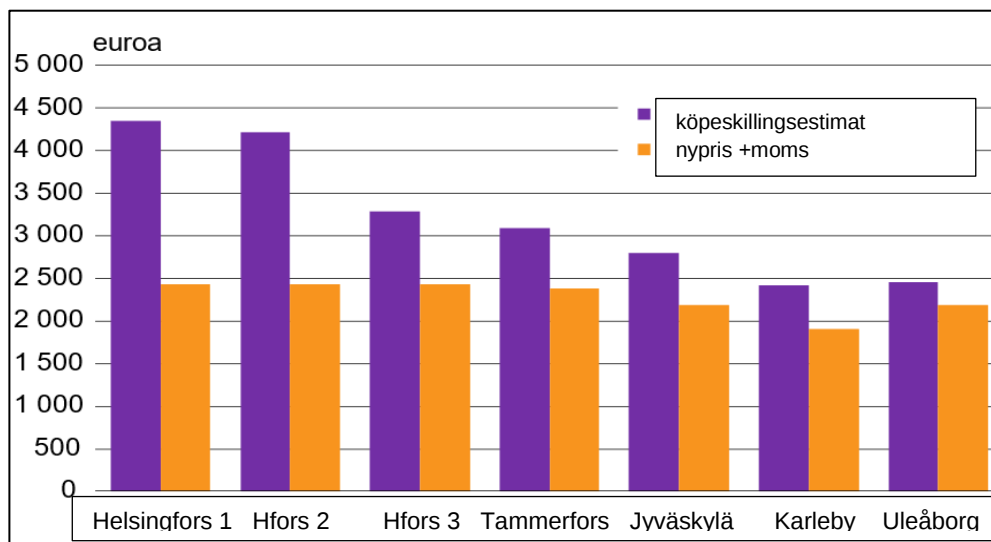
För att öka transparensen i fastighetsbeskattningen, betjäna markägare och skattskyldiga och för att minska på kostnaderna för kontakter som gäller värdering av mark för Skatteförvaltningen ska en priskarttjänst skapas genom vilken var och en via Skattestyrelsens elektroniska karttjänst kan få uppgifter om de områdespriser Lantmäteriverket producerar i hela landet. De bestämmelser som behövs för att förverkliga karttjänsten ska fogas till lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter (1346/1999), nedan *skatteuppgiftslagen*. Användning av tjänsten ska kräva identifiering.

4.5 Byggnadens andel av hela fastighetens värde

Även om skatt bestäms separat för byggnader och för mark debiteras skatten för hela fastigheten. Förhållandet mellan markens och byggnadernas värdeandelar varierar områdesspecifikt. I det följande undersöks en konstellation av nya flervåningsbostadshus i ljuset av statistiska uppgifter i vissa kommuner.

Det köpeskillingsestimat som framgår av diagrammet nedan är köpeskillingen för hela byggnaden estimerat enligt realiserade köpeskillingar för nya bostäder och denna köpeskillning har delats med byggnadens hela yta där också bostadsbolagets gemensamma utrymmen ingår. Värdet

på en byggnad har ansetts vara det nypris som Statistikcentralen fastställs adderat med mervärdesskatten. De grundvärden som använts som grund i beskattningen baseras däremot på nypris utan mervärdesskatt såsom återanskaffningsvärdena i nuläget.



I de exempel som gäller tre områden i Helsingfors är de byggkostnader som grundar sig på nypriser de samma, men köpeskillingsestimäret varierar för varje byggnad. De högre priserna på bostäder förklaras således inte med att byggkostnaderna skulle vara märkbart högre än på annat håll i landet. Skillnaderna mellan nypriser på det dyraste området i Helsingfors (prisområde 1) och det billigaste i Karleby (prisområde 6) är cirka 500 euro.

Skillnaden mellan köpeskillingsestimäret och nypriset påverkas centralt av läget, och i någon mån också av att de byggnadsspecifika egenskaperna avviker från den modellbyggnad som finns i bakgrunden för uträkningen av nypriset samt eventuella regionala skillnader i byggherrens täckningsbidrag.

4.6 Skattesatser

4.6.1 Avskiljande av skattesatserna för mark från den allmänna fastighetsskattesatsen

Det föreslås att den skattesats som tillämpas på mark avskiljs från den allmänna fastighetsskattesatsen, för att kommunerna på ett ändamålsenligt sätt ska kunna använda fastighetsskatten bland annat som verktyg för att styra markanvändningen med hänsyn till de regionala förhållandena och beskattningsvärdenas nivå och samtidigt reglera fördelningen av skattebelastningen med beaktande av de lokala förhållandena.

Ett avskiljande av skattesatserna är också i praktiken en förutsättning för att markens andel av fastighetsbeskattningen ska kunna utökas om man vill det. En särskild skattesats för mark som på ett enhetligt sätt gäller all mark har till exempel utvecklingsarbetsgruppen för beskattningen föreslagit i sin slutrapport (Finansministeriets publikationer 51/2010, på finska). Arbetsgruppens uppfattning om att en fastighetsskatt som gäller mark är en neutral skatt som inte styr markägarnas beteende är i stor utsträckning accepterad inom ekonomisk vetenskap.

Med anledning av avskiljandet bör kommunfullmäktige särskilt bestämma en allmän fastighetskattesats för byggnader och en allmän fastighetsskattesats för mark.

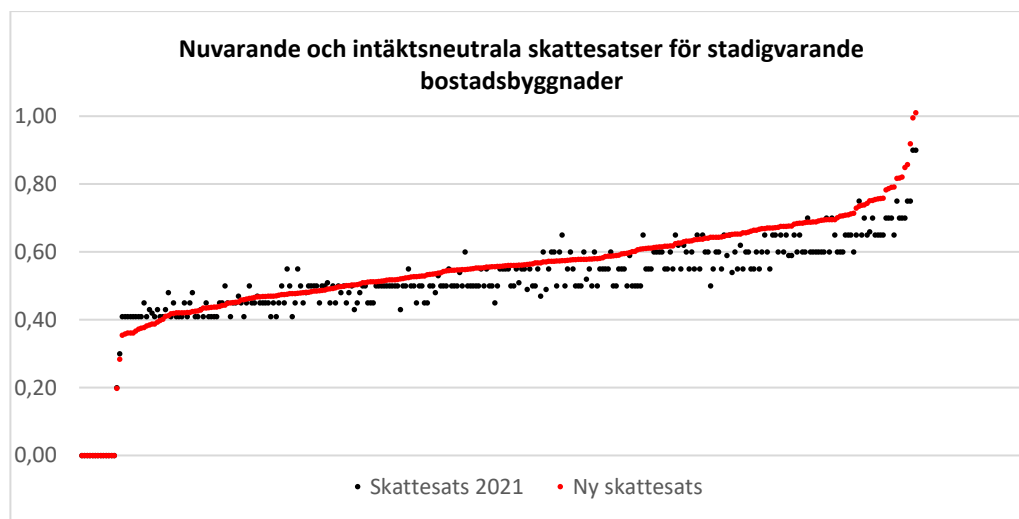
4.6.2 Skattesatser

Att beskattningsvärdena stiger och bestämmandet av en särskild skattesats för mark ger anledning att fastställa nedre gränser för skattesatser för mark och för byggnader som hör till den allmänna fastighetsskattesatsen för byggnader på samma sätt som att se över de nedre gränserna för skattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende och obebyggda byggplatser.

Den övre gränsen för skattesatser ska bedömas för andra byggnader än byggnader som används för stadigvarande boende och speciellt för kraftverk, eftersom kommunerna allmänt har bestämt den skattesats som ska tillämpas på dem i övre ändan av variationsintervallet för skattesatserna. Vid fastställandet av övre gränser är utgångspunkten den att kommunerna kan uppnå samma skatteutfall för varje delområde av skattebasen som i nuläget.

Allmänna fastighetsskattesatser för mark och byggnader och fastighetsskatt för stadigvarande bostadsbyggnader

Till reformens utgångspunkter hör att sätta variationsintervall för skattesatser så att kommunerna inte blir tvungna att skärpa beskattningen mot sin vilja. Av figuren nedan framgår kommunernas nuvarande skattesatser delområdesvis (svarta prickar) samt de intäktsneutrala skattesatserna för mark, stadigvarande bostadsbyggnader och byggnader som omfattas av den allmänna skattesatsen som räknats ut på basis av Statistikcentralens och Lantmäteriverkets pris-material (röda prickar). De skattesatser som framgår av figuren som ligger lägre än variationsintervallen för de nuvarande skattesatserna gäller kommuner på Åland där skattesatser enligt landskapets fastighetsskattelag tillämpas.



Med intäktsneutral skattesats avses den skattesats genom vilken kommunen enligt den nya skattebasen uppnår samma beskattningsutfall som vid tillämpningen av de nuvarande beskattningsvärdena och skattesatserna. I figuren har kommunerna placerats i stigande ordning enligt denna

intäktsneutrala skattesats. Beräkningarna är gjorda enligt de beskattningsvärden som gäller den fastighetsbeskattning som verkstälts för 2020 och de skattesatser som fastställts för 2021.

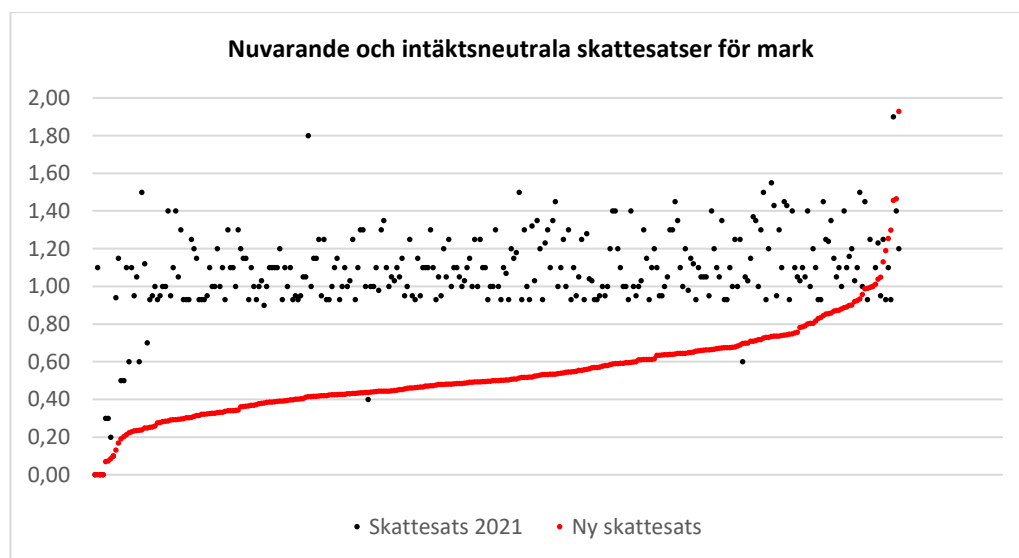
De nuvarande och de intäktsneutrala skattesatserna som använts i beräkningarna liksom de kalkylmässiga fastighetsskattebasen som använts för fastställandet av dem framgår av bilaga II i propositionen.

Det aritmetiska medeltalet för en intäktsneutral skattesats för stadigvarande bostadsbyggnader stiger från nuvarande 0,51 till 0,54. Det medeltal som vägts med beskattningsvärdena sjunker i stället en aning. Beskattningsvärdena för stadigvarande bostadsbyggnader stiger i hela landet med en procent och sjunker i kommunerna i genomsnitt (aritmetiskt medeltal) med fem procent. Till exempel ändras enhetsvärdet för ett normalt utrustat egnahemshus på 120 m² eller större från nuvarande 590 euro beroende på område till 570–810 euro per kvadratmeter. Enhetsvärdet stiger således med högst 37 procent och sjunker med högst tre procent.

Åldersavdrag ändrar konstellationen så, att till exempel skattevärdet för ett motsvarande egnahemshus av trä byggt 1975 med beaktande av åldersavdragen är 251 euro per kvadratmeter 2021. Som följd av ändringarna är beskattningsvärdet på nivån för 2021 beroende på område 186–265 euro per kvadratmeter. Den nuvarande åldersavdragen på 1,25 procent för ett trähus som grundar sig på lineärt räkneshätt sänker beskattningsvärdet på 45 år till 42,5 procent av återanskaffningsvärdet. Det återanskaffningsvärde på 2,4 procent som baseras på det föreslagna degressiva räkneshätt sänker beskattningsvärdet till cirka 33 procent.

Skattesatserna varierar mellan kommunerna mer än i nuläget beroende på de ökande skillnaderna i kommunernas skattebas. Det påverkas mest av regionala byggkostnader samt utöver skillnaderna mellan koefficienter som baseras på marknadspriser för egnahems- och parhus också av byggnadernas genomsnittliga ålder på grund av åldersavdragsprocenten och beräkningssätten för åldersavdrag.

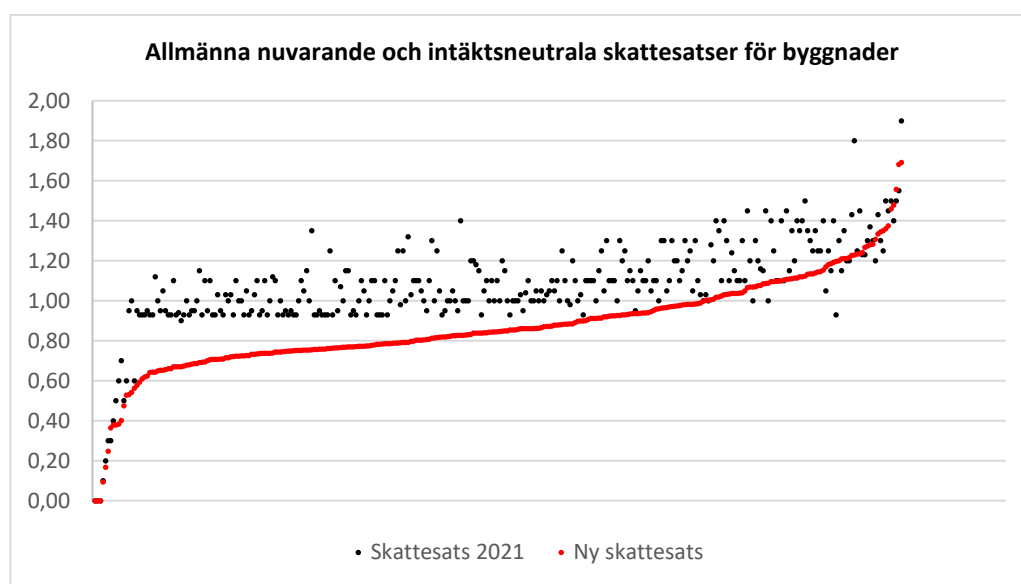
Motsvarande undersökning som gäller mark framgår av figuren nedan.



Beskattningsvärdena för mark stiger i hela landet med 121 procent och i kommunerna i genomsnitt med 125 procent.

De intäktsneutrala skattesatsernas proportionella skillnader mellan kommunerna är klart större än för byggnader, vilket beskriver den regionala differentieringen av marknadsvärdena för mark, som är klart större än skillnaderna mellan byggkostnader. Av figuren framgår att några kommuner som placerar sig i högra kanten under den kurva som beskriver den nya skattesatsen blir tvungna att höja sina skattesatser för att uppnå skattebasen för 2020 och det utfall som beräknats för skattesatserna 2021.

För byggnader som omfattas av den allmänna skattesatsen framgår konstellationen av figuren nedan.



Beskattningsvärdena för byggnader som omfattas av den allmänna skattesatsen stiger i hela landet med 9 procent och i kommunerna med i genomsnitt 25 procent.

De nedre gränserna för de föreslagna skattesatserna har fastställts enligt den utgångspunkten att enskilda kommuner inte tvingas skärpa beskattningen på något av skattebasens delområden.

De övre gränserna för skattesatserna ska sättas så att alla kommuner kan uppnå det nuvarande skatteutfallet. De övre gränserna har avrundats till följande högre tiondel av skattesatsen.

Följande variationsintervall för skattesatserna föreslås:

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Mark | 0,13–2,00 |
| Byggnad för stadigvarande boende | 0,35–1,00 |
| Byggnader allmän | 0,53–1,70 |

Vid fastställandet av de övre gränserna för skattesatserna har man inte kunnat beakta att den bestämmelse som föreslås i avsnitt 4.7 som under en övergångsperiod begränsar höjning av fastighetsskatten skär i kommunernas skatteintäkter och skulle ge grunder för att på motsvarande sätt bestämma sina skattesatser högre för att kompensera de skatteintäkter som förloras som följd av bestämmelsen om begränsning. I enskilda fall kan de övre gränserna begränsa kommuners möjlighet till denna kompensation.

I skatteuppgiftslagen föreslås en bestämmelse om kommunens rätt att som utlämnande av engångskaraktär från Skatteförvaltningen få de uppgifter som använts i fastighetsbeskattningen för 2021 och som behövs för att bestämma fastighetsskattesatserna för fastighetsbeskattningen 2024.

Obebyggd byggplats

Den lägsta skattesatsen för en obebyggd byggplats på detaljplaneområde i de 14 kommuner i huvudstadsregionen med kransområden som är skyldiga att bestämma en särskild skattesats är 3,00 procentenheter högre än kommunens allmänna fastighetsskattesats. För 2021 bestämde åtta av dessa kommuner en högre skattesats än den lägsta tillåtna skattesatsen. I övriga kommuner kan en särskild skattesats bestämmas enligt kommunens prövning och den nedre gränsen är 2,00, det vill säga den samma som den övre gränsen för den allmänna fastighetsskattesatsen. Av dessa kommuner bestämde 146 en särskild skattesats för obebyggda byggplatser.

Bestämmelsen om den skattesats som ska tillämpas i kommunerna i huvudstadsregionen föreslås bli ändrad så, att skattesatsen ska vara 1,40 procentenheter högre än den allmänna skattesatsen för mark som kommunen bestämmer i stället för den nuvarande procentenheten 3,00.

Skillnaden mellan den och den allmänna skattesatsen för mark har definierats så att skattesatsen för obebyggda byggplatser genomsnittligt ska hållas i stort sett i samma grad högre än den lägsta tillåtna allmänna skattesatsen som nu tillämpas i kommunerna. Då bevaras också incitamentet att få mark i bruk för bostadsbyggande, vilket eftersträvs med en förhöjd skattesats.

Skattesatsen för obebyggd byggnadsmark var 2021 i de nämnda kommunerna 3–4-faldig och i genomsnitt 3,8-faldig jämfört med den allmänna skattesatsen. Genom förslaget blir den minsta skattesatsen i dessa kommuner på samma sätt cirka 3,8-faldig jämfört med den allmänna skattesatsen för mark som kommunerna bestämmer enligt antagandet om intäktneutralitet.

Eftersom variationsintervallet för skattesatsen för mark i kommunerna breddas från det nuvarande föreslås en nedre gräns också för kommunernas del som ska kopplas till den allmänna fastighetsskattesats som kommunerna bestämmer för mark. Skattesatsen för obebyggda byggplatser ska vara högre än den. Eftersom det är frivilligt att bestämma skattesatsen finns det inga särskilda grunder för att skattesatsen till något särskilt belopp ska vara högre än den allmänna skattesatsen för mark.

Den övre gränsen för skattesatsen motiveras av skälighet. Det begränsar användning av regleringen mot dess syfte för fiskala syften i stället för målen att öka utbudet på byggnadsmark. År 2021 hade av allt som allt 160 kommuner, som hade bestämt en särskild skattesats för obebyggda byggplatser, 26 kommuner bestämt den maximala skattesatsen till 6,00.

Det föreslås att den maximala skattesatsen sänks till 3,00. Den maximala skattesatsen har fastställts så att kommunerna ska ha möjlighet att på samma sätt som i nuläget bestämma sin skattesats proportionellt sett högre än den allmänna skattesatsen för mark. Sex kommuner utgör undantag.

Kraftverk

Den övre gränsen för skattesatsen för kraftverk har klart begränsat nivån för skattesatserna. Av de kommuner som har bestämt en särskild skattesats för kraftverk tillämpar 60 procent den maximala skattesatsen 3,10 procent och 80 procent av kommunerna har en skattesats på minst 2,80.

Den skattebas som kraftverken alstrar har sedan gammalt haft en särskild betydelse för många mindre kommuner utanför tillväxtcentrumen. Det är i typiska fall frågan om landsortsbetonade kraftverkskommuner som ligger intill vattendrag av vilka många lider av utflyttningsöverskott och ekonomiska svårigheter på grund av en åldrande befolkning. Kraftverkens betydelse också för andra kommuners skattebas har ökat med anledning av investeringarna i vindkraft och den ändring avseende vindkraftsparker som trädde i kraft vid ingången av 2018 genom vilken bestämmelsen om effektgränsen för små kraftverk ändrades så, att den räknas ut på basis av den sammanlagda nominella effekten för flera kraftverk som kopplats till elnätet via en gemensam anslutningspunkt. Merparten av vindkraftverken kom med anledning av åtgärden att omfattas av den högre skattesatsen för kraftverk.

Fastställandet av grundvärdet för byggnader och konstruktioner till 50 procent av byggkostnaderna i stället för nuvarande 75 procent innebär att värdet på den skattebas som utgörs av kraftverk och som gäller skattesatsen för kraftverk sjunker med en tredjedel. Det beror på att drygt 95 procent av den skattebas som dessa kraftverk bildar, det vill säga kärn-, vatten- och vindkraftverk i nuläget, och också i framtiden värderas utgående från de verkliga byggkostnaderna, eftersom det inte gick att fastställa enhetspris för dem. Den lilla del av byggnader som hör till procenten kraftverk värderas utgående från schablonmässiga enhetskostnader enligt förordning av finansministeriet, i allmänhet som industribyggnader. Dessa ska i fortsättningen värderas enligt nya enhetsvärden, antagligen i allmänhet som byggnader för elproduktion.

När beskattningsvärdet för kraftverk sänks höjs den maximala skattesatsen för att kommunernas nuvarande skatteutfall ska tryggas. Det föreslås att den maximala skattesatsen höjs från 3,10 procent till 4,65 procent ($= 50/75 \times 3,10$) för att motsvara sänkningen av skattebasen.

För de kraftverks del som ska värderas utifrån de nya enhetsvärdena stärks kommunernas skattebas, men sett till hela landet ökar skatteutfallet marginellt. Det kan finnas mer osäkerhet kring ändringarna i klassificeringen av dessa kraftverksbyggnader och de konsekvenser de kan föra med sig för skattebasen än för skattebasen på andra delområden.

Andra byggnader än byggnader för stadigvarande boende

För andra byggnader än byggnader som används för stadigvarande boende har den övre gränsen för skattesatsen tidigare klart begränsat skattesatserna. Annu i den fastighetsbeskattning som verkställdes för 2015, när denna skattesats fick vara högst 0,6 procentenheter högre än den skattesats kommunen bestämt för stadigvarande bostadsbyggnader, tillämpade 170 kommuner den maximala skattesatsen. Senare har den tillåtna skillnaden mellan skattesatserna breddas och vid

ingången av 2017 avstod man från kopplingen till skattesatsen för stadigvarande bostadsbyggnader. I den beskattning som ska verkställas för 2021 var det bara två kommuner som fastställt den maximala skattesatsen 2,00.

Den övre gränsen har av gammalt motiverats med att man på så sätt begränsar kommunernas möjlighet att rikta beskattning på oskälig nivå mot sommarinvånare från andra orter. Trots att en övre gräns på nuvarande nivå i praktiken inte utgör någon begränsning för kommunerna att besluta om sin skattesats ger en värderingsreform inte som sådan skäl för omvärdering av grunderna för den övre gränsen.

Beskattningsvärdet för byggnader som omfattas av andra än skattesatsen för stadigvarande bostadsbyggnader skulle både i hela landet och i kommunerna i genomsnitt stiga med cirka 24 procent. Den intäktsneutrala skattesatsen varierar från 0,68 till 1,85.

Som övre gräns för skattesatsen föreslås 1,90. Då kan alla kommuner uppnå samma skatteutfall som före värderingsreformen. Som nedre gräns för skattesatsen föreslås på motsvarande sätt som i nuläget en minimigräns för den allmänna skattesatsen för byggnader, det vill säga 0,53, och att den sänks från den nuvarande minimigränsen 0,93 procent. Ingen kommun ska på grund av den nedre gränsen bli tvungen att skärpa beskattningen av fritidsbostäder från den nuvarande beskattningen.

4.6.3 Definition av stadigvarande boende

Skattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende har inte ansetts tillämplig på vårdinrättningar eller boendeserviceenheter, utan de omfattas av den allmänna fastighetsskattesatsen. I rättspraxis (HFD 1996-B-554) har också servicehem ansetts höra till tillämpningsområdet för den allmänna fastighetsskattesatsen, där personer som behöver specialomsorger ges institutionsvård som avses bli långvarig. I det färskaste fallet HFD:2017:35 ansåg högsta förvaltningsdomstolen att den främsta orsaken till att man bor i ett vårdhem är de vårdtjänster som tillhandahålls där för personer som lider av demens eller nedsatt fysik. Trots att vissa omständigheter, såsom att boendet är långvarigt, på samma sätt som ett hyresavtal som ingås med en boende på ett vårdhem, talar för en tolkning där skattesatsen för en byggnad som används för stadigvarande boende tillämpas på byggnaden, ansågs det utifrån en totalbedömning att den byggnad där vårdhemmet var inrymt inte var avsett att användas huvudsakligen för stadigvarande boende på det sätt som avses i fastighetsskattelagen.

Beskattningspraxis är dock inte enhetlig. För att skapa klarhet i rättsläget och främja likvärdig skattebehandling av boende i olika former föreslås det att bestämmelsen om skattesats för byggnader som används för stadigvarande boende ses över så, att den också omfattar boendetjänster inom socialvården, trots att vård och omsorg eller andra tjänster hör till boendet. Boendet kan anses vara stadigvarande också när den boende tillhandahålls service på grund av funktionsnedsättning som det ska sörjas för enligt socialvårdslagen (1301/2014), lagen om service och stöd på grund av handikapp (380/1987, nedan *handikappservicelagen*), eller andra tjänster vid sidan av boende som ordnas enligt lagen angående specialomsorger om utvecklingsstörda (519/1977).

4.7 Begränsning av stigande fastighetsskatt under övergångsfasen

I enlighet med vad som konstateras ovan har utvecklingen av beskattningsvärdena inte följt marknadsvärdenas eller byggkostnadernas utveckling. I synnerhet mellan mark som ligger på olika områden, men också mellan olika byggnadstyper, kan skillnaderna i utvecklingen vara betydande. För en del av fastigheterna kan det, att värderingen förs till en skälig nivå som beaktar dagens köpeskillingar för mark och byggkostnader, innebära att skattekostnaden stiger

något mera proportionellt sett eller i euro även om kommunerna bestämmer sina skattesatser på ett intäktsneutralt sätt.

Det har ansetts ändamålsenligt att begränsa betydande engångsförhöjningar som följd av ändrade skattegrunder under en övergångsperiod och på så sätt underlätta fastighetsägarnas anpassning till en ny situation. Det föreslås att en bestämmelse som begränsar höjning av den skatt som ska tillämpas vid fastighetsbeskattningarna 2024–2026 tas in i fastighetsskattelagen. Fastighetsskatt ska inte debiteras till den del skattens belopp stiger med mer än 30 procent och samtidigt med 200 euro jämfört med föregående år. Ett undantag utgör särskilt konstaterade omständigheter som har inverkat på att beskattningsvärdet stigit, såsom att värdet på mark stigit i tillräcklig grad, tillbyggnader som är större än ringa eller ändring av den skattesats som ska tillämpas på grund av ändring av användningsändamålet.

En bestämmelse som begränsar höjning av skatt och som också ska tillämpas i praktiken är inte utan problem. En höjning från föregående år kan bero också på andra ändringar än sådana som föranleds av reformen. De kan gälla mark, byggnader, ägarförhållanden, skattesats eller flera av dem samtidigt. Beskattningsvärdet på mark kan stiga till exempel när arealen ändras som följd av en affär. Den skatt som ska betalas kan stiga om mark övergår från att omfattas av allmän fastighetsskatt till skattesats för obebyggd byggplats. Beskattningsvärdet på byggnader stiger till följd av utvidgningar, byggande av en ny byggnad och förändringar i färdigställandegraden hos en byggnad som är under uppförande. Den skatt som ska betalas ökar också om en byggnad till exempel börjar omfattas av den allmänna skattesatsen eller skattesatsen för fritidsbostäder i stället för skattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende. Det kan också leda till ändring om till exempel kommunerna meddelar uppgifter om byggnader som saknats i och som kompletterar Skatteförvaltningens fastighetsuppgifter.

Det blir också ökningar i den mån som kommunerna bestämmer sina skattesatser för 2024 på en nivå som är högre än den intäktsneutrala skattesatsen. Att detta leder till en ökning av den skatt som ska betalas hindrar inte tillämpning av bestämmelsen, eftersom det inte är ändamålsenligt att bedömningen av att skatten stiger kopplas till de bedömningar som använts som grund för konsekvensbedömningen av regeringens proposition.

Bestämmelsen om begränsning försvårar bestämmandet av skattesatser och kan leda till att kommuner av försiktighetsskäl för säkerhets skull dimensionerar skattesatsen högre än vad som behövs för att uppnå det budgeterade skatteutfallet. Det verkliga utfallet klarnar först i efterhand.

Av beräkningstekniska skäl är man tvungen att begränsa skatteökningen i samma proportion både för byggnaden och för marken, också när marken och byggnaden har olika ägare.

Det förutses att tillämpning eller att låta bli tillämpning av bestämmelsen om begränsning ger upphov till relativt många fall av ändringssökanden, eftersom konsekvenserna av normala ändringar av fastighetsuppgifterna kan utslutas endast i begränsad utsträckning vid automatiseringen. Bestämmelsen om begränsning kommer därför att omfatta vissa fastigheter utan grund medan vissa fastigheter utan grund inte omfattas. Antalet ändringar i fastighetsuppgifterna är hundratusentals varje år, och därför har Skatteförvaltningen inte möjlighet att behandla varje enskilt fall. Felaktiga tillämpningsbeslut måste på så sätt korrigeras genom ändringssökande, de gör beskattningen oenhetlig samt belastar Skatteförvaltningen, kommunerna och de instanser där ändring söks.

Trots de nämnda konsekvenserna i samband med den ovannämnda bestämmelsen om begränsning anser regeringen att den behövs.

5 De huvudsakliga konsekvenserna

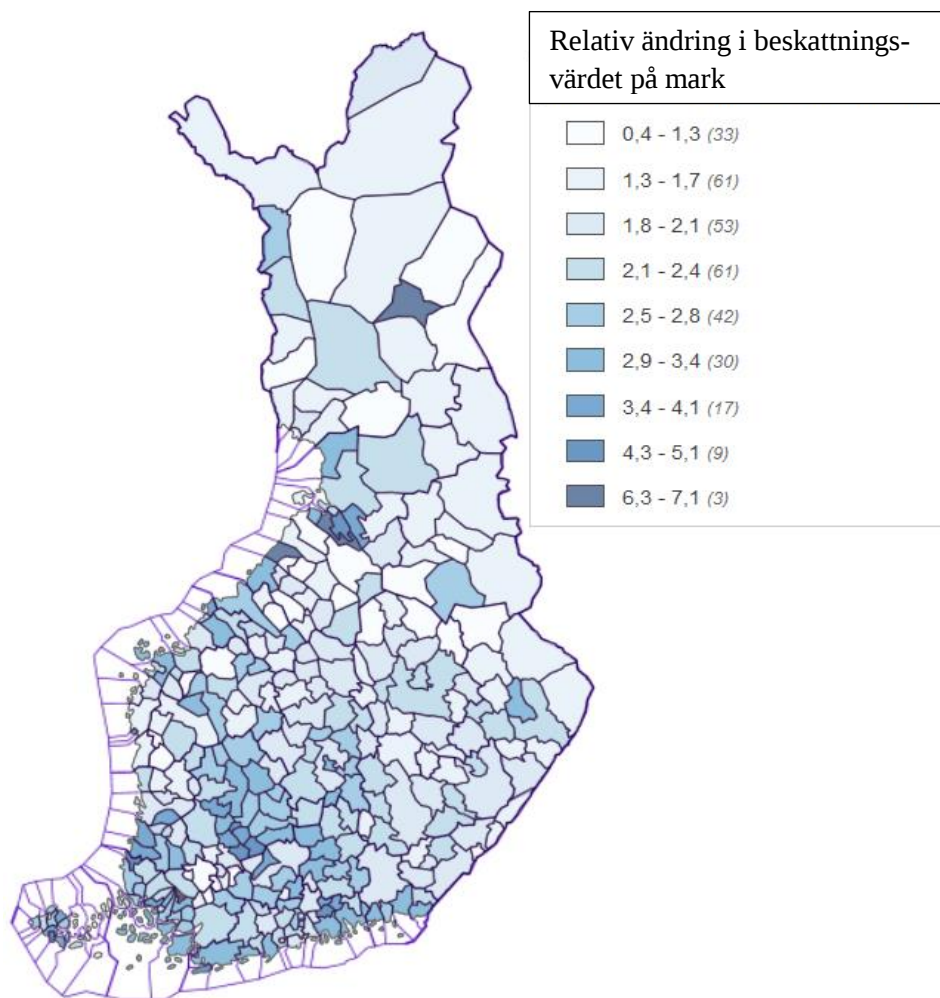
5.1 Allmänt om konsekvensbedömningen

Reformens konsekvenser har bedömts genom mikrosimulering som grundar sig på uppgifter om fastighetsbeskattningen av fastigheter samt av byggnader och konstruktioner på dem för 2020 som överförs till Skatteförvaltningens databas över fastighetsbeskattning och på de skattesatser som tillämpas i kommunernas beskattning för 2021. För granskningen har kommunspecifika skattesatser räknats ut genom vilka varje kommun av varje skattebasområde som omfattas av olika skattesatser uppnår samma skatteutfall som med skattesatserna för 2021. Skattebasens centrala delområden utgörs av mark, byggnader som används för stadigvarande boende och byggnader som omfattas av den allmänna skattesatsen.

För att konsekvenserna av ändring av beskattningsvärdena ska kunna granskas separat från konsekvenserna av de kommande beslut som gäller kommunernas skattesatser är det nödvändigt att göra ett antagande för beräkning enligt vilket kommunerna bestämmer de nya skattesatserna så att skatteutfallet förblir detsamma.

När beskattningsvärdena för byggnader och mark som omfattas av samma skattesats ändras sinsemellan på olika sätt sker relativa ändringar i skattebasen i hela landet och inom kommunerna. Det sker tydligast för markens del då fastställandet av områdespriser på nytt leder till att områdespriserna ökar eller minskar på olika nivåer mellan kommunerna och mellan olika områden i samma kommun.

En kommunspecifik ändring av beskattningsvärdet för mark beskrivs på kartan nedan. Av den framgår det hur mångdubbelt beskattningsvärdenas sammanlagda belopp enligt Lantmäteriverkets bedömningar i nuläget kan bedömas bli ändrade från nivån 2020.



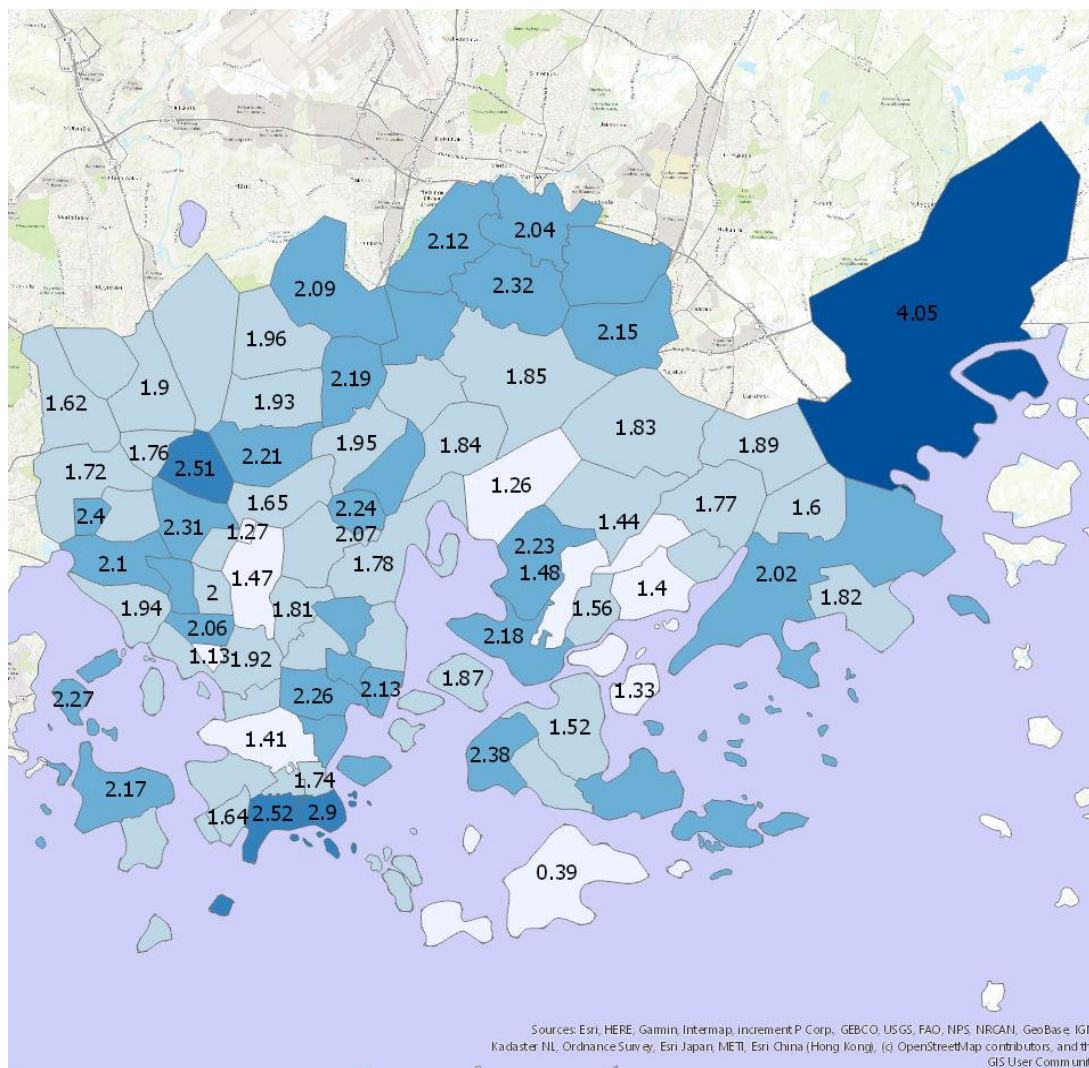
Ändringarna varierar märkbart mellan kommunerna speciellt beroende på tidpunkten för de senaste uppdateringarna av beskattningsvärden och senare prisutveckling. I allmänhet stiger beskattningsvärdena i kommunerna 2–4-faldigt, i två kommuner cirka 7-faldigt, i vissa sjunker de också. I hela landet stiger beskattningsvärdena i genomsnitt 2,2-faldigt.

Beskattningsvärdena har senast granskats i de mest betydande tillväxtcentrumen och deras grannkommuner, och till exempel i kommunerna i huvudstadsregionen stiger skattebasen mindre än genomsnittligt, 1,5–2,3-faldigt, samt i Åbo, Uleåborg och Tammerfors 2,3–2,7-faldigt.

Beskattningsvärdena för mark stiger allmänt taget proportionellt sett mest i kommuner där beskattningsvärdena i nuläget är låga. I dessa kommuner är värdet på skattebasen för mark i allmänhet lågt.

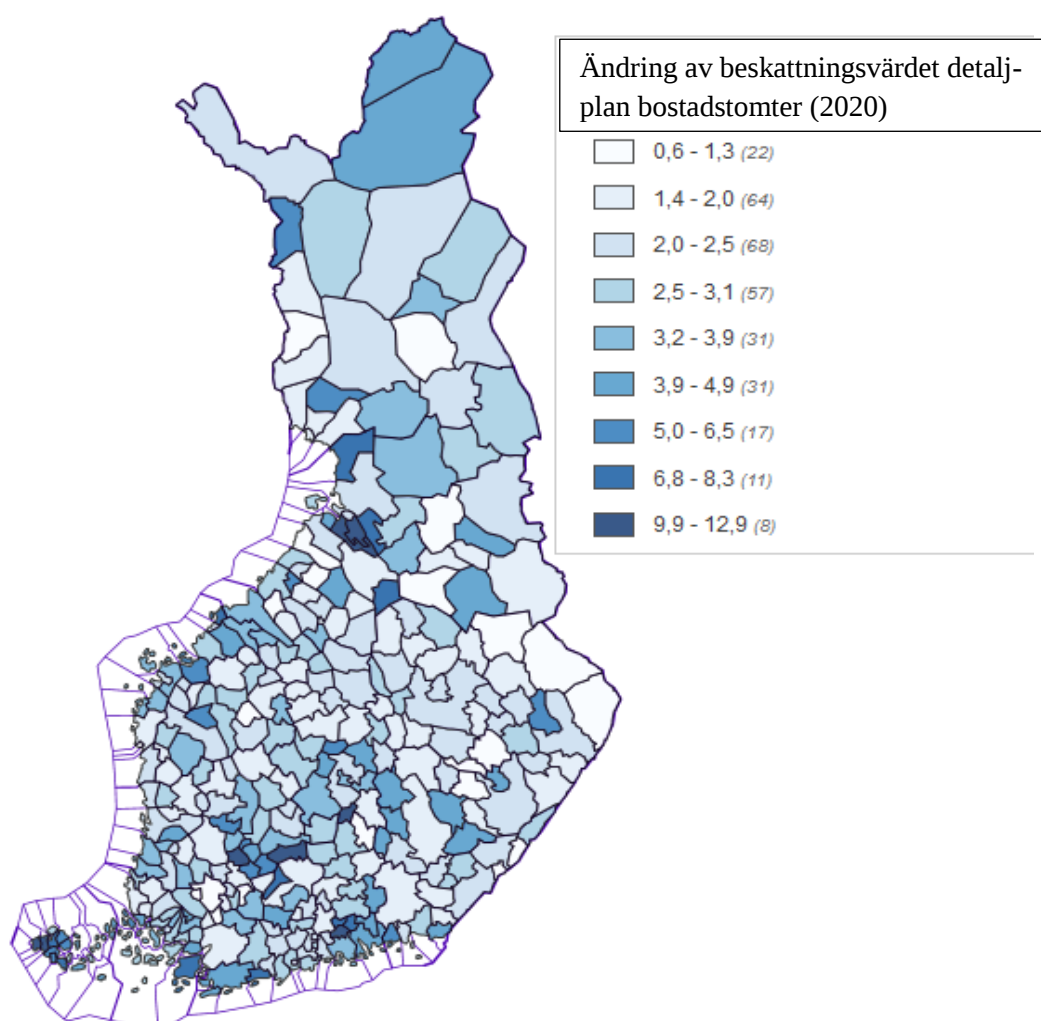
De relativa skillnaderna inom kommuner beror också de på ett avgörande sätt på prisutvecklingen efter de senaste uppdateringarna av skattebasen i kommunerna. Dessa skillnader är störst

mellan mer lockande och ointressanta lägen. De proportionella ändringarna i beskattningsvärdena inom de 83 postnummersområdena i Helsingfors framgår av kartan. Beskattningsvärdena stiger i Helsingfors i medeltal cirka 1,9-faldigt. Beskattningsvärdena stiger på alla postnummerområden med undantag för Sandhamn. Ökningen är liten till exempel i Vik, drygt 1,2-faldig och högst i Östersundom, fyrfaldig samt i Brunnsparken, där ökningen är nästan trefaldig. Det finns mer oklarheter i granskning per postnummerområde än i granskning per kommun, eftersom prisområdena inte följer postnummerområdenas gränser. Uppgifter per postnummerområde används inte för beskattningens behov.

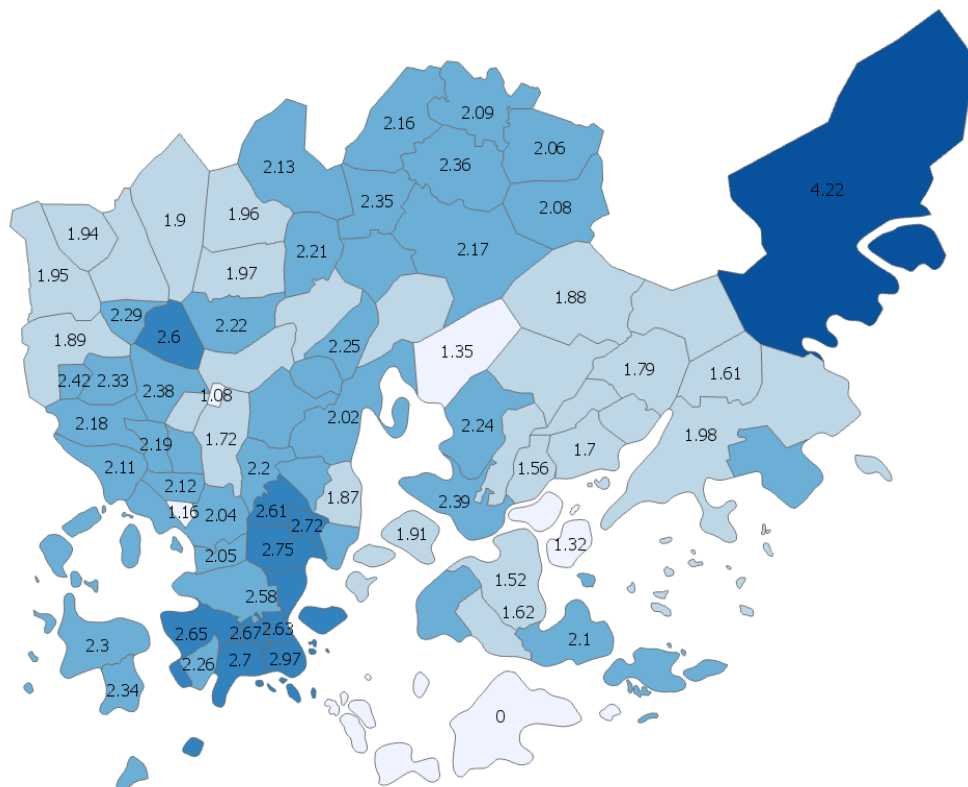


4.4. Prisstegringarna för strandtomter förklaras sannolikt delvis med brister i beskattningsmaterialet. I den nya värderingsmetoden där geografiska informationssystem utnyttjas kan man bättre än i nuläget korrigera brister i beskattningsmaterialet till exempel i fråga om stranduppgifter.

Andelen beskattningsvärden för bostadstomter på detaljplaneområden utgör cirka 60 procent av hela landets skattebas, och beskattningsvärdet för dem stiger lite mer än för tomter för andra användningsändamål, i medeltal 2,4-faldigt för hela landet. De proportionella skillnaderna mellan bostadstomter på detaljplaneområden mellan kommuner är också större. I åtta kommuner sjunker beskattningsvärdena i medeltal från det nuvarande och beskattningsvärdena i 15 kommuner stiger minst 7-faldigt. Stegningen är rätt jämn i kommuner med en särskilt stor skattebas: i kommuner där skattebasen är över en miljard euro stiger beskattningsvärdena 2,2–3,1-faldigt.



Inom kommunerna kan ändringar i beskattningsvärdena för bostadstomter vara större än för kommunens alla tomter i medeltal. I Helsingfors är den proportionella ändringen av beskattningsvärdet för bostadstomter minst i Ilmala, 1,1-faldig och störst i Östersundom, 4,2-faldig.



För byggnadernas del sker på samma sätt proportionella ändringar i skattebasen när ändringen av beskattningsvärden varierar kommunvis beroende på byggnadsklass, läge och ålder.

Grunderna för beskattningsvärdet för byggnader innehåller inte variationer inom kommunen. Lägets inverkan på en fastighets värde på kommunens område beaktas i prisskillnaderna för mark.

Eftersom antagandet för beräkning i konsekvensbedömningen är att kommunerna bestämmer sin skattesats på ett intäcksneutralt sätt leder skillnaderna mellan de proportionella ändringarna av beskattningsvärdena till att skattebelastningen inom kommuner delvis övergår från sådana fastighetsägare för vilka det ändrade beskattningsvärdet är mindre än genomsnittet till sådana fastighetsägare för vilka beskattningsvärdet stiger mer än för genomsnittet.

Osäkerhetsfaktorer förenade med konsekvensbedömningen

Det går inte att helt simulera den slutgiltiga beskattningen för 2024 utifrån de tillgängliga materialen bland annat på grund av de osäkerhetsfaktorer som är förenade med tidspannet och värderingen. Man har varit tvungen att använda beskattningsuppgifter för den senast verkställda beskattningen, beskattningen för 2020, som material.

De nya beskattningsvärdena för mark lever ännu, och det finns risker för fel när den nya byggnadsklassificeringen tas i bruk i beskattningen. Dessa möjligheter är större än ringa för vissa byggnadsklasser.

Väsentligt vid värderingen av byggnader är att ta i bruk byggnadsklassificeringen samt nya enhetsvärden och åldersavdrag. I de uppgifter för skatteåret 2020 som använts som grund för konsekvensbedömningen har också ingått uppgifter enligt de klasser som fastställts enligt den nya byggnadsklassificeringen vid Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata, Statistikcentralen och Skatteförvaltningen. Med tanke på riktigheten i konsekvensbedömningens resultat är det relevant hur bra man har lyckats i denna konversion. Det klarnar först efter att man fått respons från fastighetsägarna i fall som ska tolkas i de utredningar om uppgifter om fastigheter som sänts till fastighetsägarna för verkställande av fastighetsbeskattningen för 2024. För vissa byggnadsklasser, såsom bostadssmåhus eller flervåningshus, är det endast sällan problem med klassificeringen. Fastställandet av en ny, riktig byggnadsklass kan också kräva egna insatser av fastighetsägaren vid granskningen av uppgifter som gäller den fastighetsbeskattning som ska verkställas för 2024 i utredningen för fastighetsskatten.

Vid bedömningarna har man av olika skäl inte heller kunnat använda hela materialet, eftersom uppgifterna i en del av fallen är bristfälliga på så sätt att beräkningen antingen inte har gått att genomföra alls eller i varje fall inte med tillförlitlig noggrannhet. Täckningen för det använda materialet uppgår dock till storleksklassen 95 procent.

Vid konsekvensbedömningen har man inte heller kunnat beakta följderna av den så kallade bromsregeln, eller hur kommunernas ovisshet om dess inverkan på kommunens skatteintäkter påverkar besluten om kommunernas skattesatser. Denna inverkan är desto större ju lägre parametrarna, enligt förslaget 30 procent och 200 euro, för tillämpandet av bromsregeln fastställs. Låga gränsvärden inverkar till fördel för de fastighetsägare vilkas skattebörda minskar, men samtidigt ökar de trycket på kommunerna att för säkerhets skull fastställa skattesatserna högre, vilket för sin del höjer den skatt som de övriga fastighetsägarna ska betala.

Med de föreslagna parametrarna kommer bromsregeln i den statiska bedömning som grundar sig på det tillgängliga materialet att 2024 tillämpas på cirka 95 000 fastigheter, och det sänker det belopp som ska debiteras med knappa 90 000 000 euro, vilket motsvarar cirka 4,6 procent av det som flutit in som fastighetsskatt. Beträffande fastigheter på vilka det finns byggnader som omfattas av skattesatsen för stadigvarande bostadsbyggnader kommer bromsregeln att omfatta cirka fyra procent och mest i Nyland, cirka åtta procent. Beloppen antas dock bli kanske till och med klart mindre, eftersom man inte kunnat beakta i vilka fall bromsregeln inte ska tillämpas på grund av de begränsningar som ställts på den, och inte till exempel brister i byggnadsklassificeringen, som blir rättade i den slutgiltiga beskattningen. År 2025 beräknas ytterligare 20 000 fastigheter omfattas av bromsregeln, och det belopp som inte ska debiteras bli knappa 40 000 000 euro.

Eftersom fastighetsskatten är en avdragbar utgift i inkomstbeskattningen blir ändringen av de totala skatteutgifterna för fastigheter som används för förvärvsverksamhet i den ena eller den andra riktningen mindre än ändringen av fastighetsskatten. Den totala ändringen beror på den inkomstskattesats som ska tillämpas på fastighetsägarna. Till exempel för aktiebolag med en samfundsskattesats på 20 blir hela ändringen av skattekostnaderna 80 procent av ändringen av fastighetsskatten i euro. Denna omständighet har inte kunnat beaktas i eurobeloppen i konsekvensbedömningarna.

5.2 Konsekvenser för fastighetsägare

5.2.1 Konsekvenser för hushåll

Reformens omedelbara konsekvenser gäller i första hand hushåll som bor i ägarbostäder. Enligt Statistikcentralens statistik över inkomstfördelning 2019¹⁰ bodde 64 procent av Finlands 2 787 200 hushåll i ägarbostad och 36 procent i hyresbostad. Medeltalet för inkomster som finns till förfogande var för dem som bodde i ägarbostäder cirka 58 000 euro per år och medianen 50 000 euro, medan medeltalet av inkomsterna för dem som bodde i hyresbostäder var cirka 27 000 euro och medianen 22 000 euro.

Av tabellen nedan (Statistikcentralen: Bostäder och boendeförhållanden) ser man att av de hushåll som 2019 bodde i separata småhus eller parhus ägde 95 sin bostad medan bostadsägarna bland hushållen i flervåningshus är 37 procent. Av dem som bodde i rad- och kedjehus ägde 63 procent sin bostad.

Tabell: Hushållens antal enligt hustyp och grund för besittning 2019

| Hustyp | Ägarbostäder | Hyresbostäder | Anna grund för besittning |
|---|--------------|---------------|---------------------------|
| Separat småhus | 1 001 426 | 33 166 | 22 603 |
| Rad- eller kedjehus | 232 184 | 120 495 | 17 317 |
| Flervåningsbostadshus | 467 351 | 740 184 | 56 885 |
| Övrig byggnad (affärs-, kontors- m.fl.) | 9 916 | 28 716 | 3 976 |
| Alla hustyper totalt | 1 710 877 | 922 561 | 100 781 |

Källa: Bostäder och boendeförhållanden, Statistikcentralen. Annan grund för besittning innefattar bland annat bostadsrättsbostäder och bostäder med okänd grund för besittning.

Av hushållen är fastighetsägarna allmänt taget, och största delen av de hushåll som bor i småhus, hushåll med bättre inkomster. Inkomstfördelningseffekterna av de föreslagna ändringarna går dock inte att bedöma, för i beräkningen av dem kan endast fastigheter som personer äger direkt beaktas. Det innebär att det inte är möjligt att kombinera uppgifter om fysiska personers inkomster med till exempel uppgifter om fastigheter som ägs av bostadsaktiebolag. Då blir utöver typiska flervånings-, rad- och parhus också en del av enskilda småhus utanför granskningen. När man granskar enbart bostadsfastigheter som ägs direkt kan man ändå konstatera att konsekvenserna av en ändring av fastighetsskatten för inkomstfördelningen överlag är små.

När kommunerna bestämmer sina skattesatser enligt antagandet att de ska vara intäktsneutrala fördelas fastighetsskattebelastningen på byggnader på nytt sätt så, att fastighetsskatten på byggnader som i nuläget har ett högre genomsnittligt grundvärde i genomsnitt minskar, och fastighetsskatten på byggnader som har ett lägre genomsnittligt grundvärde i genomsnitt ökar. Situationen påverkas också av byggnadens ålder på grund av åldersavdragssystemet som ska förnyas. Reformen ska dock inte inverka på den totala nivån för beskattningen av bostadsbyggnader.

Beskattningsvärdena för bostadsfastigheternas mark har dock allmänt taget släpat efter marknadsvärdena för fastigheter något mer än för andra typer av tomter, och beskattningen av dem

¹⁰ https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/sv/StatFin/StatFin__tul__tjt__tulot/statfin_tjt_pxt_12ij.px/

skärps således något i sin helhet. Områdes- och fastighetsspecifika ändringar kan dock variera märkbart.

För de byggnader som omfattas av skattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende kom sammanlagt cirka 616 000 000 euro in som fastighetsskatt 2020. I reformen stannar skattebelastningen på egnahemshus och parhus i hela landet i genomsnitt på den nuvarande nivån medan beskattningen på flervåningsbostadshus lindras med cirka fem procent. Enligt Statistikcentralens klassificering skärps beskattningen för småhus i urbana kommuner med två procent och beskattningen för flervåningshus lindras med cirka tre procent. I tätorts- och landsortsbetonade kommuner lättas också beskattningen för småhus med i medeltal cirka två och för flervåningsbostadshus med 17 procent, vilket totalt motsvarar en skattelättnad på 10 000 000 euro. För andra byggnader än byggnader som används för stadigvarande boende som beskattas med skattesats, såsom till exempel ekonomibyggnader, ökar skattebelastningen i motsvarande mån. Också här antas kommunerna bestämma skattesatserna intäktsneutralt.

Tabell: Andelen byggnader som beskattas enligt skattesatsen för stadigvarande boende och reformens konsekvens för skatten i procent och i miljoner euro

| Hela landet totalt | andel av skattebasen | skatteändring, % | skatteändring mn euro |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Småhus | 44 % | 0,5 % | 1,4 |
| Flervåningshus och radhus | 52 % | -5 % | -16,4 |
| Fritidsbostäder | 0 % | 10 % | 0,1 |
| Ekonomi- och bastubyggnader | 3 % | 83 % | 13,7 |
| Övriga byggnader | % | 13 % | 1,2 |
| Urbana kommuner | andel av skattebasen | skatteändring, % | skatteändring mn euro |
| Småhus | 35 % | 2 % | 3,7 |
| Flervåningshus och radhus | 61 % | -4 % | -9,8 |
| Fritidsbostäder | 0 % | 14 % | 0,1 |
| Ekonomi- och bastubyggnader | 3 % | 69 % | 5,5 |
| Övriga byggnader | 1 % | 7 % | 0,4 |
| Tätort och landsort | andel av skattebasen | skatteändring, % | skatteändring mn euro |
| Småhus | 69 % | -2 % | -2,4 |
| Flervåningshus och radhus | 19 % | -17 % | -6,7 |
| Fritidsbostäder | 1 % | 8 % | 0,1 |
| Ekonomi- och bastubyggnader | 10 % | 96 % | 8,2 |
| Övriga byggnader | 2 % | 29 % | 0,7 |

När småhus samt rad- och flervåningshus granskas enligt de år de färdigställts kan det observeras att reformen ändrar fastighetsskattens belopp under byggnadens livscykel. På det inverkar särskilt de nya degressiva, det vill säga som sjunker med åren, procenten för åldersavdrag som räknas ut utifrån köpeskillingsmaterial. På grund av deras inverkan sjunker beskattningsvärdet på en ny byggnad snabbare än tidigare och minskningen jämnas ut när man närmar sig minimivärdet. Vid en intäktsneutral reform skärps beskattningen av nya byggnader i någon mån, men lättas i genomsnitt för byggnader med en ålder över 20 år. På motsvarande sätt blir skattenivån

för egnahems- och parhus som uppnått fullt åldersavdrag i medeltal cirka 15 och för radhus cirka 30 euro högre per 100 m² än den nuvarande nivån, medan skattenivån för äldre flervåningshus i stort sett blir kvar på den nuvarande nivån. Variationen mellan olika byggnader är dock stor, och beror utöver regionala skillnader dessutom delvis också på av vilka andra skäl ändringen av beskattningsvärdena proportionellt sett skiljer sig från det övriga byggnadsbeståndet av bostadsbyggnader.

Av den fastighetsskatt som kommer in för mark gäller uppskattningsvis 59 procent, det vill säga cirka 290 000 000 euro, bostadstomter i fastighetsbeskattningen för 2020.

Beskattningen av mark skärps mer inom de områden i kommunen där beskattningsvärdena har släpat efter marknadsvärdena än i kommunerna i genomsnitt, och lindras på områden där marknadspriserna har stigit mindre än genomsnittet eller sjunkit. Beskattningsvärdena för bostadstomter stiger i medeltal 2,5-faldigt när beskattningsvärdena för all mark totalt i medeltal stiger 2,2-faldigt. Beskattningen av bostadstomter skärps i hela landet med i medeltal cirka 10 procent. Den kommunspecifika variationen är dock stor, och i cirka 100 kommuner lättas beskattningen av bostadstomter. Beskattningen av tomter för flervåningshus skärps med cirka 7 procent i hela landet, beskattningen av radhusomter med cirka 15 procent och övriga tomter för bostadssmåhus med cirka 20 procent. Den kommunvisa variationen är också här mycket stor. Beskattningen av egnahemshustomter skärps speciellt i städer där marknadsvärdena för mark under årens lopp stigit klart mer än beskattningsvärdena. Ändringar som gäller mark utanför detaljplaner har inte kunnat beaktas för boendes del, för heltäckande uppgifter om användningsändamål finns inte tillgängliga för dem.

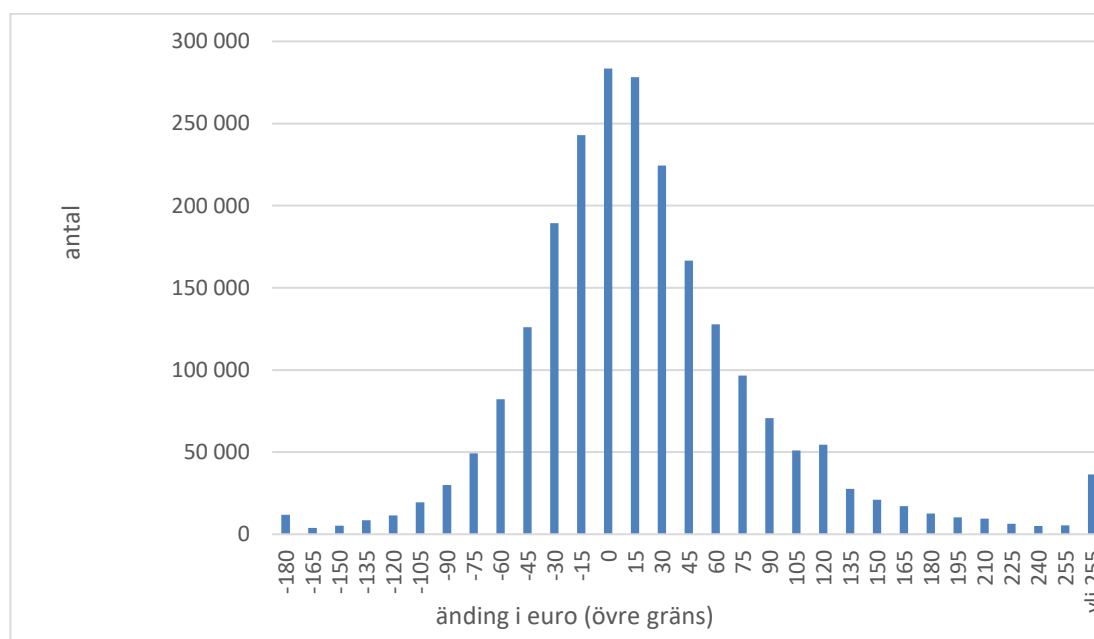
Tabell: Andelar av skattebasen för mark som beskattats med allmän skattesats, ändringar av beskattningsvärden och skatter enligt sju huvudsakliga användningsändamål

| Huvudsakligt användningsändamål | andel av skattebasen | ändring av beskattningsvärde | skatteändring, % | skatteändring mn euro |
|---|----------------------|------------------------------|------------------|-----------------------|
| Område för flervåningsbostadshus | 34 % | 130 % | 7 % | 12 |
| Område för bostadssmåhus | 19 % | 176 % | 20 % | 19 |
| Områden för enskilda småhus, radhus m.fl. kopplade bostadsbyggnader | 5 % | 150 % | 15 % | 3 |
| Område för affärs- och kontorsbyggnader | 17 % | 17 % | -43 % | -34 |
| Semester- och turismområde | 1 % | 272 % | 71 % | 3 |
| Område för industri- och lagerbyggnader | 3 % | 110 % | -6 % | -1 |
| Område utanför detaljplan | 21 % | 130 % | -3 % | -3 |
| Totalt | 100 % | 121 % | 0 % | 0 |

Bostadsspecifika bedömningar där ändringar i beskattningen av byggnader och mark totalt är svårt att simulera eftersom det på samma fastighet kan finnas byggnader som används också för annat än boende. Dessutom är till exempel uppgifter om antal rum i radhus ofta bristfälliga i materialet och för bostadsbolags del finns inte tillgängliga uppgifter om fördelningen mellan lägenheter av den fastighetsskatt som bostadsbolag betalar. Utgående från de bedömningar som gjorts på basis av stickprov som bildats av typiska fastigheter och täcker cirka 80 procent av

bostadsfastigheterna och kalkylerade genomsnitt verkar skatten för drygt 95 procent av bostäderna sjunka, eller stiga med högst cirka 140 euro om året. För cirka en procent av bostäderna minskar beskattningen med över 145 euro om året och för en procent skärps den med över 300 euro om året. Den något ojämna fördelningen på båda sidor om noll beror särskilt på ändringar i beskattningsvärdet för bostadsfastigheternas mark. För en medianbostad skärps beskattningen med drygt tre euro om året, medan genomsnittet är 15 euro.

Figur: Antal bostäder samt ändringar i fastighetsskatten för byggnader och mark i euro totalt (urval 80 %)



I urvalet skärps den sammanlagda fastighetsskatten per bostad för cirka 36 600 bostäder med över 255 euro per år. Det finns bostäder av detta slag i nästan alla kommuner. Sett till antalet och relativt sett finns det klart flest sådana i huvudstadsregionen. Dessutom är deras andel av alla bostäder i Pargas och Borgå något större än genomsnittet. I dessa kommuner beror den skärpta beskattningen av bostaden i första hand på den skärpta beskattningen av mark, vilket innebär att värdet på tomten för dessa bostäder har stigit relativt sett mer än genomsnittet i kommunerna. Effekten accentueras i områden där tomtpiserna redan är höga. I andra stora städer är antalet bostäder vars beskattning skärps med över 255 euro per år i huvudsak mindre än genomsnittet.

Under beredningen klarlades förhållandet mellan köpeskillingar vid egnahemshus- och aktielägenhetsaffärer som genomförts under året jämfört med de nuvarande och de nya beskattningsvärdena på sex områden, vilka var några postnummerområden i Helsingfors och Esbo, Jämsä, Kajana, Nurmijärvi och Äänekoski. För aktielägenheternas del bedömdes lägenhetens andel av hela flervåningsfastighetens beskattningsvärde. Stickprovet omfattade cirka 500 affärer, men utifrån det kan man se att för de billigaste bostädernas del motsvarar både de nuvarande och de föreslagna nya beskattningsvärdena köpeskillingarna rätt väl. Däremot ligger de dyraste bostädernas nuvarande beskattningsvärden klart under köpeskillingarna. För deras del stiger beskattningsvärdena jämfört med de nuvarande värdena närmare köpeskillingarna, vilket korrigerar den nuvarande icke-neutraliteten mellan bostadsbyggnader till olika priser både för småhus och

för lägenheter i flervåningshus. En skärpning av beskattningen av bostadsbyggnader gäller på så sätt särskilt dyra bostäder.

Reformens konsekvenser för beskattningsvärdet ett typiska egnahems-, vånings- och radhus med tomt beskrivs i tabellerna nedan. För dem har sex kommuner som hör till olika enhetspris-klasser, ligger i olika delar av landet och till befolkningmängden är av olika storlek valts ut. En typisk byggnad i varje kommun har definierats enligt medianålder, yta och huvudsakligt uppvärmningssätt samt antalet våningar och bostäder i kommunen i fråga. I övrigt har byggnaderna antagits ha normal utrustning (WC, el, vattenledning och avloppssystem samt hiss i flervåningshus). När det gäller mark i flervånings- och radhus bör det beaktas att det på samma mark kan finnas flera bostadshus. Granskningen omfattar inte fastigheter som utöver stadigvarande boende även har andra byggnader.

Egnahemshus

Tabell: Ändringen av beskattningsvärdet och skatten för ett typiskt egnahemshus i vissa kommuner

| Kommun | Enhetspris €/m2 | Nuvarande beskatt.-värde | Nytt besk.-värde | Nuvarande skatt € | Ny skatt € | Ändring | Yta m2 | Bygg år | Central värme |
|-----------|-----------------|--------------------------|------------------|-------------------|------------|---------|--------|---------|---------------|
| Esbo | 810 | 76 101 | 82 512 | 312 | 298 | -14 | 187 | 1995 | Ja |
| Reso | 758 | 50 359 | 48 795 | 206 | 194 | -12 | 166 | 1981 | Ja |
| Lahtis | 709 | 47 903 | 43 479 | 287 | 267 | -21 | 166 | 1979 | Ja |
| Sodankylä | 660 | 35 951 | 32 981 | 162 | 153 | -9 | 129 | 1981 | Nej |
| Ranua | 615 | 34 096 | 27 040 | 171 | 147 | -24 | 128 | 1976 | Ja |
| Äänekoski | 570 | 33 783 | 27 127 | 169 | 163 | -5 | 142 | 1975 | Nej |

Beskattningsvärdet för typiska egnahemshus skulle sjunka i alla andra kommuner utom i Esbo där det stiger. Skatten sjunker dock även i Esbo. Det beror på att egnahemshuset också i ett typiskt tillväxtcentrum som Esbo är så pass gamla att övergång från det nuvarande åldersavdragssystemet som grundar sig på jämn värdenedgång till ett degressivt åldersavdrag där åldersavdragen är stora under de första åren och minskar med åren mest gagnar just ägarna till hus av medelålder.

I tabellen nedan syns för varje kommun de nuvarande och de nya beskattningsvärdena för en bebyggd egnahemshustomt av medianstorlek samt skatterna räknade enligt medianenhetspriserna för egnahemshustomter. Trots att tomternas beskattningsvärden ändras märkbart i exemplen blir ändringarna i euro ändå rätt små på grund av det antagande om intäktsneutralitet som använts i konsekvensbedömningarna.

Tabell: Beskattningsvärdet (BV) för en typisk tomt för egnahemshusfastighet och ändring av skatten i vissa kommuner

| Kommun | Nuvarande BV/m ² | Nytt BV/m ² | Nuvarande BV | Nytt BV | Nuvarande skatt € | Ny skatt € | Ändring € | Yta m ² |
|-----------|-----------------------------|------------------------|--------------|---------|-------------------|------------|-----------|--------------------|
| Esbo | 92 | 200 | 89 505 | 182 000 | 895 | 804 | -91 | 1 300 |
| Reso | 21 | 40 | 18 522 | 33 600 | 232 | 186 | -45 | 1 200 |
| Lahtis | 10 | 29 | 9 341 | 24 786 | 126 | 132 | 6 | 1 221 |
| Sodankylä | 1 | 2 | 1 913 | 3 749 | 27 | 30 | 3 | 2 550 |
| Ranua | 1 | 1 | 2 250 | 1 449 | 25 | 13 | -11 | 3 000 |
| Äänekoski | 3 | 4 | 3 443 | 4 200 | 38 | 20 | -18 | 1 500 |

Den sammanlagda skatten för ett typiskt egnahemshus och dess mark skulle sjunka i alla exempelkommunerna bli lägre än i nuläget.

Flervåningshus

Tabell: förändring av beskattningsvärdet och skatten på typiska höghus i exempelkommuner

| Kommun | Nuvarande beskattningsvärde | Nytt besk.-värde | Nuvarande skatt | Ny skatt € | Ändring | Yta m ² | Antalet lägenheter | Våning-santal | Bygg år |
|-----------|-----------------------------|------------------|-----------------|------------|---------|--------------------|--------------------|---------------|---------|
| Esbo | 1 000 885 | 950 420 | 4 104 | 3 432 | -672 | 2 206 | 24 | 5 | 1988 |
| Reso | 900 443 | 744 391 | 3 692 | 2 966 | -726 | 2 188 | 25 | 5 | 1981 |
| Lahtis | 871 350 | 739 782 | 5 228 | 4 537 | -691 | 2 400 | 27 | 5 | 1974 |
| Sodankylä | 746 773 | 423 416 | 3 360 | 1 972 | -1 388 | 1 860 | 24 | 4 | 1977 |
| Ranua | | | | | | | | | |
| Äänekoski | 697 326 | 341 311 | 3 487 | 2 070 | -1 417 | 1 800 | 23 | 4 | 1975 |

Beskattningsvärdena för flervåningshus och de fastighetsskatter som betalats sjunker i alla exempelkommuner. En särskilt kraftig nedgång skulle ske i tätorts- och landsbygdskommuner, dvs. Sodankylä och Äänekoski. Detta beror i synnerhet på dessa kommuners större åldersnedsättningar samt på hur antalet våningsytor som ingår i den nuvarande beskattningen men som i och med reformen faller bort höjer beskattningsvärdet för hus med färre än femskikt inverkar på beskattningsvärdena. Beskattningsvärdena för stadslänkande kommuner sjunker också, men minskningen bromsas upp av att bestämmelsen om beräkning av beskattningsvärdet för flervåningshus slopas, vilket minskar beskattningsvärdet om byggnadens yta per lägenhet överstiger 80 m².

Tabell: Förändring av beskattningsvärdet och skatten på en typisk höghusfastighets tomt i exempelkommuner

| Kommun | Nuvarande BV €/kem2 | Nytt BV €/kem2 | Nuvarande BV | Nytt BV | Nuvarande skatt | Ny skatt | Ändring | Byggrätt m2 |
|-----------|---------------------|----------------|--------------|-----------|-----------------|----------|---------|-------------|
| Esbo | 357 | 800 | 918 383 | 1 920 800 | 9 184 | 8 481 | -703 | 3 430 |
| Reso | 69 | 140 | 99 342 | 189 140 | 1 242 | 1 049 | -192 | 1 930 |
| Lahtis | 86 | 240 | 154 386 | 403 200 | 2 084 | 2 154 | 70 | 2 400 |
| Sodankylä | 34 | 39 | 19 943 | 21 158 | 279 | 169 | -110 | 775 |
| Ranua | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Äänekoski | 46 | 60 | 46 956 | 57 288 | 517 | 271 | -245 | 1 364 |

I tabellen ovan visas för varje kommun nuvarande och nya beskattningsvärden och skatter för den byggda flervåningslotsen av medianstorlek beräknat på basis av priserna per medianenhet för flervåningslotsar. Beskattningsvärdena för höghustomter beräknas på basis av byggrätten per tomt och priset per kvadratmeter våningsyta (€/kem2). Beskattningsvärdena för våningshusens mark stiger i alla exempelkommuner, men den betalda skatten sjunker i de flesta kommuner. Den sammanlagda skatten på flervåningshus och deras mark sjunker i alla exempelkommuner. När det gäller mark bör man också beakta att det kan finnas flera höghus på samma mark. Skatteförändringen för mark per byggnad blir då mindre.

Radhus

Tabell: Ändring av beskattningsvärdet och skatten för typiska radhus i exempelkommuner

| Kommun | Nuvarande BV | Nytt BV | Nuvarande skatt | Ny skatt | Ändring | Yta m2 | Bygg år |
|-----------|--------------|---------|-----------------|----------|---------|--------|---------|
| Esbo | 199 522 | 215 638 | 818 | 779 | -39 | 489 | 1989 |
| Resio | 196 820 | 201 094 | 807 | 801 | -6 | 475 | 1990 |
| Lahtis | 197 684 | 199 987 | 1 186 | 1 227 | 40 | 484 | 1989 |
| Sodankylä | 136 655 | 105 211 | 615 | 490 | -125 | 340 | 1988 |
| Ranua | 168 383 | 116 768 | 842 | 638 | -204 | 431 | 1986 |
| Äänekoski | 160 570 | 103 167 | 803 | 626 | -177 | 411 | 1986 |

När det gäller radhus sjunker beskattningsvärdena särskilt i tätorts- och landsbygdskommuner, det vill säga i exemplen Sodankylä, Ranua och Äänekoski. På samma sätt som i flervåningshus är bakgrunden till nedgången i synnerhet de större åldersavdragen i dessa kommuner samt i en del också de lägre grundpriserna. Skatteändringarna är ganska små, i synnerhet med tanke på hur ändringen fördelar sig mellan flera bostäder.

Tabell: Ändring av beskattningsvärdet och skatten på en typisk radhusfastighets tomt i förmärkeskommuner

| Kunta | Nuvarande BV/m2 | Nytt BV/m2 | Nuvarande BV | Nytt BV | Nuvarande skatt | Ny skatt | Ändring | Byggrätt m2/ yta m2 |
|-------|-----------------|------------|--------------|---------|-----------------|----------|---------|---------------------|
|-------|-----------------|------------|--------------|---------|-----------------|----------|---------|---------------------|

| | | | | | | | | |
|------------------|-----|-------|---------|---------|-------|-------|-----|-------|
| Esbo | 408 | 1 280 | 206 550 | 604 800 | 2 066 | 2 670 | 605 | 675 |
| Reso | 69 | 180 | 43 340 | 106 092 | 542 | 589 | 47 | 842 |
| Lahtis | 69 | 190 | 41 049 | 106 068 | 554 | 567 | 13 | 798 |
| Sodankylä | 5 | 9 | 14 766 | 22 747 | 207 | 182 | -25 | 3823* |
| Ranua | 1 | 5 | 4 596 | 18 232 | 51 | 169 | 118 | 5107* |
| Äänekoski | 21 | 26 | 9 703 | 10 993 | 107 | 52 | -55 | 604 |

* tomtens areal som beräkningsgrund

Beskattningsvärdena för radhustomter beräknas beroende på kommun antingen på basis av den tomtspecifika byggrätten och priset per kvadratmeter våningsyta eller på basis av tomtens yta. Ändringarna är med undantag av Esbo rätt små, i synnerhet om man tänker sig att ändringen är fördelad på flera radhusbostäder. På samma mark kan det också finnas flera radhus, varvid förändringen per bostad blir ännu mindre.

Konsekvenser för boendekostnaderna

Också när ändringen av skattebelastningen på en bostadsfastighet är större än ringa blir konsekvenserna av ändringarna för hushållens boendekostnader relativt små i förhållande till de totala boendekostnaderna.

Fastighetsskattens andel av egnahemshusens boendekostnader har undersökts i Finlands Egnahemsförbund rf:s undersökning Kunnalliset maksut omakotitaloissa 2021 (Kommunala avgifter i egnahemshus 2021)¹¹ som grundar sig på KTI Kiinteistötieto Oy:s jämförelse. Enligt undersökningen var fastighetsskattens andel av de genomsnittliga årsutgifterna för det modellhus som användes i undersökningen, där man utöver fastighetsskatten räknade med el för konsumtion och uppvärmning, vattenavgifter och avfallsavgifter, till sitt totala belopp 4 078 euro, i de undersökta 100 största kommunerna i medeltal 7,6 procent, det vill säga 309 euro.

Statistikcentralen har för sin del undersökt¹² utgiftsstrukturen för bostadsaktiebolag i flervåningshus. År 2019 var fastighetsskattens andel av driftskostnaderna 7,5 procent. Till driftskostnaderna räknas alla poster som räknas till driftskostnader i resultaträkningen, i vilka, utöver utgifterna enligt Egnahemshusförbundets undersökning, ingår bland annat utgifterna för administration, skötsel och reparation. De nämnda värdena är därför inte sinsemellan jämförbara.

Således kan också en betydande ökning av fastighetsskatten i enskilda fall endast sällan höja totalkostnaderna för boende på ett mer beaktansvärt sätt.

Boendekostnadernas andel av de disponibla inkomsterna för dem som bor i ägarbostäder, för vilka boendekostnaderna påverkas direkt av ändringen, är enligt Statistikcentralens utredning, som omfattar cirka 10 000 hushåll, väsentligt mindre än för dem som bor i hyresbostäder. För de hushåll som bor i ägarbostad är boendekostnadernas andel av de disponibla nettoinkomsterna under 10 procent för 53 procent av hushållen och under 20 procent för 87 procent av hushållen.

Av de hushåll som bor i hyresbostad är boendekostnadernas andel av nettoinkomsterna för 72 procent över 20 procent och för 36 procent över 30 procent. Inom ekonomisk vetenskap tänker man allmänt att fastighetsbeskattningen inte inverkar på hyror, även om det inte finns någon

¹¹ ”https://www.omakotiliitto.fi/files/7226/Kunnalliset_maksut_omakotitaloissa_2021.pdf”, på finska

¹² https://www.stat.fi/til/asyta/2019/asyta_2019_2020-06-11_fi.pdf

tillförlitlig empirisk forskning i ämnet. Den effekt ändringen av fastighetsskatten har på kostnaderna för hyresboende beror dock också på om det gäller ett fritt finansierat föremål eller ett föremål för finansiering av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA).

Fritidsbostäder

För andra byggnader än de som omfattas av skattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende kom sammanlagt cirka 97 000 000 euro in som fastighetsskatt 2020. De flesta byggnaderna i den gruppen är byggnader som ska klassificeras som fritidsbostäder enligt den nya byggnadsklassificeringen. I Finland finns cirka 500 000 sådana. Det finns lite över 90 000 andra bostadsbyggnader som används för fritidsboende. Tabellen nedan beskriver reformens skatteeffekter på andra bostadsbyggnader än byggnader som används för stadigvarande boende. Utgångspunkten är också i denna undersökning ett antagande om intäktsneutralitet varvid den totala summan av skatteändringar i olika byggnadsklasser är noll euro.

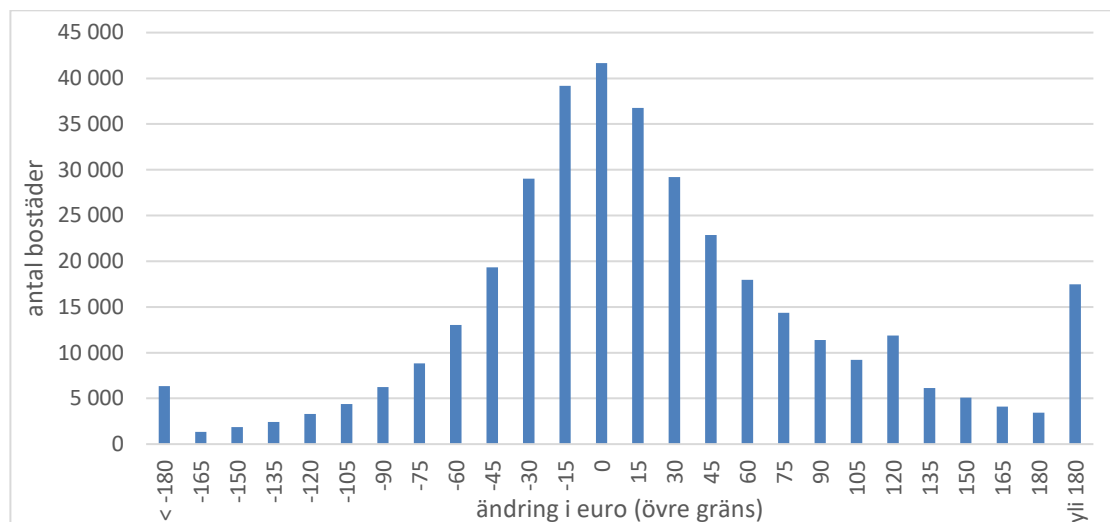
Tabell: Andelen andra byggnader än byggnader som används för stadigvarande boende som beskattas med skattesats för bostadsbyggnader av den nuvarande skattebasen och reformens konsekvens för skatten i procent och i miljoner euro

| Byggnadsklass | Andel av skattebasen 2020 | Skatteändring, % | Ändring mn euro |
|--|------------------------------|------------------|-----------------|
| Fritidsbostadshus som passar för användning en del av året | 42 % | -15 % | -5,9 |
| Fritidsbostadshus som passar för användning året runt | 27 % | -5 % | -1,4 |
| Övriga bostadsbyggnader | 18 % | -12 % | -2,1 |
| Ekonomibyggnader | 7 % | 49 % | 3,5 |
| Bastubyggnader | 5 % | 124 % | 5,9 |
| Övriga byggnader | 1 % | 3 % | 0,0 |

Ändringarna i beskattningen av fritidsbostädernas mark beror på hur väl de nuvarande beskattningsvärdena motsvarar marknadspriserna såväl för varje fastighet som för hela kommunens del. Beskattningsvärdena för områden utanför detaljplaneområde i hela landet bedöms stiga till att i stort sett motsvara den genomsnittliga ökningen av beskattningsvärdena för mark. Då blir skattebördan för dem i genomsnitt nästan den samma som tidigare. Beskattningsvärdena för inlandstomter utanför detaljplaneområden stiger i medeltal mindre än beskattningsvärdena för annan mark. Då lättas beskattningen av dem med i medeltal cirka 35 procent. Beskattningsvärdena för strandtomter på glesbygdsområden stiger något mer än för annan mark, och beskattningen av dem skärps med i medeltal cirka 15 procent.

När man granskar fritidsfastigheter där byggnader omfattas av någon annan fastighetsskattesats än den för stadigvarande boende observerar man att ändringen för största delen av fastigheterna blir rätt liten. I granskningen har reformens konsekvenser fastighetsspecifikt kombinerats i beskattning av byggnader och mark. I urvalet har man beaktat de fastigheter på vilka det finns endast fritidsbostäder med typiska övriga byggnader. Det täcker cirka 73 % av alla fastigheter där det finns fritidsbostäder. Skatteändringens median i urvalet är två euro, vilket innebär att skatten sjunker för nästan hälften av fastigheterna. För cirka 90 % av fastigheterna sjunker beskattningen eller stiger med högst 120 euro. Den största höjningarna i euro påverkas särskilt av att beskattningen för mark skärps och av antalet byggnader på fastigheten.

Figur: Antal fastigheter för fritidsbostäder samt ändringar av fastighetsskatten i euro totalt för byggnader och mark (urval 73 %)



Konsekvenser för bostadsbidrag, utkomststöd och klientavgifter inom social- och hälsovården

Förslagen har konsekvenser också för hur pensionstagares bostadsbidrag, utkomststödet och klientavgifterna bestäms.

Pensionstagares bostadsbidrag påverkas av den sökandes och makans eller makens årsinkomster. Till dem räknas åtta procent av de fastigheter och annan egendom som ska beaktas från vilka skulder har avdragits och för vilka egendomen överstiger ett fastställt gränsvärde. Fastighetsinnehav beaktas i beskattningen enligt det värde som fastställts eller enligt ett beräknat värde. Bland annat den bostad som bostadsbidraget betalas för beaktas inte, så reformen påverkar pensionstagarens bostadsbidrag till den del det är fråga om andra fastigheter än den som används som bostad. När beskattningsvärdet stiger minskar den egendom som ska tas i beaktande och samtidigt minskar bostadsbidraget. I motsatta fall stiger det.

Ändringar i värderingsgrunderna påverkar inte direkt det allmänna bostadsbidraget där egendom inte beaktas. Skattens belopp har inte heller någon direkt inverkan på någotdera bostadsbidraget eftersom fastighetsskatt inte beaktas som boendeavgift. Ändringar i skattens belopp kan dock påverka bostadsbidragen indirekt via hyror eller vederlag.

Utkomststödet påverkas av de tillgångar personen och familjemedlemmarna har till förfogande. De är utöver penningtillgångar förmögenhet som lätt kan realiseras. Bland annat stadigvarande bostad beaktas inte. Fastighetsskatt beaktas som utgift. Ändringar i fastställandet av fastigheters värde har inte någon särskilt direkt inverkan på bestämmandet av utkomststöd, eftersom fastighetsinnehav i de flesta fall inte är förmögenhet som lätt kan realiseras. De föreslagna ändringarna kan inverka på utkomststödet om de leder till ändringar i boendeavgifter.

Fastighetsskatten inverkar på klientavgifter inom socialvården efter ändringarna i lagen om klientavgifter inom social- och hälsovården som trädde i kraft den 1 juli 2021. Den kommande skatt som ska betalas för den egna bostaden för en person i långvård kan beaktas när klientavgiften fastställs, sänks eller inte debiteras.

Det finns inte tillräckligt med tillgängliga uppgifter för noggrannare bedömning av de föreslagna ändringarnas konsekvenser för de ovannämnda medborgargruppernas ställning. Social- och hälsovårdsministeriet har i sitt utlåtande den 27 september 2018 ansett att målet att värderingsgrunderna ska baseras på verkliga prisskillnader och att fastigheternas värden ska ligga närmare deras verkliga värde också kan anses som ett mål värt att understödja med tanke på förmånssystemet.

Övriga konsekvenser

I och med reformen ökar öppenheten i grunderna för bestämmande av fastighetsbeskattningen markant. Fastighetsägarna kan granska de genomsnittliga områdespriserna för mark som beskattningsvärdena för mark grundar sig på. Priserna blir tillgängliga i Skatteförvaltningens elektroniska karttjänst. På motsvarande sätt kan var och en på Statistikcentralens webbplats granska de byggnadstypspecifika byggkostnaderna som beskattningsvärdet på byggnader baseras på. Också grunderna för fastställandet av dem båda blir tillgängliga för alla. Dessutom hjälper den byggnadsklassificeringsapp som Statistikcentralen skapat både fastighetsägare och myndigheter i fastställandet av rätt byggnadsklass.

5.2.2 Konsekvenser för företag och offentliga samfund

Byggnader

När skattesatsen för mark avskiljs från den allmänna skattesatsen antas det i konsekvensbedömningen att kommunerna bestämmer sina skattesatser så att skatteutfallet för byggnader som omfattas av den allmänna skattesatsen bibehålls. Fastighetsskatt på cirka 617 000 000 euro kom in för dessa byggnader, och för produktionsbyggnader för jord- eller skogsbruk kom cirka 15 000 000 euro in.

Konsekvensen av att enhetsvärden för byggnader enligt den nya byggnadsklassificeringen tas i bruk varierar stort för beskattningsvärdena för byggnader som hör till olika byggnadsklasser. Också ändringarna i åldersavdragsprocent och övergången till ett degressivt sätt att räkna ut åldersavdrag får konsekvenser. Sammanlagt stiger beskattningsvärdena för byggnader som omfattas av den allmänna skattesatsen med i medeltal cirka 9 procent, men beskattningsvärdena sjönk rent av för till exempel hotell, kontorsbyggnader samt för de flesta byggnader som används för hälso- och sjukvård och för utbildning.

Av tabellen nedan framgår den uppskattade ändringen av skattebelastningen och den andel av skattebasen för byggnader som beskattas med den allmänna skattesatsen. Klassificeringen grundar sig på den nya byggnadsklassificeringen¹³ på en tvåsiffrig nivå, även om klasser har lagts till när ändringarna går åt olika håll. Det är inte möjligt att göra en bedömning med samma noggrannhet som när beskattningen verkställs enligt de nya beskattningsvärdena efter att reformen har trätt i kraft. Speciellt stora förhöjningar kan bero på inexaktheter i konverteringen av de tidigare byggnadsklasserna i Skatteförvaltningens databas till den nya byggnadsklassificeringen. Samma sak gäller fall där beskattningsvärdet eller återanskaffningsvärdet tidigare har korrigerats på olika grunder, vilket inte helt kan beaktas i simuleringen. Inte heller den bestämelse som begränsar ökad beskattning i övergångsfasen har kunnat beaktas. Byggnader som hör till jord- och skogsbruksnäringar behandlas separat, och de ingår inte heller i siffrorna i tabellen.

¹³ https://www.stat.fi/sv/luokitukset/rakennus/rakennus_1_20180712/

Tabell: Ändring av skattebelastningen i reformen och den nuvarande andelen av skattebasen per byggnadsgrupp

| Kod | Byggnadsklass | Andel av skattebasen 2020 | Skatteändring % | Skatteändring mn. euro |
|---------------|---|---------------------------|-----------------|------------------------|
| 04 | Kontorsbyggnader | 27 % | -35 % | -53 |
| 12 | Lagerbyggnader | 16 % | 14 % | 13,3 |
| 031 | Butiksbyggnader | 14 % | 57 % | 47 |
| 08 pl. 081 | Andra byggnader för undervisning än byggnader för småbarnspedagogik | 9,3 % | -33 % | -18 |
| 09 | Byggnader inom industrin och gruvindustrin | 9,2 % | 44 % | 24 |
| 06 | Vårdbyggnader | 8,5 % | -24 % | -12 |
| 032 | Byggnader för inkvarteringsanläggningar | 4,3 % | -38 % | -9,3 |
| 01 | Bostadsbyggnader | 2,2 % | -12 % | -1,6 |
| 05 | Trafikbyggnader | 2,0 % | 47 % | 5,3 |
| 073 | Byggnader för religiösa samfund | 1,6 % | -7 % | -0,6 |
| 074 | Idrotts- och motionsbyggnader | 1,5 % | -4 % | -0,3 |
| 19 | Övriga byggnader | 1,3 % | 29 % | 2,2 |
| 071 | Kulturbyggnader | 1,2 % | -3 % | -0,2 |
| 02 | Fritidsbostadshus | 0,5 % | -10 % | -0,3 |
| 13 | Byggnader för räddningsväsendet | 0,4 % | 17 % | 0,4 |
| 033 | Ravintolarakennukset | 0,4 % | 81 % | 1,7 |
| 14 | Lantbruksbyggnader och djurstall | 0,4 % | 136 % | 2,8 |
| 081 | Byggnader för småbarnspedagogik | 0,3 % | 57 % | 1,1 |
| 072 | Förenings- och klubblokalsbyggnader | 0,2 % | -9 % | -0,09 |
| 079 | Övriga byggnader för samlingslokaler | 0,2 % | 3 % | 0,0 |
| 10 | Byggnader för energiförsörjning | 0,1 % | 123 % | 0,9 |
| 11 | Byggnader för samhällsteknik | 0,1 % | 104 % | 0,4 |

Beskattningsmaterialet ger inte möjlighet till branschvis bedömning av ändringarna, men konsekvenserna kan bedömas per byggnadstyp. Av byggnader som ska beskattas enligt den allmänna skattesatsen utgör kontorsbyggnader, 27 procent, den största andelen av skattebasen. Deras beskattningsvärden och också skattebelastningen sjunker med cirka 35 procent. Den följande mest betydande andelen av skattebasen finns i uppvärmda lagerbyggnader vilkas beskattningsvärden stiger med i genomsnitt 20 procent, medan skattens belopp ändå är nästan det samma. Beskattningsvärdena för varma lager, vilkas andel av skattebasen utgör cirka 5 procent,

stiger med i medeltal närmare 60 procent och skatten med 30 procent. Köpcenters samt butiksbyggnaders och varuhus andel av skattebasen är i nuläget cirka åtta procent, deras beskattningsvärden stiger med cirka 66 procent och skatten stiger med i genomsnitt cirka 50 procent.

Ändringarna är för det första en följd av att byggkostnaderna för byggnader som hör till olika byggnadsklasser med tiden har ändrats sedan 1970-talet. De nuvarande återanskaffningsvärdena grundar sig på situationen då.

För det andra beror ändringar på att enhetsvärden ska fastställas för cirka 100 olika byggnadsklasser medan skatteregleringen känner endast cirka 30 byggnadstyper. Med skattegrunderna för dem har man varit tvungen att ha kontroll över beskattningen av alla byggnadsklasser. I nuläget tillämpas enligt anvisningar från Skatteförvaltningen till exempel på djurstall samma återanskaffningsvärden som på lagerbyggnader, vilket inte är en motiverad referensgrupp för värdering av djurstall när värderingen grundar sig på byggkostnader. Fastställandet av nybyggnadskostnader för byggnader i 100 byggnadsklasser innebär att man kan få riktigare nybyggnadskostnader och beskattningsvärden för olika byggnadstyper än i nuläget. Samtidigt innebär detta ofrånkomligen att skattebelastningen omfördelas mellan olika byggnadsklasser.

För det tredje orsakas ändringar av ändringar i åldersavdragsprocenten och på det nya sättet att räkna ut åldersavdrag, vilket också det överför skattebelastning mellan byggnader som hör till olika byggnadsklasser och byggnader av olika ålder. Med de nuvarande grunderna för åldersavdrag sjunker beskattningsvärdet för till exempel fabriks- och butiksbyggnader till minimivärdet, det vill säga 20 procent av återanskaffningsvärdet på bara 20 år, medan det går 80 år för kontorsbyggnader. De ändringar som gäller åldersavdrag syns i tabellen ovan som överföring av skattebelastning bland annat på butiks- och industribyggnader från kontorsbyggnader på samma sätt som till exempel från undervisningsbyggnader, vårdbyggnader och byggnader för inkvarteringsanläggningar, vilka vid uträkning av åldersavdrag i nuläget jämföras med kontorsbyggnader.

Mark

Skatteutfallet av den mark som omfattas av allmänna fastighetsskattesatsen utgjorde cirka 490 000 000 euro år 2020, av vilket cirka 200 000 000 euro kom in från annat än bostadstomter på detaljplaneområden. De konsekvenser för företag som gäller mark beror på hur mycket det nuvarande beskattningsvärdet för varje företagsfastighets läge har släpat efter nivån på marknadspriserna på området. De företagsspecifika konsekvenserna varierar alltså märkbart oberoende av till exempel företagets bransch.

I tabellen nedan sammanfattas typer av tomter som speciellt används av företag på detaljplaneområden. Eftersom andelen mark som avses för boende utgör nästan 60 procent av den mark som omfattas av den allmänna skattesatsen och beskattningsvärdena för dem i medeltal stiger mer, sjunker skattebelastningen för andra typer av tomter på motsvarande sätt vid granskning som grundar sig på antagandet om intäktsneutralitet. Det kan bedömas att beskattningen av mark med undantag för semester- och turismområden på detaljplaneområde i allmänhet blir lättare för företag.

Tabell: Vissa tommtypers andelar av skattebasen 2020, ändring av beskattningsvärdet och uppskattad ändring av skatten

| Tomttyp | Andel av skattebasen 2020 | Ändring av skatten % | Ändring av |
|---------|---------------------------|----------------------|------------|
|---------|---------------------------|----------------------|------------|

| | | | skatten mn euro |
|---|--------|-------|----------------------------|
| Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader | 15,5 % | -44 % | -32,2 |
| Kvartersområde för allmänna byggnader | 4,2 % | -28 % | -5,6 |
| Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader | 3,3 % | -5 % | -0,81 |
| Semester- och turismområde (på detaljplaneområde) | 0,9 % | 54 % | 2,4 |
| Trafikområde | 0,4 % | -45 % | -0,9 |
| Kvartersområde för centrumfunktioner | 0,4 % | -5 % | -0,1 |
| Rekreatiomsområde | 0,1 % | 28 % | 0,2 |
| Kvartersområde för servicebyggnader | 0,1 % | -23 % | -0,1 |
| Jord- och skogsbruksområde | 0,0 % | 288 % | 0,3 |
| Områden utanför detaljplaneområde | 21 % | -4% | 4,4 % |

Trots att beskattningen för områden utanför detaljplaneområde i genomsnitt förblir nästan oförändrad går den genomsnittliga ändringen i olika riktningar i inlandet och på strandområden. Beskattningen av mark lindras med i medeltal cirka 35 procent på tomter utanför detaljplaneområde, om de ligger i inlandet. Beskattningen av strandtomter på glesbygdsområden skärps i stället med i medeltal cirka 15 procent.

Jordbruk

Eftersom produktionsbyggnader för jord- och skogsbruk fortfarande ska värderas som anskaffningsutgift som inte har avskrivits vid inkomstbeskattningen samtidigt som beskattningsvärdena för andra byggnader än de som omfattas av den allmänna skattesatsen i allmänhet stiger lindras fastighetsbeskattningen för jord- och skogsbruk till den del ökade beskattningsvärden i kommunerna ger anledning att sänka skattesatser.

Samma sak gäller på motsvarande sätt marken för produktionsbyggnader inom jord- och skogsbruk, vilkas värde fortfarande ska vara odlingsmarkens värde multiplicerat med fyra. Till de delar kommunerna bestämmer fastighetsskattesatsen för mark på en lägre nivå än i nuläget minskar skatteutfallet för dessa föremål för beskattningen.

År 2020 uppgick beskattningsvärdet för produktionsbyggnader inom jordbruket till 1,4 miljarder euro och den debiterade fastighetsskatten för dem var 15 000 000 euro. Den genomsnittliga skattesatsen var 1,07. Beskattningsvärdet för produktionsbyggnader inom skogsbruket uppgick på motsvarande sätt till 42 600 000 euro, skatten var 470 000 euro, och den genomsnittliga skattesatsen var 1,1. Reformen sänker fastighetsskatten på produktionsbyggnader inom jord- och skogsbruk med i medeltal 20 procent.

Beskattningsvärdet på mark för produktionsbyggnader inom jord- och skogsbruk uppgick till 64 300 000 euro och skatten till 700 000 euro, av vilket jordbrukets andel var 99 procent. Reformen sänker fastighetsskatten på byggplatser för produktionsbyggnader inom jord- och skogsbruk med i medeltal cirka 60 procent.

Beskattningen av jordbruksbranschen lättas ytterligare av att obebyggda områden för byggnads- mark på generalplaneområde för jordbruk inte ändras från skattefri jordbruks - eller skogsbruks- mark till skattepliktig mark som beskattas enligt det normala områdespriset med anledning av att markägaren har sålt och fortfarande kan sälja mark för byggändamål.

Kraftverk

I det följande granskas kraftverksbyggnader och kraftverkskonstruktioner som omfattas av den höjda skattesatsen för kraftverk. Byggnader för produktion av elenergi och byggnader för energiförsörjning som tillhör kärnkraftverk ska på motsvarande sätt som enligt nuvarande praxis värderas utgående från byggkostnaderna i stället för det grundvärde som Statistikcentralen fastställt för dem. Om man kunde ha fastställt priser som motsvarar de genomsnittliga byggkostnaderna för kärnkraftverksbyggnader bör dessa priser inte nämnvärt skilja sig från de verkliga byggkostnaderna för kärnkraftverksbyggnader. Det finns till antalet ett fåtal sådana byggnader och de värderas även i nuläget utgående från byggkostnaderna. Vattenkraftverk och vindkraftverk värderas på samma sätt som i nuläget fortfarande enligt byggkostnaderna.

Värderingsgrunderna ändras alltså inte till dessa delar. Eftersom 50 procent i stället för 75 procent av byggkostnaderna räknas till grundvärdet, och beskattningsvärdena sjunker på motsvarande sätt, höjs maximiprocenten på skattesatsen för kraftverk på samma sätt från 3,1 till 4,65. Då kan kommunerna bibehålla sina skatteintäkter.

Skattebasen för byggnader och konstruktioner som omfattas av skattesatsen för kraftverk uppgick 2020 till drygt 2,5 miljarder euro. Av detta uppgick vattenkraftverkens andel till 48 procent, kärnkraftverkens andel till 28 procent och vindkraftverkens andel till 19 procent.

Andra kraftverksbyggnaders och kraftverkskonstruktioners andel av den skattebas som omfattas av skattesatsen för kraftverk var knappt 5 procent. Till antalet uppgår dessa till knappt 200, vilket också innefattar utvidgade delar och andra delar av byggnader som behandlats som separata byggnader. För en del av dessa byggnader grundar sig återanskaffningsvärdet på nuvarande byggkostnader, och i framtiden tillämpas i princip de enhetsvärden enligt byggnadsklassificeringen som grundar sig på genomsnittliga byggkostnader på dem.

På en del av de knappt 200 byggnaderna tillämpas i nuläget återanskaffningsvärdet för industri- och lagerbyggnader. Av dem har merparten klassificerats som kalla lagerbyggnader i den nya byggnadsklassificeringen.

Små vattenkraftverk drar på samma sätt som vindkraftsparker, vilkas sammanlagda effekt inte överskrider den effektgräns på 10 megavoltamper som är förutsättningen för att skattesatsen för kraftverk ska tillämpas, nytta av att beskattningsvärdet minskar samtidigt som den allmänna skattesats som ska tillämpas på dem minskar, till de delar kommunerna bestämmer den allmänna skattesatsen för byggnader att bli lägre än den nuvarande allmänna skattesatsen.

5.2.3 Konsekvenser för fastighets- och hyresmarknaden

På grund av antagandet om intäktsneutralitet som använts i konsekvensbedömningen sänker eller höjer reformen inte skattebelastningen på fastigheter. Eftersom skattebelastningen delvis överförs mellan olika fastigheter kan reformen beroende på situationen antingen höja eller sänka fastighetsskattebelastningen på enskilda byggnader och samtidigt intäkterna för placeringsfastigheter.

Enligt huvudriktningen i uppfattningen inom ekonomisk vetenskap kapitaliseras fastighetsskatten i stor utsträckning på priset på fastigheter, och efter skatteändringarna placerar sig marknadspriserna, avkastningsförväntningarna och hyrorna med tiden i ett nytt jämviktsläge. Enligt Statistikcentralens uppgifter utgör fastighetsskattens andel av driftskostnaderna för ett flervåningshus 7,5 procent. Ändringarnas konsekvenser för marknadspriserna samt på hyrorna för affärslokaler och bostäder kan antas bli tämligen ringa.

Ändringen av fastighetsskatten för en enskild fastighet kan antas påverka dess marknadspris till ett värde som motsvarar dagens värde för skatteändringen. En eventuell allmän ökning av fastighetsskatten på byggnader skulle försvaga incitamenten till bostadsbyggande och kan därför på lång sikt minska på bostadsbeståndet. En minskning av utbudet mildrar skattehöjningarnas inverkan på priser. Då kapitaliseras inte nödvändigtvis en ökning av skatter som gäller hela marknadsområdet helt. Skatten på mark har inte motsvarande effekt på incitamenten till byggande, och då antas skatten på mark bli helt kapitaliserad.

En ökning av fastighetsskatten på en enskild fastighet antas inte höja dess marknadshyra. Fastighetsskatten påverkar inte hyresgästens betalningsvillighet. Om en hyresvärd kan ta ut högre hyra gör hyresvärden sannolikt det också utan att fastighetsskatten stiger. Det finns dock ingen god empirisk evidens för fastighetsskattens inverkan på hyrorna. En del hyresvärdar kan försöka höja hyrorna när fastighetsskatten stiger. Då har de svårare att hitta hyresgäster och bostaden står längre tom. Hyresintäkterna ökar inte nödvändigtvis trots att månadshyran ökar.

Merparten av hyresbostäderna finns i flervåningshus. Skattebelastningen på flervåningshusfastigheter med hyreslägenheter liksom också för andra fastigheter med flervåningsbostadshus sjunker dock i genomsnitt lite om antagandet om intäktsneutralitet förverkligas. I fritt finansierade hyreshus kan man inte anta att detta avspeglas på hyresnivån.

Objekt för finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)

Däremot avspeglas ändringen i fastighetsskatten för ARA-hyresflervåningshus, där hyrorna bestäms enligt självkostnadsprincipen, åtminstone i princip i deras hyror. Om en ändring av fastighetsskatten överförs på hyrorna inverkar bland annat det faktum huruvida fastighetsskatten vid fastställandet av hyror i ARA-hus ska räknas som kapitalkostnader, vilket ofta sker¹⁴, eller som driftskostnader som fastställandet av hyran baseras på. På samma sätt har det betydelse huruvida ett hyreshussamfund utnyttjar den möjlighet som 13 a § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån (604/2001) tillåter att utjämna hyrorna mellan sina hyreshus, vilket också är möjligt inom ramen för bestämmelserna om fastställande av hyra och de objekt som befriats från dem, dock inte om utjämningen höjer hyran för de bostäders del som omfattas av bestämmelser om fastställande av hyra.

Enligt en undersökning som gäller 2018¹⁵ var fastighetsskattens andel av ARA-objektens driftskostnader för objekt på arrendetomter i genomsnitt 4,6 procent och för objekt på egna tomter

¹⁴ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen raportteja 3/2014, sivu . (Rapporter från finansierings- och utvecklingscentralen för boendet)

https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/136362/ARAr_3_2014_ARAtalojen_hoitokulut_ ja_kulurakenne.pdf?sequence=1 (Driftskostnader och kostnadsstruktur i ARA-hus)

¹⁵ ARA-talojen hoito- ja rahoituskulut ja varautumiset, Loppuraportti (Drifts- och finansieringskostnader samt reserveringar för ARA-hus. Slutrapport) 27.8.2020, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Rap-

6,9 procent. Om driftskostnadernas andel av hyrorna i genomsnitt var samma 49 procent som enligt den undersökning som nämns i fotnot 16 (s. 27) 2013, blir skattens andel av hyran 2019 i genomsnitt 2,2 och 3,4 procent. Största delen av ARA-husen ligger på arrendetomter.

I samband med reformen har möjligheten och behovet av att beakta ARA-objekten separat tagits upp ur perspektivet att fastighetsskatten i princip påverkar hyrorna och att inkomstnivån är grund för valet av invånare. Genom att sänka fastighetsskatten är möjligheten att påverka hyresnivån dock mycket marginell. Dessutom skulle en del av nyttan av sänkt fastighetsskatt för hushållen med de lägsta inkomsterna som får bostadsbidrag inte erhållas, eftersom också bostadsbidraget sänks om hyran sänks, generellt med 80 procent av beloppet av hyressänkningen.

En sänkning av fastighetsbeskattningen för ARA-objekt skulle medföra ett nytt extra element, främmande för grundprincipen för skatteformen, som gör beskattningen mer invecklad och försämrar genomskinligheten i systemet för bostadsbidrag, med en svag effekt.

Det ska observeras att flera åtgärder som gäller ARA-objekt redan ingår i regeringsprogrammet. De är främjande av byggande i trä i ARA-produktionen på områden för avtal om markanvändning, boende och trafik (MAL-områden) där höjda startbidrag ska betalas, främjande av grundliga förbättringar och energireoveringar i ARA-bostadsbeståndet genom startbidrag för grundliga förbättringar, utvidgande av startbidrag med långt räntestöd till alla MAL-områden och ändringsunderstöd med vilket existerande byggnadsbestånd kan ändras till ARA-bostäder.

Enligt de ovan anförda grunderna anser regeringen det inte vara ändamålsenligt att stödja ARA-objekt genom metoder i fastighetsbeskattningen.

5.2.4 Konsekvenser enligt ägarform

I tabellen nedan har uppskattningar granskats av de sammanlagda ändringarna i beskattningen av mark och byggnader enligt juridisk form i de till skattebasen största grupperna av ägarformer. De största ägargrupperna är privatpersoner och bostadsaktiebolag. Skärpningen av deras beskattning blir i genomsnitt rätt måttlig. Den tredje största gruppen är aktiebolag, och även deras beskattning skärps med i medeltal åtta procent. Beskattningen av aktiebolags mark lättas med i medeltal sex procent, men beskattningen av byggnaderna skärps med 11 procent. Beskattningen av fastighetsaktiebolag lättas i genomsnitt särskilt i fråga om mark. Variationen mellan enskilda fastigheter är ändå stor.

Tabell: Markens och byggnadernas andelar av den nuvarande skattebasen samt ändringarna i skatten enligt ägarens rättsliga form (98 % av skattebasen)

| Rättslig form | Andel av skattebasen | Skatteändring, % | Skatteändring mn euro € |
|------------------------|----------------------|------------------|-------------------------|
| Fysisk person | 31 % | 6 % | 29 |
| Bostadsaktiebolag | 31 % | 2 % | 10 |
| Aktiebolag | 13 % | 7 % | 20 |
| Ömsesidigt fastighets- | 12 % | -10 % | -29 |

porten baserades på uppgifter om 427 fastigheter i de nio största städerna och i Rovaniemi. Flera byggnader kan finnas på en fastighet. https://ara-hankepankki.fi/project/get_file/627/4b7ae8b1d2801142/download

| Rättslig form | Andel av skattebasen | Skatteändring, % | Skatteändring mn euro € |
|---------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|
| aktiebolag | | | |
| Annat fastighetsaktiebolag | 5 % | -4 % | -4 |
| Samkommun | 2 % | -35 % | -16 |
| Statens affärsverk | 1 % | -31 % | -10 |
| Stiftelse enligt stiftelselagen | 1 % | -14 % | -2 |
| Publikt aktiebolag | 1 % | 11 % | 3 |
| Evangelisk-luthersk kyrka | 0,6 % | -9 % | -1 |
| Ideell förening | 0,5 % | -6 % | -0,6 |
| Kommanditbolag | 0,4 % | 17 % | 1,8 |

5.3 Konsekvenser för organisationer som tillhandahåller boendetjänster inom socialvården och för deras invånare

En ändring av 12 § 2 mom. i fastighetsbeskattningslagen, där boende som ordnas för personer som anlitar bostadstjänster inom socialvården jämställs med stadigvarande boende, lindrar fastighetsbeskattningen för ägarna till bostäder i sådant bruk i de fall där i nuläget allmän fastighetsskattesats tillämpas på byggnaderna, och som enligt förslaget övergår till att omfattas av skattesatsen för stadigvarande bostadsbyggnader.

Konsekvenserna för fastigheternas ägare kan inte bedömas tillförlitligt utgående från fastighetsbeskattningsmaterialet eftersom det inte finns tillgänglig information om i vilken utsträckning olika boendeserviceenheter används i olika boendetjänster inom socialvård. Miljöministeriet har utgående från uppgifter från Institutet för hälsa och välfärd samt Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet enligt situationen i slutet av 2018 bedömt fördelningen av klientplatser för specialgrupper och om de omfattas av den allmänna skattesatsen eller skattesatsen för stadigvarande boende samt av ARA-produktion och fritt finansierad bostadsproduktion. Tillämpningen av den allmänna fastighetsskattesatsen bedöms innebära ökade kostnader på 20–25 euro per lägenhet jämfört med tillämpning av skattesatsen för stadigvarande bostadsbyggnader.

Utgående från de nämnda bedömningarna kan man bedöma att ändringen skulle sänka kommunernas fastighetsskatteintäkter med cirka 11 miljoner euro per år. Nyttan av en sänkning av fastighetsskatten skulle delvis fördelas på enskilda som bedriver verksamheten till den del dessa inte sänker hyror, delvis på staten när statens utgifter för bostadsbidrag minskar, delvis på kommunerna när intäkterna från klientserviceavgifter stiger och delvis på invånarna. En sänkning av fastighetsskatt i boende för specialgrupper som ARA-produktion skulle med de reserveringar som konstateras i föregående avsnitt leda till hyressänkning.

En stor del av de boende är på grund av små inkomster berättigade till bostadsbidrag. Då minskar en hyressänkning samtidigt på bostadsbidraget. Till exempel för en utvecklingsstörd person som får garantipension sjunker bostadsbidraget med 85 procent av beloppet av hyressänkningen. Då blir nettoytan 3,75 euro per månad om hyran sänks med 25 euro. För de som omfattas av boendeservice som ordnas enligt socialvårdslagen påverkas den nytta som fås dessutom av en eventuell höjning av klientavgifterna. Då kan nettoytan av en hyressänkning på 20 euro bli till exempel 0,45 euro per månad.

Mer noggranna konsekvenser av ändringarna som gäller sänkning av statens utgifter för bostadsbidrag eller höjning av kommunernas klientavgifter är svårt att bedöma när man beaktar olika situationer för dem som använder olika boendetjänster och osäkerhet om i vilken mån och under vilken period en sjunkande fastighetsbeskattning för bostadens ägare kommer de boende till godo som följd av sjunkande hyror. Statens utgifter för bostadsbidrag kan sjunka med till exempel 4–6 miljoner euro. Höjningen av kommunernas intäkter av klientavgift bedöms bli cirka 4 000 000 euro. En höjning av klientavgifterna gäller särskilt serviceboende med hel-dygnsomsorg för äldre.

5.4 Konsekvenser för generationsväxlingslättningen i lagen om skatt på arv och gåva samt på företags nettoförmögenhet

Enligt vad som konstateras i avsnitt 1.5 påverkar beskattningsvärdena beräkningen av företags nettoförmögenhet så, att värdet för fastigheter och byggnader som huvudregel i stället för den anskaffningsutgift som inte avskrivits anses vara deras jämförelsevärde, om det är högre än den anskaffningsutgift som inte avskrivits.

När beskattningsvärdena stiger ökar nettoförmögenheten för en del av företagen och gårdsbruksenheterna. Detta skulle lindra beskattningen av vinstutdelning och minska statens skatteintäkter samt minska näringsammanslutningars inkomstandel och förvärvsinkomstandelen av företagsinkomsten och sänker på så sätt både statens och kommunernas skatteintäkter. I fråga om företagsinkomsten begränsar effekten av de ökande nettotillgångarna av företagarens möjlighet att välja om man vid beräkningen av kapitalinkomstandelen tillämpar ett avkastningsantagande på 20 eller 10 procent eller om inkomsten helt och hållet beskattas som förvärvsinkomst. Beroende på företagarens inkomstnivå kan det vara förmånligare att beskatta företagsinkomsten som förvärvsinkomst oberoende av nettotillgångarnas belopp än som kapitalinkomst.

En höjning av beskattningsvärdena skulle höja värdena enligt värderingslagen för skattelättnaden vid företags generationsväxling, vilket skulle skärpa arvs- och gåvoskatten vid generationsväxling.

Användning av jämförelsevärde som värderingsgrund vid uträkning av nettoförmögenhet bedöms inte vara allmänt. Delvis beror det på att den anskaffningsutgift för en fastighet som inte avskrivits i samband med överlåtelse av fastigheter uppdateras i den nya ägarens beskattning enligt anskaffningsutgiften, medan fastighetens beskattningsvärde fortsätter sjunka på grund av åldersavdragen. Situationen ändras dock om beskattningsvärdena höjs.

Jämförelsevärdet bedöms komma att tillämpas oftare i samband med generationsväxlingslättning enligt lagen om skatt på arv och gåva, eftersom man kan anta att fastighetsinnehavet är långvarigare än genomsnittet i dessa situationer. I fråga om byggnader som innehafts länge kan den procentuella andelen vid avskrivning enligt lagen om beskattning av näringsinkomst, som är väsentligt större än åldersavdragen i fastighetsbeskattningen, ofta sänka utgiftsresten under jämförelsevärdet. Det finns också skäl för att anta att nivåjusteringen av jämförelsevärdet har betydelse i en relativt sett större del av generationsväxlingsfallen än på företagsfältet i övrigt.

Värderingen av en produktionsbyggnad inom jord- och skogsbruket vid beräkning av nettoförmögenhet och när generationsväxlingsbestämmelsen tillämpas baserar sig även i framtiden på den anskaffningsutgift som inte avskrivits vid beskattningen. Reformen kommer inte heller att påverka byggplatsen för produktionsbyggnader inom jord- och skogsbruket eller värderingen av jord- och skogsbruksmark när generationsväxlingslättningen tillämpas.

Före skatteåret 2019 har det i Skatteförvaltningens databas inte registrerats fastighetspecifika uppgifter om anskaffningsutgifter och jämförelsevärden ur företags förmögenhetskalkyl. En betydande del av företagen anmäler dock inte heller i sin inkomstskattedeclaration något jämförelsevärde för fastigheterna. På grund av bristfälligheten i de tillgängliga uppgifterna kan reformens konsekvenser för uträkningen av företags nettoförmögenhet och således statens och kommunernas skatteintäkter av företagen inte för närvarande bedömas tillförlitligt.

Det finns inte heller tillgångspostspecifika uppgifter i datasystemet för arvs- och gåvobeskattnings om värden enligt värderingslagen på fastigheter som ägs av företag och gårdsbruk som är föremål för generationsväxling. Därför kan inte heller konsekvenserna för den skatt som flyter in vid generationsväxlingar bedömas tillförlitligt. Företagsspecifikt gäller de största konsekvenserna fall där den fasta egendomens andel av företagsförmögenheten är betydande, exklusive gårdsbruksenheter, vilkas värderingsgrunder förblir oförändrade med undantag för gårdsbruksenhetens bostadsbyggnad med mark.

5.5 Konsekvenser för den kommunala ekonomin

Eftersom variationsintervallen för skattesatserna fastställs så, att kommunerna kan bibehålla beskattningens nuvarande nivå kommer det att bero på kommunernas egna beslut om man vill bibehålla skatteintäkterna på nuvarande nivå, utöka dem eller om man vill använda spelutrymmet i variationsintervallen för skattesatserna till att sänka beskattningen till den del det är möjligt utan hinder av de nedre gränser som föreslås.

Särskiljandet av skattesatsen för mark och för byggnader erbjuder kommunerna en möjlighet att anpassa fastighetsbeskattningens struktur så att den bättre motsvarar lokala förhållanden och kommunpolitiska mål. Till exempel kommuner där beskattningsvärdena för mark i förhållande till beskattningsvärdena för byggnader är låga kan flytta tyngdpunkten i beskattningen och samtidigt undvika att till exempel företagens skattebelastning stiger. På motsvarande sätt erbjuder särskiljandet rörelsefrihet för kommuner där andelen mark redan är betydande och där nivån på fastighetsskattebelastningen på bostadsfastigheter kanske till och med anses vara för sträng.

En reform av värderingssystemen korrigerar efterblivenheten i kommunernas skattebaser när värdena uppdateras till den nuvarande nivån och bättre avspeglar de verkliga proportionella skillnaderna i pris och kostnader för mark och byggnader. Reformen ökar också kommunernas ekonomiska incitament att kontrollera och uppdatera uppgifterna om byggnader i befolkningsdatasystemet. En förbättring av skattebasens kvalitet effektiviserar kommunernas reglering av sitt finansieringsbehov och ger den kommunala ekonomin ett bättre verktyg att finansiera de kostnader som kommunernas skyldigheter medför.

Differentieringen av beskattningsvärdena regionalt jämfört med nuläget leder till att kommunerna ändrar sina skattesatser på olika sätt. I vissa kommuner har det upplevts vara ett missförhållande att fastighetsbeskattningen i kommuner som höjer sina skattesatser visar sig som en skärpning i jämförelse mellan kommuner trots att skattebördan inte ändras. När kommunerna försöker främja sitt område som intressant bostadsort och plats för etablering av företagsverksamhet har nominella skattesatsnivåer sin del i kommunernas kommunikation. Det är inte möjligt att undvika differentiering av skattesatser och samtidigt sträva efter att regionala skillnader mellan beskattningsvärden beaktas bättre än i nuläget och att kommunerna inte utan att vilja det blir tvungna att skärpa sin beskattning. De kommunikativa utmaningar detta för med sig går att beakta genom att överföra kommunikationens tyngdpunkt från skattesatser till granskning av helhetsnivån för beskattningen med beaktande också av beskattningsvärdena.

Finansiering av projektet

Kommunerna finansierar Lantmäteriverkets och Statistikcentralens reformprojekt som gäller värderingssystemen. De finansieras så, att av kommunernas allmänna statsandel överförs 600 000 euro för genomförande av projekten. Av denna summa har 550 000 överförts till Lantmäteriverket för att producera ett nytt system och nya prisområdeskartor. Till Statistikcentralen överfördes 50 000 euro av summan för beredning av byggnadsklassificeringen och en reform av värderingssystemet för byggnader.

Dessutom finansierar kommunerna de kostnader som uppkommer för produktion, upprätthållande och uppdatering av värderingssystemet så, att kommunernas andel av beskattningskostnaderna har höjts med 0,2 procentenheter från och med 2018 och statens andel på motsvarande sätt sänkts med 0,2 procentenheter. Statens sänkta andel av beskattningskostnaderna kompenserar det tilläggsanslag som Statistikcentralen beviljades för att motsvara projektets kostnader.

Avsikten är att kommunerna också från och med 2020 ska finansiera upprätthållandet och uppdateringen av det nya värderingssystemet för mark som Lantmäteriverket producerar. Finansieringen ordnas på samma sätt som resurseringen av Statistikcentralens uppgift att upprätthålla och uppdatera. Kommunernas andel av kostnaderna för beskattningen föreslås bli höjd med 0,1 procent genom ändring av lagen om Skatteförvaltningen.

Finlands Kommunförbund rf har förordat projektet och finansieringslösningen för det.

5.6 Ställningen för landskapet Åland och dess kommuner

Fastighetsbeskattningen hör enligt vad som konstateras ovan i avsnitt 2.4 till Ålands lagstiftningsbehörighet. Därför tillämpas inte de föreslagna lagarna på Åland. Med stöd av fastighets-skattelagen för landskapet Åland tas fastighetsskatten på Åland dock ut enligt rikets fastighets-skattelag, och ändring av fastighetsskattelagen och med stöd av den utfärdade bestämmelser skall enligt 1 § 2 mom. i den lagen gälla i landskapet från tidpunkten för deras ikraftträdande i riket.

De kommunspezifika värderingsgrunder för fastigheter som fastställts i finansministeriets förordning gäller inte enbart fastighetsbeskattning. De tillämpas också när generationsväxlingslättning enligt lagen om skatt på arv och gåva som hör till lagstiftningsbehörigheten för riket tillämpas och när belopp för företags nettoförmögenhet räknas ut för statens inkomstbeskattning som också hör till rikets lagstiftningsbehörighet. De ändrade grunderna för beskattningsvärde tillämpas också i fastighetsbeskattningen på Åland om inget annat föreskrivs i fastighetsskattelagen för Åland.

5.7 Konsekvenser för myndigheternas verksamhet

5.7.1 Skatteförvaltningen

När de detaljer som påverkar beräkningen av beskattningsvärdena för mark och byggnader minskar kan man genom fastighetsbeskattningsbeslutet meddela de skattskyldiga alla bestämningsgrunder för beskattningsvärdena. Områdespriserna samt byggnadsklassificeringen och

olika byggnadsklassers enhetsvärden finns tillgängliga för de skattskyldiga i offentliga elektroniska tjänster. När beskattningsvärdena blir mer genomskådliga än tidigare kan det i början öka kundernas intresse för fastighetsbeskattningens grunder och öka behovet av kundservice hos Skatteförvaltningen. Behovet av kundservice torde dock minska på längre sikt.

Det blir lättare än förr att svara på frågor till Skatteförvaltningen om värderingsgrunderna för mark med hjälp av den nya elektroniska karttjänsten. Även Skatteförvaltningen har tillgång till tjänsten som underlättar och minskar tjänstemännens arbete jämfört med nuläget då prisområdeskartorna på papper för respektive kommun förvaras och finns tillgängliga för kunderna endast på den lokala skattebyrån. Den nya elektroniska tjänsten stöder Skatteförvaltningens riksomfattande verksamhetsmodell.

I Skatteförvaltningens datasystem möjliggör de nya värderingsbestämmelserna en mer maskinell behandling av fastighetsuppgifter än tidigare. När de detaljer som påverkar beräkningen av beskattningsvärdet minskar kan en större andel än tidigare av årliga ändrade uppgifter om fastigheter fås direkt maskinellt ur myndighetskällor i Skatteförvaltningens fastighetsuppgifter utan särskild dokumentering. Då behöver tjänstemännen inte pröva enskilda fall och felmöjligheterna vid beskattningsberäkningen minskar.

När värderingsbestämmelserna överförs från beslut av Skatteförvaltningen till att ingå i lag blir regleringen tydligare och uppfyller bättre än tidigare skyldigheten i 81 § i grundlagen att bestämmelser om grunderna för skattens storlek ska finnas i lag. Enklare och genomskådligare beskattningsgrunder kan också antas minska sökandet av ändring i fastighetsbeskattningen. I synnerhet i fråga om byggnader torde inte omprövning längre begäras på samma sätt som med det nuvarande värderingsförfarandet för byggnader, som baserar sig på en mängd enskilda egenskaper. I början när de nya bestämmelserna tillämpas kan antalet principfall där omprövning begärs ändå tillfälligt öka också avsevärt, då beskattningsvärdena för antingen mark eller byggnader i vissa fall kan ändras mycket jämfört med dem som beräknats enligt de tidigare värderingsbestämmelserna.

De ändringar i datasystem som propositionen förutsätter för beräkningen av beskattningsvärdena kräver ändringar i Skatteförvaltningens tillämpningsprogram.

Kostnaderna har bedömts uppgå till totalt cirka 9 900 000 euro av vilket anskaffningsutgiften för investeringen av engångsnatur blir cirka 5 785 000 euro. Andelen arbete för egen personal blir cirka 3 156 000 euro, eller cirka 53 årsverken. Kostnaderna för ibruktagningen under övergångstiden 2022–2024 är cirka 16 årsverken, det vill säga 960 000 euro. Kostnadseffekterna förs fram i de kommande processerna för planer för de offentliga finanserna och budgetarna.

Till andra delar påverkas personalkostnaderna av att värderingsreformen kommer att öka klarheten och begripligheten i fastighetsbeskattningen, men kräver under två år ökande åtgärder i fråga om anvisningar och rådgivning till kunder. De ändrade beskattningsvärdena kommer att medföra förfrågningar och kontakter till Skatteförvaltningen och man måste förbereda sig på behovet av anvisningar och rådgivning för att främja att reformen får ett positivt mottagande. Dessutom förväntas under de första åren en tillfällig ökning av begäran om omprövning i principfall, för i vissa fall kan beskattningsvärdena ändras klart från de tidigare. Därför finns det skäl för att förbereda sig på en märkbar tillfällig ökning av begäran om omprövning.

Totalt 16 årsverken, det vill säga sammanlagt 960 000 euro har beräknats för det ökade resursbehovet vid Skatteförvaltningen 2022–2024. Från och med 2025 bedöms resursbehovet minska med 15 årsverken, av vilket 10 000 årsverken redan tidigare beaktats i målen för färdigprogram, vilket ingår redan i rambeslutet.

Kostnadseffekterna för ändringar i datasystem och andra behov hos Skatteförvaltningen behandlas i kommande planer för de offentliga finanserna och budgetar.

5.7.2 Lantmäteriverket

Det system som ska användas för att fastställa områdespriserna är ett system som på grund av finansministeriets projektbeställning (VM142:00/2016) byggs upp vid Lantmäteriverket och som används endast för Skatteförvaltningens behov i anslutning till beskattningen av mark och det har inget att göra med Lantmäteriverkets övriga verksamhet. Systemet samt uppbyggnaden och underhållet av det medför ingen nytta för Lantmäteriverket. Underhållet av systemet kräver resurser.

Att underhålla aktuella uppgifter om områdespriser på mark är ett arbete i flera faser. Lantmäteriverket hämtar årligen med jämna mellanrum uppgifter om tomtaffärer i köpeskillingsregistret och räknar på basis av dem ut nya prisuppgifter för prisområdena, vilka används vid beskattningen för följande år. Alternativt kan prisändringar anmälas enligt index. Dessutom får Lantmäteriverket notifieringar från produktionen av fastighetsuppgifter om områden där detaljplanen har ändrats, oftast utvidgats, och där prisområden uppdateras. Av produktionen av fastighetsuppgifter fås också uppgifter om ändrade kommungränser som förs in i prisområdesmaterialet. Vid beräkningen av prisuppgifter används som källdata köpeskillingsmaterial som ska behandlas med statistikmatematiska program som byggts upp för ändamålet. Underhållet av prisområdena och deras priser kräver således att statistikprogrammen och det geodatasystem som innehåller prisområdena underhålls.

Lantmäteriverket sänder varje vecka Skatteförvaltningen uppgifter om fastighetsändringar och uppgifter om prisområden och deras priser enligt den ändrade fastighetsindelningen. Ändringar som beror på ändrade detaljplaner och kommungränser medför ändringar i prisområdesuppgifterna för fastigheter och ändringarna i prisuppgifter sänds till Skatteförvaltningen en gång om året. Att ta ut material ur systemet och sända till Skatteförvaltningen kräver arbete.

I den karttjänst som gäller områdespriser visas fastighets- och prisområdesuppgifter för innevarande år och de tre föregående åren. De program som används för karttjänsten och den årliga uppdateringen av databasmiljöerna kräver underhållsarbete.

Dessutom ger Lantmäteriverket Skatteförvaltningens fastighetsexperter och personal i kundservice stöd i fråga om den använda metoden och erbjuder vid behov experthjälp även i enskilda fall som gäller prisområdena.

De totala kostnaderna för utvecklingsfasen i värderingssystemet fram till utgången av 2021 har uppskattats till sammanlagt cirka 4 350 000 euro, varav knappt hälften består av direkta personalkostnader med lönebikostnader och resten av datorhallskapacitet, övriga kostnader och allmänna kostnader.

Lantmäteriverkets årliga behov av personalresurser för upprätthållande av systemet senare uppskattas till 4,1 årsverken, vars kostnadseffekt är dryga 500 000 euro. I beloppet ingår inte kostnaderna för utbildningen av prisområdena med 5–10 års mellanrum. Bedömningen av arbetstiden grundar sig på täckande uppföljning av arbetstid och som kostnad per årsverke har 123 000 euro använts. Av den summan är andelen för löne- och personalbikostnader 65 procent och andelen allmänna kostnader 35 procent. Kostnaden grundar sig på verkliga lönekostnader och Lantmäteriverkets koefficient för lönekostnader och allmänna kostnader. Självkostnadsvärdet enligt lagen om grunderna för avgifter till staten har räknats ut på basis av dem. Lönekostnader-

nas andel är 49 610,73 euro. I kostnaderna ingår de verktyg, lokaler och andra resurser i organisationen som personalen använder enligt koefficienten för allmänna kostnader som räknats ut enligt de verkliga bokslutsuppgifterna för 2017.

Kostnaderna uppkommer av upprätthållande av prisområdena som omfattar förvärv av de nyaste prisuppgifterna samt beaktande av ändringar i detaljplaner och kommungränser, omräkning av priserna för prisområdena, överföring av material till Skatteförvaltningen, upprätthållande av priskarttjänsten, stöd till Skatteförvaltningens personal och åtgärder som systemets tekniska underhåll kräver.

Dessutom medför bland annat den datorhallskapacitet som faktureras direkta kostnader för Lantmäteriverket, uppskattningsvis 50 000 euro. De sammanlagda kostnaderna per år är drygt 550 000 euro.

Lantmäteriverket har beviljats anslag för upprätthållande av värderingssystemet för mark som permanent anslagsökning. Tilläggsfinansieringen är sammanlagt 554 000 euro och den förverkligas från och med statsbudgeten för 2021 som fördelning på moment 30.70.01 Lantmäteriverkets omkostnader.

5.7.3 Statistikcentralen

Statistikcentralen ansvarar för bestämmandet av de enhetspriser som ska användas som grund för beskattningsvärdet. Metoden motsvarar den metod som Statistikcentralen tillämpar för att bestämma det regionala nypriset på byggnader för volymindex för nybyggnation.

Grunden för volymindexsystemet utgörs av det byggnadsklassificeringssystem som Statistikcentralen utvecklat och som baserar sig på användningsändamålet för byggnadens lokaler och de byggnader som klassificerats i enlighet med detta system jämte uppgifter om besittning i befolkningsregistersystemets byggnadsbestånd. I volymindex för nybyggnationen har kombinerats Statistikcentralens klassificeringssystem för byggnader, uppgifterna om besittning av byggnader samt de estimerade byggkostnaderna för indexbyggnader i enlighet med Statistikcentralens uppdrag och specifikationer.

Värdet av en enskild byggnad i Myndigheten för digitalisering och befolkningsdatas register bestäms enligt den byggnadsklass i statistikcentralens byggnadsklassificering byggnaden i fråga hör till och vilket regionalt enhetspris som fastställts för den indexbyggnad som valts att representera byggnaderna i denna grupp samt utifrån byggnadens volym eller totala yta.

Statistiken beskriver massfenomen och de publicerade statistikuppgifterna är alltid aggregerade uppgifter på enhetsnivå. Statistikens kvalitet bedöms utifrån uppgifterna på aggregerad nivå, inte utifrån basuppgifterna. Offentliggörande av de regionala och byggnadstypsspecifika enhetspriser som Statistikcentralen producerar och som verkställigheten av fastighetsbeskattningen förutsätter ställer betydligt högre kvalitetskrav på dem än vad som krävs när uppgifterna används enbart som basuppgifter för statistikproduktion. För att uppfylla de krav som följer av offentliggörandet måste de nuvarande produktionssystemen ändras.

Kvaliteten på enhetspriset för byggnader beror på flera delfaktorer. De är bland annat kvaliteten på befolkningsregistersystemets register, Statistikcentralens byggnadsklassificering och användarnas förmåga att tillämpa klassificeringen, hur representativa de indexbyggnader som fastställts för byggnadsklasserna är, huruvida förändringar som sker i byggnaderna över tid noteras

samt kvaliteten på bedömningen av deras kostnadseffekter, hur heltäckande det regionala prisindexet är och dess kvalitet samt produktionsprocessens kvalitet. Inom fastighetsskatteprojektet förbättras kvaliteten på alla dessa delfaktorer.

Förnyandet av värderingssystemet genomförs delvis som internt arbete vid Statistikcentralen. I den grundläggande fasen under 2018–2020 har arbetsinsatsen varit totalt 3,0 årsverken. Till den delen har Statistikcentralens finansiering uppgått till 50 000 euro för 2018 och 60 000 euro för senare år. Kostnader orsakas bland annat av förnyandet och ibruktagningen av byggnadsklassificeringen och främjandet av detta i samråd med andra aktörer, produktion av byggnadslänk-uppgifter mellan den nya och den gamla klassificeringen, ibruktagning av byggnadsklassificeraren och sändning av uppgifterna till Skatteförvaltningen.

Det årliga upprätthållandet av uppgifterna medför från och med 2022 årliga kostnader på cirka 60 000 euro bland annat för tillsyn och kvalitetssäkring av konsultarbete, främjande av inbruktagningen av byggnadsklassificeringen, upprätthållande av byggnadsklassificeraren och kommunikation.

Merparten av kostnaderna orsakas av köptjänster. Av projektets uppgifter genomförs en betydande del som köptjänst. Köptjänstens andel är 2018 och 2019 årligen 890 000 euro och från och med 2020 årligen 880 000 euro inklusive en eventuell höjning på högst tre procent. Totalt utgör kostnaderna för eget arbete och köptjänster årligen 940 000 euro 2018–2023, år 2019 dock 950 000 euro. Den ovannämnda tilläggsfinansieringen ingår i Statistikcentralens anslag.

Det är också Statistikcentralens uppgift att producera ett verktyg som stöder tillämpningen av byggnadsklassificeringen, byggnadsklassificeraren och dess nyprisräknare, som också ska tjäna som kanal för offentliggörande av byggnadsklassspecifika grundvärden för fastighetsbeskattningen och som källmaterial för kontroll av bestämningsgrunderna för byggnaders grundvärden. Statistikcentralen har fått Kira-digi-finansiering för att utveckla byggnadsklassificeraren, men från och med 2019 ska den underhållas med Statistikcentralens budgetmedel.

Redogörelsen för åldersavdrag har utförts på beställning av finansministeriet och för det har 113 000 euro anvisats som finansiering.

5.7.4 Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata

För Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata har reformen i huvudsak orsakat systemändringar i det befolkningsdatasystem som myndigheten och magistraterna upprätthåller, där det nya byggnadsklassificeringssystemet har tagits i bruk. Det nya klassificeringssystemet motsvarar bättre de moderna byggnadstyperna så att Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata i fortsättningen kan förmedla högklassigare byggnadsdata till sina kunder.

Ändringarna i befolkningsdatasystemet har gällt dess datastrukturer, underhåll av gränssnitt- och direktanvändningstjänsterna samt datatjänsterna. Sett till tidtabellen har ändringsarbetena i datasystemet utförts 2019. Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata har orsakats utvecklingskostnader av engångsnatur på cirka 160 000 euro samt behov av personalresurser som motsvarar från ett halvt till ett årsverke för handledning och rådgivning för kommunernas samt byggnadstillsynens datasystemleverantörer i anslutning till införandet av byggnadsklassificeringen.

Kommunernas datasystem för byggnadstillsyn fungerar som primärkälla för befolkningsdatasystemets byggnadsuppgifter. Därför har utöver ändringar i befolkningsdatasystemet ibruktagningen av byggnadsklassificeringen krävt ändringar i kommunernas system för byggnadstillsyn

som levererar byggnadsuppgifter till befolkningsdatasystemet och i de system som ska användas för förmedlingen till befolkningsdatasystemet. Var och en av de nämnda aktörerna beslutar självständigt om genomförande och ibruktagning av dessa ändringar.

5.7.5 Kommunerna

Ändringen av byggnadsklassificeringen, som i sig inte beror på värderingsreformen, har krävt tilläggsresurser i kommunerna. De ändringar som den nya klassificeringen krävt för anmälan av uppgifter till de datasystem som ska användas av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata har gjorts. Uppdateringen av den nya byggnadsklassificeringen i befolkningsdatasystemet leder sannolikt också till fel, som fastighetsägarna senare kan begära rättelse av, vilket kopplingen av värderingsgrunderna till byggnadsklassificeringen kan uppmuntra till. Kommunen ansvarar för rättande och granskande av fel, vilket också leder till mer arbete i kommunerna på medellång sikt.

Värderingsreformen för mark kräver inte några särskilda nya åtgärder av kommunerna till exempel vad gäller förmedling av uppgifter om planer till Lantmäteriverket. Lantmäteriverket utnyttjar uppgifterna om detaljplanernas yttre gränser i det redan existerande fastighetsdatasystemet som kommunerna och Lantmäteriverket upprätthåller. I processen för underhåll av värderingsmetoden fås ändringar i detaljplaner på samma sätt som i nuläget ur fastighetsdatasystemet. Kommunernas uppgift är som i nuläget att underhålla uppgifterna om detaljplanernas yttre gränser i fastighetsdatasystemet själva eller genom att sända uppgifter till Lantmäteriverket. Lantmäteriverkets uppgift är att uppdatera ändringarna i detaljplaner i prisområdesuppgifterna. I framtiden planeras förfarandena bli utvecklade så, att planeuppgifterna finns tillgängliga centralt i ett enda datasystem.

Reformen bedöms medföra att kunder kontaktar också kommunerna bland annat till den del det gäller skillnader i uppgifter mellan det registrerade användningsändamålet för byggnader i kommunernas register och användningsändamål som tidigare använts som grund för beskattningen. Kommunerna ska förbereda sig genom att ha behövliga personalresurser samt för användning av datatjänsterna.

6 Remissvar

Följande myndigheter och organisationer har lämnat utlåtande om regeringens propositionsutkast: [kompletteras]

I de utlåtanden som getts om utkastet till proposition [kompletteras efter remissen]

i den fortsatta beredningen [kompletteras]

7 Specialmotivering

7.1 Lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen

29 §. Beskattningsvärdet för mark. I paragrafens rubrik stryks det onödiga ordet fastighetens. Paragrafens 1 mom. ska för det första enligt förslaget ändras så, att huvudprincipen i fråga om värdering av mark, det vill säga den prisnivå som baserar sig på köpeskillingen för genomförda köp på orten, flyttas till början av bestämmelsen. Formuleringen om skälig prisnivå slopas, eftersom den regel om värderingsnivån som nu finns i Skatteförvaltningens beslut lyfts upp på lagnivå i paragrafens 4 mom. De övriga faktorerna i bestämmelsen är sådana som påverkar

prisnivån. Det föreslås dock att det inte längre ska beaktas hur långt de kommunaltekniska arbetena framskridit, eftersom detta i praktiken inte har beaktats vid fastställandet av de nuvarande områdespriserna. Till momentet fogas en bestämmelse om beaktande av bostadsköp, om antalet köp av obebyggda fastigheter är för litet för att användas för utredning av prisnivån för bostadsfastigheter. Man ska då kunna beakta köp av lägenhetsaktier, bostadsfastigheter och fritidsbostäder.

När beskattningsvärdet bestäms beaktas enligt 1 mom. bland annat användningsändamål, varvid till exempel beskattningsvärden för mark på detaljplaneområde som planerats för annat än byggande fastställs för området i fråga enligt det pris som fastställts för området. Lantmäteriverket har fastställt koefficienter med hjälp av vilka man får priserna för särskilda områden enligt priserna för sex huvudsakliga användningsändamål. I bilagan till den förordning om beteckningar som används i planer enligt markanvändnings- och bygglagen som utfärdats av miljöministeriet den 31 mars 2000 finns bestämmelser om 80 beteckningar för olika användningsändamål som ska användas i detaljplaner.

Den nuvarande bestämmelsen om områden av byggnadsmark på en gårdsbruksenhet för vilket det fastställts detaljplan överförs ändrad till formuleringen till 3 mom. Dessutom flyttas en bestämmelse i det nuvarande momentet, enligt vilken också rätt till vattenkraften i strömfall som är utbyggt eller under utbyggnad räknas till beskattningsvärdet, till 31 §.

I 2 mom. ska en klagörande bestämmelse tas in om vilket beskattningsvärde för mark som ska bestämmas med iakttagande av andra värderingsgrunder än de som ingår i 29 §. Det är fråga om i 31 § avsedda marktäktsområden som utnyttjas för annat än jord- eller skogsbrukets eget behov, byggplatsen för en produktionsbyggnad inom jord- och skogsbruket, i 31 a § avsedd annan gårdsbruksmark vars värde anses vara noll, samt annan skogsmark och jordbruksmark än sådan som avses i 3 mom.

Det nuvarande 2 mom., som innehåller bestämmelser om värdering av områden av byggnadsmark på en gårdsbruksenhet i fall där den skattskyldige har sålt och fortfarande kan sälja mark för byggnadsändamål och värdet då bestäms enligt 1 mom., blir enligt förslaget 3 mom.

Enligt beskattnings- och rättspraxis (HFD 9.5.2007, liggare 1220, CSN 1993/71 och HFD 5.8.1993, liggare) tillämpas bestämmelsen endast på byggnadsmarkområde som anvisats för byggande i stranddetaljplan eller generalplan. Tillämpningsområdet för bestämmelsen avgränsas så att den gäller endast områden på gårdsbruksenheter som anvisats för byggande i stranddetaljplaner.

Dessutom stryks i momentet bestämmelsen att dessutom den tid ska beaktas som beräknas förflyta innan marken sannolikt kommer att användas som byggnadsmark. Den bedömningsuppgift som bestämmelsen förutsätter är i praktiken mycket svåra att göra och innebär prövning av en art som är svår att motivera med beaktande av de krav på exakthet och noggrann avgränsning som ställs på skattelagstiftningen. Dessutom preciseras bestämmelsen i momentets andra mening om beaktande av omständigheter så, att också denna bestämmelse på samma sätt som början av momentet uttryckligen gäller område av byggnadsmark på en gårdsbruksenhet.

Vidare flyttas till 3 mom. den bestämmelse i det nuvarande 1 mom. som gäller värdering av sådana områden av byggnadsmark på en gårdsbruksenhet för vilka detaljplan har fastställts.

I det föreslagna 4 mom. ingår de bestämmelser om områdespriser när beskattningsvärdet bestäms som nu ingår i Skatteförvaltningens beslut och om försiktighetsprincipen. Beskattningsvärdet för mark ska utifrån bestämmelserna i 1 mom. bestämmas per arealkvadratmeter eller

per kvadratmeter våningsyta (områdespriser). I paragrafen föreskrivs det dessutom att de områdespecifika priser som Lantmäteriverket fastställt ska beaktas vid bestämmandet av områdespriser. Beskattningsvärdet ska anses vara 70 procent av områdespriset.

Skatteförvaltningen ska, när beskattningsvärdet och områdespriserna för beskattningen bestäms, ”beakta” de områdespecifika genomsnittliga priser som härletts från Lantmäteriverkets köpeskillingsuppgifter om mark och lägenheter samt andra uppgifter. Det föreskrivs inte i lag att dessa prisuppgifter ska användas som grund när områdespriserna för beskattningen bestäms, eftersom beskattningsbehörigheten tillkommer Skatteförvaltningen. I praktiken är utgångspunkten ändå att Lantmäteriverkets regionala prisuppgifter på det sätt som avses i 1 mom. anses utvisa den regionala prisnivån på basis av köpeskillingarna och att Skatteförvaltningen ska fastställa det områdespris som beskattningsvärdet baseras på utgående från de områdespriser som Lantmäteriverket fastställt.

När Skatteförvaltningen fastställer områdespriserna ska där också ingå att den koefficient som ska tillämpas på ändamålet enligt planen för marken på detaljplaneområden beaktas. Till exempel de koefficienter som ska tillämpas på parkområden har man vid Lantmäteriverket försökt fastställa så, att det områdespris som baseras på beskattningsvärdet motsvarar priset för råmark.

Ett nytt 5 mom. innehåller enligt förslaget en bestämmelse om tillämpning av särskilda, i allmänhet kommunspecifika, priskoefficienter på strandområden när det att området gränsar till strand inte beaktats direkt i områdespriset.

I 6 mom. ska det finnas bestämmelser om värdering av mark utanför detaljplan- och stranddetaljplan som hör till annan obebyggd fastighet än en gårdsbruksenhet. Dessa områden ska värderas till 20 procent av det beskattningsvärde som fastställs utifrån områdespriset. Om en skattepliktig byggnad eller konstruktion finns på fastigheten eller om särskilda jordbyggnads- eller belägningsarbeten som dess användningsändamål förutsätter har utförts där ska värdet enligt 4 mom., det vill säga 70 procent av områdespriset, anses vara beskattningsvärde. Områden som avses i bestämmelsen, där särskilda jordbyggnadsarbeten har utförts, är till exempel slalombackar, golfbanor samt motor-, skjut- och travbanor, vilka också i nuläget värderas till det normala områdespriset.

Bestämmelsen ska inte tillämpa på skattepliktig byggnadsmark som med stöd av 3 mom. hör till en gårdsbruksenhet, och vars natur som byggnadsmark har påvisats genom att områden har sålts för byggändamål, och som det således är motiverat att värdera enligt områdespris. Byggplatser för produktionsbyggnader inom jord- eller skogsbruk som finns på en gårdsbruksenhet värderas enligt 6 mom. till det värde som nämns i 31 §, det vill säga det värde som fastställts för jordbruksmark multiplicerat med fyra.

Bestämmelsen tillämpas inte på en fastighet om detaljplan eller stranddetaljplan fastställts för någon del av den.

I 7 och 8 mom. finns bestämmelser om så kallade nedsättningsformler, som enligt vad som refereras i avsnitt 2.3.2 enligt beslut av Skatteförvaltningen tillämpas på extra stora områden av byggnadsmark. Paragrafens 7 mom. avviker från Skatteförvaltningens beslut på så sätt att mark mellan 5 000–10 000 m² värderas till 20 procent i stället för 25 procent av områdespriset. Då blir värdet på mark med stor areal en faktor som sänker värdet riktigare beaktad än i nuläget.

Paragrafens nuvarande 3 mom. justeras och övergår till att bli 9 mom. Bestämmelsen har gjort det möjligt att sänka beskattningsvärdet på mark i situationer där byggnadsrätten för en fastighet

har utökats efter att byggnaderna färdigställts och den utökade byggrätten inte har kunnat utnyttjas utan att riva en byggnad i användbart skick som finns på fastigheten. Bestämmelsen ändras i enlighet med dess faktiska tillämpningspraxis så, att den gäller utökad byggrätt på grund av ändring av den plan som gäller användningsändamålet. I beskattningspraxis har det ansetts att om minst två tredjedelar av byggrätten har utnyttjats görs inget avdrag.

Paragrafens 10 mom. ska innehålla en klargörande bestämmelse om att när paragrafen tillämpas ska som detaljplaneområde inte anses en stranddetaljplan på vilken det enligt 73 § i markanvändnings- och bygglagen ska utarbetas en detaljplan för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde. I 3 och 6 mom., som ska tillämpas också på stranddetaljplaneområden, ska saken konstateras uttryckligen.

Bemyndigandet för Skatteförvaltningen i det nuvarande 4 mom. att fastställa de grunder enligt vilka beskattningsvärdet för byggnadsmark ska räknas ut stryks som onödigt på grund av reformen av värderingssystemet. Detta hindrar inte att Skatteförvaltningen också fortsättningsvis vid behov, som stöd för den uppgift att främja en riktig och enhetlig beskattning som föreskrivs i 2 § 3 mom. i lagen om Skatteförvaltningen, kan utfärda anvisningar om värderingen.

Samtidigt stryks den bestämmelse i 4 mom. enligt vilken Skatteförvaltningen har rätt att begränsa den årliga höjning av beskattningsvärdena som ändringar i beräkningsgrunderna medför. Detta har tidigare varit motiverat eftersom det kunde gå många år mellan ändringarna av beskattningsvärdena och därför kunde en höjning av beskattningsvärdena vara betydande. Efter reformen behövs detta inte längre, eftersom beskattningsvärdena uppdateras årligen utifrån uppgifterna om köpeskilling. Vid övergången till användning av nya områdespriser begränsas oskäliga höjningar av skattens belopp genom en temporär bestämmelse som ska fogas till fastighets-skattelagens ikraftträdandebestämmelse.

30 §. Beskattningsvärdet för byggnader och konstruktioner. Paragrafens 1 mom. innehåller enligt förslaget grundprincipen för fastställande av beskattningsvärdet, som i nuläget finns i den inledande meningen i momentet. I stället för utifrån återanskaffningsvärdet ska beskattningsvärdet fastställas utifrån grundvärdet, som definieras i 2 mom. I bestämmelsen stryks nämmandet av vattenkraftverk som onödigt, eftersom paragrafen tillämpas också på kraftverksbyggnader och kraftverkskonstruktioner. Bestämmelserna om årliga åldersavdrag flyttas till 6 mom.

I 2 mom. föreslås bestämmelser om grundvärdet för byggnader och konstruktioner. Grundvärdet ska fastställas utifrån de genomsnittliga regionala nybyggnadskostnaderna enligt byggbestämmelserna och byggpraxis under skatteåret för byggnader och konstruktioner med motsvarande användningsändamål, vilka fastställs av Statistikcentralen per yt- eller volymenhet. I enlighet med försiktighetsprincipen vid fastighetsbeskattningen ska enhetsvärdet för byggnader och konstruktioner vara 50 procent av de byggkostnader som Statistikcentralen fastställer. För egnahemshus och parhus beaktas dock 45 procent av kostnaderna.

I momentet ska det dessutom finnas en bestämmelse om beaktande av marknadspriser när beskattningsvärdet för egnahemshus och parhus fastställs. Grundvärdet för dem korrigeras i det förhållande mellan marknadsvärde och kostnader för nybyggnad för egnahems- och parhus enligt priskoefficienter som fastställts områdesspecifikt i Statistikcentralens undersökning som refereras i avsnitt 4.3.1. Om de relationstal som använts och de kommuner som hör till områden föreskrivs genom förordning av finansministeriet.

I 2 mom. tas det dessutom in en bestämmelse om enhetsvärde för fritidsbostadshus som passar för användning året runt. Enhetsvärdet ska anses vara enhetsvärdet för egnahemshus.

I 3 mom. ska det på samma sätt som i nuläget finnas bestämmelser om byggnader som hör till kärnkraftverk och om värdering av konstruktioner enligt byggkostnader i stället för de genomsnittliga byggkostnader som Statistikcentralen fastställt för byggnader för energiproduktion och övriga byggnader för energiförsörjning, dock så att till grundvärdet räknas 50 procent av byggkostnaderna i stället för nuvarande 75 procent. På konstruktioner för vilka Statistikcentralen har fastställt enhetspris, såsom täckt bilparkering, tillämpas dock det grundvärde som baserar sig på dem.

I momentet ska dessutom ingå en bestämmelse om sänkning av grundvärdet för havsbaserade vindkraftverk. På det sätt som beskrivs i bestämmelsen ska grundvärdet för ett kraftverk som byggs till havs i stället för 50 procent anses vara 25 procent av byggkostnaderna. På grund av neutraliteten i fråga om produktionsform ska bestämmelsen tillämpas också på andra slags kraftverk. Som sådana kan närmast vågkraftverk komma i fråga, även om investeringar i vågkraftverk inte med den teknik som finns inom synhåll lär vara ekonomiskt lönsamma eller sannolika i finländska förhållanden.

Enligt 4 mom. ska vid bestämmandet av grundvärdet beaktas det användningsändamål byggnadstillsynsmyndigheten registrerat för byggnaden eller konstruktionen, den kommun där byggnaden eller konstruktionen är belägen och ytan eller volymen. Med yta avses på motsvarande sätt som i nuläget den så kallade hela ytan som etablerat används både vid kommunernas byggnadstillsyn och i beräkning av byggnaders yta för fastighetsbeskattningen med stöd av förordningen om återanskaffningsvärdet. Genom byggprojektanmälan ges anvisningar om uträkning av hela ytan så, att till den räknas ytorna enligt yttre mått av samtliga våningar, källare och värmeisolerade vindsrum. Balkonger, skyddstak och utrymmen lägre än 160 cm räknas inte med. Motsvarande definition av yta ingår i 2 § förordningen om återanskaffningsvärdet och avsikten är att den också ska ingå i en förordning av finansministeriet om beräkningsgrunderna för byggnaders grundvärde som ska utfärdas hösten 2023.

Grundvärdet för en byggnad fås genom att multiplicera det enhetsvärde enligt förordningen som passar byggnadens byggnadsklass och som beror på kommunen där den ligger, ytan med antalet kvadratmeter eller volymen med antalet kubikmeter.

Skatteförvaltningen får uppgiften ur befolkningsdatasystemet. Om en byggnad i registret är klassificerad enligt fel uppgifter om användningsändamål kan byggnaden enligt redogörelse av den skattskyldige värderas enligt den riktiga uppgiften om byggnadens användningsändamål. Det kan finnas flera orsaker till att avvika från den uppgift om en byggnads användningsändamål som fås av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata.

För det första är det möjligt att en byggnad ursprungligen har klassificerats i fel användningsändamålsklass. Uppgifterna om byggnader i befolkningsdatasystemet har inte rättslig verkan. När beskattningsvärdet bestäms måste man därför enligt en tillförlitlig redogörelse som den skattskyldige lämnar kunna tillämpa ett enhetsvärde baserat på den byggnadsklass som bedöms vara riktig i stället för en felaktig byggnadsklass. Då sparas både den uppgift om användningsändamålsklass som registrerats i befolkningsdatasystemet och om den användningsändamålsklass enligt vilken grundvärdet har tillämpats i beskattningen i Skatteförvaltningens system. Kommunerna har enligt skatteuppgiftslagen rätt att beställa uppgifter som ligger till grund för fastighetsbeskattningen av Skatteförvaltningen för upprätthållande av kommunernas register och för bevakning av skattetagarnas rätt. Utgående från de uppgifter de får kan kommunala myndigheter vid behov rätta felaktiga uppgifter i sina register eller meddela Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata om fel i befolkningsdatasystemet. Kommunen kan också begära omprövning om dess uppfattning om den grund för värdering som ska tillämpas avviker från Skatteförvaltningens uppfattning.

En orsak till avvikande kan också vara att det finns endast en användningsändamålsklass för varje byggnad i befolkningsdatasystemet, men i beskattningen bör man på samma sätt som i nuläget för olika användningsändamål och för delar som byggts under olika tider för samma byggnad vid behov kunna tillämpa det enhets- och grundvärde som i varje enskilt fall motsvarar användningsändamålsklassen för olika delar av en byggnad.

Det blir allmänt taget fråga om att avvika när det gäller en byggnad som hör till byggnadsklassen 1919, byggnader som inte klassificerats någon annanstans. Det är inte motiverat att alltid tillämpa samma enhetsvärde på dem, och därför ingår byggnadsklassen 1919 inte heller i finansministeriets förordning. Då kan man på samma sätt som i nuläget med stöd av förordningen tillämpa enhetsvärdet enligt den närmast lämpliga byggnadsklassen.

I sällsynta fall kan det bli fråga om avvikelser också för sådana speciellt gamla byggnaders del, som i och för sig ska räknas till en viss användningsändamålsklass, men på vilka man av särskilda skäl inte kan tillämpa enhetsvärdet för den användningsändamålsklassen. En sådan orsak är närmast det, att tillämpning av enhetsvärdet enligt användningsändamålsklassen i fråga skulle leda till ett uppenbart oskäligt högt beskattningsvärde. Möjligheten att av särskilda skäl avvika från ett enhetsvärde som fastställts för en byggnadsklass ska regleras genom förordning.

I 5 mom. föreskrivs om bemyndigande för finansministeriet att närmare reglera beräkningsgrunderna för grundvärdet. Motsvarande bestämmelse om bemyndigande finns i 2 mom. i den gällande lagen. På grund av ändringar av bestämmelser som gäller värdering ses innehållet i bestämmelsen om bemyndigande över genom att konstatera de faktorer som ska användas när grundvärdet bestäms, och att grundvärdena baseras på det prismaterial som Statistikcentralen producerar.

I 6 mom. regleras procenten för de årliga åldersavdragen. Åldersavdragsprocenten baseras på Statistikcentralens utredning med undantag för de kraftverk som nämns i punkt 4–6 samt ekonomibyggnader, lagerkonstruktioner och andra konstruktioner som avses i punkt 7.

Enligt det som rekommenderas i Statistikcentralens utredning fastställs åldersavdragen för flervåningsbostadshus, låghus och radhus enligt punkt 1 särskilt för urbana kommuner där åldersavdragsprocenten ska vara lägre än i övriga kommuner. Åldersavdragsprocenten ska dessutom vara brutna så, att en högre åldersavdragsprocent tillämpas till och med 39 år och en lägre procent för de senare åren.

Momentet ska dessutom ändras så att bestämmelsen om åldersavdrag för byggnader och konstruktioner som hör till ett vindkraftverk, som det ska föreskrivas om i punkt 6, på motsvarande sätt tillämpas på byggnader och konstruktioner som hör till ett solkraftverk. Ändringen är motiverad av neutralitetsskäl, även om separata byggnader eller konstruktioner som hör till skattebasen för fastighetsbeskattningen i nuläget inte i nämnvärd utsträckning hör till solkraftverk, eftersom det är typiskt för dem att de placeras på tak till affärsbyggnader. Solkraftverk kan ändå också byggas på grunder som monteras fast i marken, och dessa grunder hör till skattebasen.

I 7 mom. ska det föreskrivas om uträkning av åldersavdrag enligt en metod för restvärde, som tillämpas i inkomstbeskattningen när årsavskrivningar görs degressivt enligt en avskrivningsprocent av den andel av en anskaffningsutgift som ännu inte avskrivits. Vid värdering av byggnader är utgångsvärdet dock skatteårets grundvärde som ändras årligen. Åldersavdragen avdras från grundvärdet för varje år av det restvärde som räknas ut för föregående år vid årets utgång.

Exempel: grundvärdet för en bostadsbyggnad byggd 2020 är 100 000 euro vid fastighetsbeskattningen för 2024 och åldersavdragsprocenten 2,4. För varje år

sjunker beskattningsvärdet till 97,6 procent (= 100 %–2,4 %) av det värde som räknats ut vid utgången av föregående år. Åldersavdraget görs för fyra år och beskattningsvärdet är således $100\,000 \times 97,6\% \times 97,6\% \times 97,6\% \times 97,6\% = 90\,742$ euro. Vid fastighetsbeskattningen för 2025 räknas beskattningsvärdet ut på basis av det grundvärde som då ska tillämpas och åldersavdraget görs på motsvarande sätt för fem år.

Enligt momentets andra mening räknas åldersavdragen för byggnader och konstruktioner för kraftverk dock lineärt på samma sätt som i nuläget. Åldersavdraget för till exempel ett vindkraftverk är det tionde året efter att det blivit färdigt $10 \times 2,5\% = 25\%$.

Det nya 8 mom. som enligt förslaget läggs till paragrafen innehåller motsvarande bestämmelse som i den första meningen i det nuvarande 3 mom. om beaktande av om en byggnad nedgått i värde. Grundvärdet ska sänkas på de grunder som nämns i bestämmelsen. Den senare meningen i det nuvarande momentet om beaktande av grundliga förbättringar eller betydande underhållsarbeten stryks. Dessutom fogas till momentet en bestämmelse om att grundvärdet kan sänkas också till noll, om byggnaden är oanvändbar och inte är i bruk.

Det nuvarande 4 mom. som gäller minsta möjliga beskattningsvärde blir 9 mom. Det minsta möjliga beskattningsvärdet för bostadsbyggnader sänks från 30 procent till 25 procent räknat från grundvärdet. Som minsta möjliga beskattningsvärde för övriga byggnader och konstruktioner bibehålls 20 procent, med undantag för kraftverk som avses i punkt 4–6, vilkas minimivärden bibehålls på nuvarande 40 procent.

Ett nytt 10 mom. med en bestämmelse om återanskaffningsvärde för havsbaserade vindkraftverk och för andra kraftverk som avses i 3 mom. fogas till paragrafen. Enligt bestämmelsen lättas beskattningen av havsbaserade vindkraftverk för skatteåret 2023.

31 §. Beskattningsvärde för marktäktomsråden, produktionsbyggnader och byggplatser på gårdsbruksenheter samt rätt till vattenkraften i strömfall. Paragrafens rubrik ändras på grund av det 3 mom. som ska fogas till paragrafen och uttrycket 'vissa förmåner' ersätts med uttrycket 'marktäktomsråden' som bättre beskriver innehållet i paragrafen. Bestämmelsen att rätt till vattenkraften i strömfall räknas till beskattningsvärdet för mark som nu ingår i 29 § 1 mom blir ett nytt 3 mom.

Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft den 1 maj 2022.

Lagen tillämpas första gången när beskattningsvärdena för 2023 räknas ut. De tillämpas med stöd av 15 § i fastighetsskattelagen vid den fastighetsbeskattning som ska verkställas för 2024. Enligt bestämmelsen anses värdet på en fastighet vara det värde som enligt 5 kap. i värderingslagen och de bestämmelser och beslut som utfärdats med stöd av det ska räknas ut för kalenderåret före det år då fastighetsskatten påförs.

Lagens 30 § 10 mom. ska dock tillämpas när beskattningsvärdena för 2022 räknas ut. På så sätt gäller sänkningen av havsbaserade vindkraftverk redan skatteåret 2023. Momentet ska gälla till utgången av 2022.

För 2022 ska beskattningsvärdena räknas ut enligt de bestämmelser som gällde när den lag som föreslås träder i kraft.

7.2 Fastighetsskattelagen

2 §. Fastighet. Paragrafens 1 mom. ändras med tanke på tredimensionella fastigheter. De kan bildas enligt de ändringar i fastighetsbildningslagen (554/1995) och fastighetsregisterlagen (392/1985) samt i markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft den 1 augusti 2018.

Enligt det ändrade 2 § 2 mom. i fastighetsregisterlagen kan av de fastigheter som avses i 1 mom. och som ska införas i fastighetsregistret tomter, allmänna områden och inlösningsenheter i sin helhet ha både horisontella och vertikala gränser (tredimensionella fastigheter). Tredimensionella fastigheter införs i fastighetsregistret, om de finns inom ett detaljplaneområde, och om inte något annat följer av innehållet i detaljplanen. För att en tredimensionell tomt ska kunna införas i registret krävs det dessutom att den ingår i en bindande tomtindelning.

Fastighetsbildningslagens 20 § ändrades så, att en tredimensionell fastighet kan bildas till en särskild fastighet. Dessutom ändrades definitionen av fastighet i 2 § 1 mom. så, att med fastighet avses inte bara en enhet för jordägarerätt som ska införas som fastighet i fastighetsregistret, utan också en ”annan enhet” ska införas som fastighet i fastighetsregistret.

Med anledning av dessa ändringar föreslås det att definitionen av fastighet i fastighetsskattelagens 2 § 1 mom. ändras så, att uttrycket ”för jordinnehav” stryks i definitionen, vilket eliminerar en eventuell feltolkning att tredimensionella fastigheter som ska införas som fastigheter i fastighetsregistret inte skulle omfattas av begreppet fastighet i fastighetsskattelagen. Ändringen påverkar inte vattenområden som med stöd av fastighetsregisterlagen är enheter som ska införas i fastighetsregistret som fastigheter, eftersom vattenområden enligt 3 § 1 mom. 5 punkten i fastighetsskattelagen är befriade från skatt.

Fastighetsskatt ska för ägare av tredimensionella fastigheter bestämmas separat för en tomt som bildas av en tredimensionell fastighet, av ett allmänt område eller av en inlösningsenhet. Då är grunden för skatten i princip byggnadsrätten, och är separat för byggnader som byggts där, och skatten bestäms enligt samma grunder som för andra byggnader.

I regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagstiftning om tredimensionella fastigheter (RP 205/2017) har det bedömts att de huvudsakliga objekten sannolikt utgörs av offentligt ägda underjordiska parkeringsanläggningar såsom torgparkeringar, byggande av köpcenter samt byggande ovanför eller under trafikområden.

I 2 mom. 3 punkten föreslås en ändring av teknisk natur, genom vilken hänvisningen till den upphävda lagen om samfällda skogar (37/1991) ersätts med en hänvisning till den gällande lagen om samfällda skogar (109/2003).

3 §. Fastigheter som är helt eller delvis befriade från skatt. Paragrafens 1 mom. 4 punkt som gäller skattefrihet för de områden som skyddats med stöd av 24 § i naturvårdslagen ska kompletteras så, att skattefriheten på motsvarande sätt gäller de områden för de naturtyper och de arters förekomstplatser som har skyddats med stöd av 29 § och 47 § i den lagen. Det föreslås att momentet får en ny 6 punkt med en bestämmelse om skattefrihet för små ekonomibyggnader.

11 §. Allmänna fastighetsskattesatser. Paragrafens rubrik och 3 mom. föreslås bli ändrade på grund av åtskiljandet av de allmänna skattesatserna för mark och byggnader. På mark kan i stället för dess allmänna skattesats också tillämpas skattesatsen för obebyggda byggplatser eller för allmännyttiga samfund. På byggnader kan i stället för den allmänna skattesatsen för byggnader tillämpas den skattesats som föreskrivs i 12, 12 b, 13 a eller 14 §.

Till paragrafen fogas nya 4 och 5 mom. där summorna för den minsta och den högsta skattesatsen föreskrivs. Det nuvarande 4 mom. blir ett nytt 6 mom.

12 §. Skattesats för byggnader som används för stadigvarande boende. Den minsta skattesatsen som föreskrivs i 1 mom. sänks enligt förslaget.

Paragrafens 2 mom., där det definieras när en byggnad och en lägenhet anses vara använd huvudsakligen för stadigvarande boende, ändras så att det inte anses som annan användning som avses i bestämmelsen att det tillhandahålls andra tjänster för de boende utöver boendeservice inom socialservice som ordnas med stöd av de bestämmelser som nämns i momentet i byggnaden. På byggnader som huvudsakligen används för sådant serviceboende tillämpas således skattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende.

Enligt 21 § i socialvårdslagen ska boendeservice ordnas för personer som av särskild orsak behöver hjälp eller stöd i boendet eller med att ordna boende. Enligt 2 mom. i den paragrafen ska stödboende ordnas för personer som behöver stöd för att bo självständigt eller vid övergången till självständigt boende. Med stödboende avses att boendet stöds genom social handledning och annan socialservice. Stödboende ordnas i det sedvanliga bostadsbeståndet och i boendeenheter (stödbostäder). Enligt 3 mom. i paragrafen ska serviceboende ordnas för personer som behöver en lämplig bostad samt vård och omsorg. Enligt samma moment ordnas serviceboende med heldygnsomsorg för personer som behöver vård och omsorg dygnet runt. Enligt 4 mom. avses med serviceboende boende och service som ordnas i en servicebostad. Servicen omfattar vård och omsorg enligt klientens behov, verksamhet som upprätthåller och främjar funktionsförmågan, måltids-, klädvårds-, bad- och städservice samt tjänster som främjar delaktighet och socialt umgänge. Inom serviceboende med heldygnsomsorg ordnas servicen enligt klientens behov dygnet runt.

Enligt 8 § i handikappservicelagen ska kommunen ordna skälig färdtjänst jämte följeslagarservice för en gravt handikappad som på grund av sitt handikapp eller sin sjukdom nödvändigt behöver sådan service för att klara de funktioner som hör till normal livsföring.

Enligt 2 § 1 mom. 4 punkten i lagen angående specialomsorger om utvecklingsstörda är boende en tjänst som hör till specialomsorgerna.

12 a §. Skattesatsen för obebyggda byggplatser. De minsta och högsta skattesatserna som föreskrivs i 1 mom. sänks enligt förslaget. Med anledning av åtskiljandet av skattesatserna för byggnader och för mark kopplas den minsta skattesatsen till den allmänna fastighetsskattesatsen för mark.

12 b §. Skattesatsen för obebyggda byggplatser i vissa kommuner. De minsta och de högsta skattesatserna som föreskrivs i paragrafen sänks enligt förslaget. Det föreslås inte att den minsta skattesatsens koppling till den allmänna fastighetsskattesats som kommunfullmäktige bestämmer avskaffas, men bestämmelsen justeras så, att den nedre gränsen kopplas till den allmänna fastighetsskattesatsen för mark som kommunfullmäktige bestämmer.

13 §. Skattesats för andra bostadsbyggnader. Den högsta skattesatsen som föreskrivs i 1 mom. sänks enligt förslaget och den minsta skattesatsen blir den nedre gränsen för den allmänna skattesatsen för byggnader, det vill säga 0,53.

13 a §. Skattesatsen för allmännyttiga samfund. Paragrafens 1 mom. ändras med anledning av ändringen i 11 § så, att hänvisningen till den nedre gräns som föreskrivs i 11 § ändras till pluralform. Kommunfullmäktige kan bestämma skattesatsen för byggnader och mark som ägs

av allmännyttiga samfund till att vara lägre än de skattesatser som föreskrivs i 11 §. Eftersom det inte är ändamålsenligt att utöka antalet separata skattesatser föreslås det att det trots uppdelningen av den allmänna skattesatsen får bestämmas endast en skattesats för allmännyttiga samfund, vars maximinivå fastställs enligt den allmänna skattesats för byggnader eller mark som kommunfullmäktige bestämmer, beroende på vilken av dem som är lägre. Om någon separat skattesats inte har bestämts tillämpas de ovannämnda allmänna skattesatserna.

14 §. Skattesatsen för vissa anläggningar. Den maximala skattesats som föreskrivs i 1 mom. höjs enligt förslaget.

16 §. Den skattskyldiges deklarationsskyldighet. I 1 mom. föreskrivs om den skattskyldiges skyldighet att granska de uppgifter som används som grund för beskattningen som nämns i bestämmelsen på den utredning Skatteförvaltningen sänder om fastighetsuppgifter och om skyldigheten att anmäla fel och brister i utredningen. Om uppgifterna inte korrigeras anses den skattskyldige ha lämnat uppgifter som stämmer överens med utredningen. Uppgifterna om grundliga förbättringar och betydande reparationsåtgärder ska strykas i bestämmelsen eftersom dessa åtgärder inte längre enligt den föreslagna ändringen av värderingslagen inverkar på beskattningssvärdet för en byggnad. Till bestämmelsen fogas som en uppgift som ska granskas de uppgifter om marktäktsområden som avses i 31 § i värderingslagen.

Dessutom ersätts termen återanskaffningsvärde med den nya termen grundvärde.

Till 3 mom. fogas för effektivisering av fastighetsbeskattningen och förenhetligande av förfarandena om deklaration en bestämmelse om att en skattskyldig som inte fått den utredning som avses i 1 mom., och som vid ingången av kalenderåret har ägt en skattepliktig fastighet, för beskattningen utan uppmaning ska anmäla de uppgifter om mark och byggnader som avses i 1 mom. Bestämmelsen motsvarar den bestämmelse som gäller den förhandsifyllda skattedeklaration som avses i 7 § 3 mom. i lagen om beskattningsförfarande.

Deklarationsskyldigheten blir aktuell i fall där en skattskyldig på grund av bristfälliga eller felaktiga registeruppgifter eller av någon annan orsak inte har fått den utredning om en fastighet som avses i 1 mom. Skatteförvaltningen ger med stöd av 16 § 1 mom. föreskrifter om den tidpunkt när uppgifterna ska lämnas. De nuvarande 3 och 4 mom. blir 4 och 5 mom.

34 §. Begränsning av höjning av fastighetsskatt i fastighetsbeskattningen för 2024–2026

Paragrafens 1 mom. innehåller den huvudregel som begränsar att skatten stiger. Skatt ska inte bestämmas till den del skatten skulle stiga med mer än 30 procent och samtidigt 200 euro från skatten för föregående år.

Tillämpningen av bestämmelsen åskådliggörs i följande exempel:

| Skatte- år | Skatt föreg. år | Skatt före begräns- ningen | Skatte- höjnin g | Höjning % | Gräns där höjningen > 30 % | Debite- ras ej en- ligt höj- ning i % | Debiteras ej enligt höj- ning i euro | Debite- ras |
|---------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------|----------------------------------|--|--|----------------|
| 2024 | 500 | 1 000 | 500 | 100 % | 650 | 350 | 300 | 700 |
| 2025 | 700 | 1 000 | 300 | 43 % | 910 | 90 | 100 | 910 |
| 2026 | 910 | 1 000 | 90 | 10 % | 1 183 | 0 | 0 | 1 000 |

Bestämmelsen om begränsning ska tillämpas första gången i beskattningen för bestämmelsens första tillämpningsår. I exemplen har som skatt för föregående år, alltså skatteåret 2023, antagits 500 euro och som skatt enligt de nya grunderna innan begränsningsregeln tillämpas 1000 euro under 2024–2026.

Skatten för 2024 blir 500 euro högre än föregående år. Av skatten lämnas odebiterat det belopp med vilket skatten stiger mer än 30 procent från föregående år, dock minst 200 euro. Gränsen där höjningen överstiger 30 procent är 650 euro (= 500 + 30 % x 500). Då ska 350 euro enligt denna grund inte debiteras. Det belopp som inte ska debiteras är dock högst den del av höjningen som överstiger höjningen, det vill säga 300 euro. Således ska 700 euro debiteras.

Förutsättningarna för tillämpning av begränsningsregeln uppfylls också i beskattningen för 2025, då skatten stiger från den debiterade summan 700 euro för föregående år till 1 000 euro, det vill säga med 300 euro. Det maximibelopp som nu ska lämnas odebiterat ska bestämmas enligt den relativa höjningen av skatten. Gränsen för när höjningen överstiger 30 procent är 910 euro. Det blir 90 euro som inte ska debiteras och 910 euro som ska debiteras.

Under skatteåret 2026 uppfylls inte längre villkoren för tillämpning av begränsningsregeln, eftersom skatten då höjs med mindre än 30 procent och under 200 euro.

I momentet föreskrivs dessutom om fördelning av den skatt som inte ska bestämmas på mark och byggnader. I typiska fall stiger skattens belopp på grund av att beskattningsvärdena för byggnader och mark stiger, vilket beror på de ändringar som föreslås i 29 och 30 § i värderingslagen och på verkställandet av värderingsreformen. Det kan vara fråga om att områdespriset för mark stiger eller att en byggnads beskattningsvärde stiger på grund av att klassificeringen av en byggnad ändras när den nya byggnadsklassificeringen tas i bruk, att grundvärdena stiger eller att åldersavdraget ändras.

Skatten kan stiga också av flera andra orsaker, vilkas betydelse det inte finns skäl för att åsidosätta när bestämmelsen om begränsning tillämpas. I 2 mom. föreskrivs om ändringar av egen-skaper hos en fastighet som utgör hinder för att bromsbestämmelsen tillämpas.

I 2 mom. 1 punkten är det i typiska fall fråga om att en fastighets skattepliktiga areal har ökat, när skattefri mark tas i bruk så att den blir skattepliktig eller när tillskottsmark ansluts till en befintlig fastighet. Tillämpningen av 1 mom. ska begränsas endast av de mest betydande ändringarna där arealen ökar med mer än 30 procent.

I ändringar som skett i detaljplaneringen som avses i 2 mom. 2 punkten är det i allmänhet fråga om att en detaljplan utarbetas för nya områden, vilket höjer värdet på marken.

Enligt 3 punkten ska på samma sätt som marktillskott också byggnaders yta eller, beroende på värderingsgrunden, en ökning av volymen med över 30 procent på grund av att en byggnad utvidgas, utgöra hinder för tillämpning av 1 mom.

De omständigheter som nämns i 4 punkten och som gäller byggande av en ny byggnad på samma sätt som att arbetet på en halvfärdig byggnad framskridit, med vilket också avses att en byggnad blivit färdig, ska också vara hinder för tillämpning av 1 mom. Granskningen ska, liksom i 3 punkten, vara byggnadsspecifik. I den automatiska beskattningsberäkningen är det inte möjligt att beakta till exempel vad som är en nybyggnads andel av alla de byggnaders yta som

finns på en fastighet eller av volymen, i synnerhet om olika beräkningsgrunder tillämpas på olika byggnader.

Med stöd av 5 punkten ska också korrigering av bristfälliga eller felaktiga uppgifter utgöra hinder för tillämpning av momentet. Det kan till exempel vara fråga om uppgifter som har fått av kommunala myndigheter om en byggnad på en fastighet och som Skatteförvaltningen inte tidigare haft kännedom om.

Enligt 6 punkten ska 1 mom. inte heller tillämpas om ändring av förutsättningarna för tillämpning av den skattesats som ska tillämpas har inverkat på att skatten stigit, till exempel om användningsändamålet för en byggnad ändras från stadigvarande boende till fritidsbruk eller om en fastighets användning för allmännyttiga ändamål upphör.

I 3 mom. ska det föreskrivas om inverkan av ändringar som skett i en byggnads ägarförhållande. Bestämmelsen som begränsar att skatten stiger ska inte tillämpas om ändringar i ägandet har skett 2023 eller senare.

Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft den 1 maj 2022. Lagens 34 § föreslås vara i kraft till utgången av 2026. Lagen tillämpas första gången vid den fastighetsbeskattning som ska verkställas för 2024.

I 3 mom. i ikraftträdandebestämmelsen ska det föreskrivas om tillämpning av 16 § 3 mom. redan i den beskattning som ska verkställas för 2023. Bestämmelsen ingår inte i värderingsreformen.

7.3 Lag om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter

6 §. Offentliga fastighetsbeskattningsuppgifter och vissa andra offentliga beskattningsuppgifter. Enligt förslaget fogas till 1 mom. en ny 8 punkt genom vilken områdesspecifika prisuppgifter om mark kan offentliggöras i priskarttjänsten. Var och en ska kunna se de genomsnittliga områdesspecifika markpriser som Lantmäteriverket tillhandahåller i Skatteförvaltningens elektroniska karttjänst.

Lantmäteriverket ska på uppdrag av Skatteförvaltningen producera områdespriser för beskattningen och skatteuppgiftslagen ska tillämpas på dem med stöd av 1 § i den lagen. Av områdespriskartan ska det gå att utreda de områdesspecifika priser som Lantmäteriverket producerar också för enskilda fastigheter. Priserna ska användas som grund för beskattningsvärdet på mark när områdespriser fastställs för fastighetsbeskattningen. Det gäller sekretessbelagda beskattningsuppgifter enligt 4 § i den lagen.

Offentliga beskattningsuppgifter är enligt 6 § 1 mom. fastighetsbeteckning, den kalkylerade fastighetsskatten för en fastighet samt den fastighetsskattskyldiges namn. Uppgifterna blir offentliga vid ingången av november under skatteåret och finns tillgängliga hos Skatteförvaltningen enligt fastighetsbeteckning. Beskattningsvärden eller de områdespriser som i nuläget används som grund för dem är inte offentliga uppgifter.

För att förverkliga prisområdeskarttjänsten ska en ny 8 punkt fogas till förteckningen i 6 § 1 mom. över offentliga beskattningsuppgifter. Enligt den är de områdesspecifika priserna offentliga beskattningsuppgifter. En bestämmelse om karttjänsten ska fogas till paragrafen som nytt 4 mom. Områdespriserna ska finnas tillgängliga i karttjänsten för personer som har identifierats

genom stark autentisering. Uppgifterna ska på det sätt som avses i bestämmelsen bli offentliga den 1 april under skatteåret.

Tekniskt sett ska tjänsten fungera så, att informationsökningen inleds i nättjänsten Suomi.fi, där Skatteförvaltningen och Lantmäteriverket har beskrivit tjänsten genom att använda Suomi.fi-servicedatalagret. En länk till tjänsten ska också finnas på Skatteförvaltningens webbplats. Tjänsten ska utföras av Lantmäteriverket genom att utnyttja tjänsten Suomi.fi-kartor. De områdespriser som Lantmäteriverket producerar ska finnas tillgängliga på en karta. Dessutom ska fastighetsindelningen framgå av kartan, det vill säga fastighetsgränserna. Dessutom kan man enligt fastighetsbeteckningen kontrollera var enskilda fastigheter finns på kartan i tjänsten. Vid identifieringen ska Suomi.fi-tjänstens identifieringsmetoder användas.

Vid identifieringen är det frågan om en skyddsåtgärd enligt dataskyddsförordningen som begränsar behandlingen av de ovannämnda uppgifterna bland annat utanför Europeiska unionens territorium.

Uppgifterna om priser i tjänsten kan utgående från andra offentliga tjänster, såsom offentliga uppgifter som gäller fastighetsbeskattningen enligt skatteuppgiftslagen, kopplas till en enskild person som kan identifieras. Det gäller således personuppgifter om behandlingen av vilka det föreskrivs i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning). Enligt 2 § i dataskyddslagen (1050/2018) tillämpas förordningen också på personuppgifter som behandlas av Skatteförvaltningen.

Enligt artikel 86 i dataskyddsförordningen får personuppgifter i allmänna handlingar som förvaras av en myndighet eller ett offentligt organ eller ett privat organ för utförande av en uppgift av allmänt intresse lämnas ut av dem i enlighet med den unionsrätt eller den medlemsstats nationella rätt som myndigheten eller det offentliga organet omfattas av, för att jämka samman allmänhetens rätt att få tillgång till allmänna handlingar med rätten till skydd av personuppgifter i enlighet med förordningen.

I artikel 49 i dataskyddsförordningen finns bestämmelser om undantag för överföringar av personuppgifter till ett tredjeland eller en internationell organisation. Överlåtande av uppgifter i ett allmänt datanät innebär att uppgifterna finns tillgängliga i hela världen, det vill säga också utanför Europeiska unionens och Europeiska ekonomiska samarbetsområdets territorium. Om det enligt artikel 49.1 inte föreligger något beslut om adekvat skyddsnivå enligt artikel 45.3, eller om lämpliga skyddsåtgärder enligt artikel 46 får överföringar av personuppgifter till ett tredjeland eller en internationell organisation endast ske om bland annat villkoren i punkt 49.1 g är uppfyllda, det vill säga när överföringen görs från ett register som enligt unionsrätten eller medlemsstaternas nationella rätt är avsett att ge allmänheten information och som är tillgängligt antingen för allmänheten eller för var och en som kan styrka ett berättigat intresse, men endast i den utsträckning som de i unionsrätten eller i medlemsstaternas nationella rätt angivna villkoren för tillgänglighet uppfylls i det enskilda fallet. Förutsättningen är enligt artikel 49.2 att en överföring inte får omfatta alla personuppgifter eller hela kategorier av personuppgifter som finns i registret. Om registret är avsett att vara tillgängligt för personer med ett berättigat intresse ska överföringen göras endast på begäran av dessa personer eller om de själva är mottagarna.

Att de ovannämnda uppgifterna finns tillgängliga i en karttjänst som tillhandahålls offentligt innebär i sin mest vidsträckt omfattning att uppgifterna finns tillgängliga för alla internetanvändare i hela världen. Detta är inte motiverat ur dataskyddsperspektiv med beaktande av att syftet med karttjänsten är att uppnå genomskinlighet i den nationella fastighetsbeskattningen.

Trots att uppgifterna är tillgängliga för alla begränsar kravet på identifiering behandlingen bara till dem som har ett identifieringsverktyg som godkänts i Finland såsom till exempel finländska bankkoder. Trots att behandlingen av uppgifter på så sätt inte skulle begränsas geografiskt kan man genom att använda identifiering som skyddsåtgärd enligt förordningen i tillräcklig omfattning uppnå att behandling av uppgifterna i ett allmänt datanät inte medför betydande risk för en registrerads rättigheter eller friheter.

Ett nytt 5 mom. fogas temporärt till paragrafen med en bestämmelse om kommunens rätt att som utlämnande av engångskaraktär från Skatteförvaltningen få de uppgifter som används i fastighetsbeskattningen för 2023 och som behövs för att bestämma fastighetsskattesatserna för fastighetsbeskattningen 2024.

Enligt 11 § i fastighetsskattelagen bestämmer kommunfullmäktige årligen på förhand storleken för kommunens fastighetsskattesatser. När de nya värderingsgrunderna tillämpas första gången i fastighetsbeskattningen för 2024 behöver kommunerna uppgifter om områdespris för fastigheter på sina områden och de uppgifter om fastigheter som använts i fastighetsbeskattningen för 2023 samt om beskattningen av fastigheterna. I samband med reformen kommer beskattningsvärdena att ändras och kommunerna ska bestämma skattesatserna på nytt så att målen för skatteintäkterna uppnås.

Uppgifter som gäller fastighetsbeskattning är sekretessbelagda enligt 1 och 4 § i skatteuppgiftslagen. Enligt 4 § är handlingar som gäller den skattskyldiges ekonomiska ställning samt andra sådana beskattningshandlingar av vilka framgår uppgifter om en identifierbar skattskyldig sekretessbelagda. Uppgifter om fastigheters prisområde och de uppgifter som används i fastighetsbeskattningen kan kombineras med en skattskyldig som kan identifieras och är därför sekretessbelagda beskattningsuppgifter. Enligt 29 § i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999) kan en myndighet till en annan myndighet lämna ut uppgifter ur sekretessbelagda handlingar, om det i lag särskilt tagits in uttryckliga bestämmelser om rätten att få uppgifter.

Uppgifterna i den föreslagna bestämmelsen är sådana som kommunen har rätt att få enligt 14 § 2 mom. i skatteuppgiftslagen. Det behöver dock föreskrivas särskilt om utlämnande av uppgifter eftersom utlämnandet uttryckligen hör ihop med ändringen av lagstiftningen om värdering av mark och byggnader, och verkställandet av den kräver att kommunerna till sitt förfogande har ett tillräckligt informationsunderlag till förfogande för att bestämma skattesatsen när de nya bestämmelserna träder i kraft.

Lantmäteriverket producerar och upprätthåller uppgifter om områdespris på mark på uppdrag av Skatteförvaltningen. Uppgifterna om områdespris är dock uppgifter som hör till fastighetsbeskattningen och Skatteförvaltningen ansvarar för behandlingen av dem. Preliminärt har det avtalats om att Lantmäteriverket räknar ut kommunspecifika uppgifter om summor för beskattningsvärden för bestämmande av kommunernas skattesatser.

Uppgifterna ska lämnas som utlämnande av engångskaraktär antingen till exempel till kommunen själv eller till exempel till Kommunförbundet om kommunen har gett förbundet i uppdrag att behandla uppgifterna.

Ett utlämnande av uppgifterna förutsätter att Skatteförvaltningen, den kommun som tar emot uppgifterna och den som agerar för kommunens räkning sörjer för säkerheten i behandlingen. De utlämnade uppgifterna ska få användas endast för bestämmande av fastighetsskattesatserna för 2024.

Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft den 1 maj 2022. Lagens 6 § 5 mom. föreslås vara i kraft till utgången av 2023. De uppgifter som avses i 4 mom. ska bli offentliga från och med den 1 april 2024.

7.4 Lagen om Skatteförvaltningen

30 § Beskattningskostnaderna och deras fördelning. De procentandelar av statens beskattningskostnader som enligt 2 mom. tas ut av andra skattetagare justeras för kommunernas del. Genom åtgärden täcks det belopp som i statsbudgeten har anvisats Lantmäteriverket för verksamhetskostnader som orsakas av upprätthållande av värderingssystemet för mark. Det har beaktats att kommunernas beskattningsandel i samband med social- och hälsovårdsreformen har sänkts genom lag om ändring av 30 § i lagen om Skatteförvaltningen 622/2021 från nuvarande 29,1 procent till 14,2 procent som följd av att kommunernas skatteintäkter minskar.

Kommunernas andel av beskattningskostnaderna höjs med 0,1 procentenhet enligt lag 622/2021 till 14,3 procent.

Kostnaderna för beskattningen betalas av staten. Dessa kostnader utgörs av de omkostnader för Skatteförvaltningen som anges i den ordinarie statsbudgeten och justeras på grundval av bokslutet för det föregående året. Vid beräkningen av kostnaderna beaktas även de mervärdesskatteutgifter som ansluter sig till de ovannämnda utgifterna.

Beskattningskostnaderna för kalenderåret 2021 utgör drygt 459 185 331 euro av vilket staten tar ut 29,1 procent av kommunerna, det vill säga 133 622 932 euro. Det preliminära värdet av beskattningskostnaderna för 2022 är 436 586 000 euro. Det föreslås att kommunernas andel av beskattningskostnaderna höjs från 29,1 procent till 29,2 procent. Då sänks det belopp som staten ska ansvara för i motsvarande grad. Enligt de uppskattade beskattningskostnaderna för 2022 höjer ändringen kommunernas andel med 436 586 euro, när det anslag som anvisats Lantmäteriverket är 554 000 euro. Procentandelarna har enligt vedertaget bruk bestämts med en decimals noggrannhet.

30 a §. Fördelning av beskattningskostnaderna för 2022. Paragrafen ska innehålla en temporär bestämmelse om fördelningen av beskattningskostnaderna för 2022, eftersom ändringen enligt 30 § tillämpas först på beskattningskostnaderna för 2023. För 2022 är kommunernas andel av beskattningskostnaderna enligt förslaget i stället för nuvarande 29,1 procent 29,2 procent. Ändringen för 2022 behövs på grund av det anslag som beviljats Lantmäteriverket för 2022. Bestämmelsen ska vara i kraft till utgången av 2024. Då kan också rättelseredovisningar verkställas enligt den.

Ikraftträdande

Det föreslås att lagen träder i kraft på våren den 1 maj 2022. Lagens 30 a § är enligt förslaget i kraft till utgången av 2022 och tillämpas på beskattningskostnaderna för 2022. Den permanenta 30 § tillämpas första gången på beskattningskostnaderna för 2023.

8 Bestämmelser på lägre nivå än lag

8.1 Finansministeriets förordning om beräkningsgrunderna för byggnaders grundvärde

I värderingslagen ska 30 § 3 mom. innehålla ett bemyndigande för finansministeriet att utfärda förordning om närmare bestämmelser om de enhetsvärden som ska användas som beräkningsgrund för byggnaders grundvärde områdesspecifikt och enligt användningsändamål. Nu finns bemyndigandet att utfärda förordning i 30 § 2 mom.

Beräkningsgrunderna för byggnaders grundvärde kommer att justeras varje år, och därför är det motiverat att föreskriva om dem genom förordning av finansministeriet, på samma sätt som det för närvarande föreskrivs om grunderna för återanskaffningsvärden. Avsikten är att den årliga förordningen, som utfärdas första gången i slutet av 2023, revideras strukturellt och innehållsmässigt på det sätt som beskrivs i utkastet till förordning i bilaga I.

I förordningen fastställs enhetsvärden i euro per kvadratmeter eller kubikmeter områdesspecifikt för olika byggnadsklasser för beräkning av grundvärden. Det ska finnas cirka 30 prisklasser. Byggnader med ungefär samma byggkostnader ska placeras i samma prisklass.

Förordningen ska innehålla en förteckning över byggnadsklasser som motsvarar Statistikcentralens byggnadsklassificering, den nummerkod som används i den och den prisklass som ska tillämpas i varje prisområde, vilka är sex till antalet. Prisområdena beskrivs genom att de kommuner som hör till prisområdena nämns.

Dessutom ska förordningen till vissa delar innehålla klasser som preciserar Statistikcentralens klassificering. Den viktigaste av dem är klass 0730 byggnader för religionsutövning för vilka det sedan tidigare har fastställts olika priser för träkyrkor och för stenkyrkor byggda före 1950. På byggnader för religionsutövning tillämpas enligt förslaget ett enhetsvärde som grundar sig på ytan, på träkyrkor och på de ovan nämnda stenkyrkorna ett enhetsvärde som grundar sig på volym, såsom i nuläget. Också dessa värden ska grunda sig på Statistikcentralens värdering. Vad gäller användningsändamålsklass 0513 parkeringshus och -hallar ska de olika värden som fastställs av Statistikcentralen tillämpas på parkeringshus ovan jord och på parkeringshallar under jorden.

I 1 § i den gällande förordningen föreskrivs om möjligheten att i enskilda fall avvika från återanskaffningsvärdena enligt byggnadsstandarden i förordningen genom att höja eller sänka dem, dock med högst 30 procent. Med stöd av bestämmelsen har man i sällsynta fall kunnat höja återanskaffningsvärden till exempel för värdefulla fritidsbostäder och moderna köpcenter. Den möjligheten ska avskaffas eftersom värdering enligt byggnadsklassificeringen i fastighetsbeskattningen grundar sig på byggnadsklassspecifika byggkostnader för byggnader som byggts med utrustningsnivå enligt standarden och inte på enskilda byggnaders individuella utrustningsnivå och byggkostnader. Det faktum att en enskild byggnad har byggts med sämre eller högklassigare standard än genomsnittet ska inte längre inverka på värderingen av byggnaden för fastighetsbeskattningen. På motsvarande sätt ska beskattningsvärdet inte heller höjas på grund av grundliga förbättringar som vid tillämpning av den tidigare förordningen om återanskaffningsvärde.

I den gällande förordningen föreskrivs det om möjligheten att använda värderingsgrunderna för närmast tillämplig byggnad när det gäller en byggnad som inte nämns i förordningen. Trots att den nya byggnadsklassificeringen är noggrannare än den nuvarande kommer behovet att tillämpa grundvärdet för en byggnadsklass som till byggtekniken är närmast tillämplig inte att försvinna helt. En byggnad som hör till klassen 1919 "byggnader som inte klassificerats någon

annanstans” i byggnadsklassificeringen och som inte är separat prissatt kan till byggtekniken i princip motsvara vilken byggnadsklass som helst. Då tillämpas enhetsvärdet för en byggnad som till byggtekniken närmast motsvarar byggnaden på den.

Den gällande förordningen innehåller också möjligheten att värdera en byggnad eller en konstruktion enligt byggkostnaderna om den är av sådant slag att de värderingsgrunder som nämns i förordningen inte alls kan tillämpas på den. Oberoende av den nya byggnadsklassificeringen bibehålls värdering enligt byggkostnader för konstruktioner och vissa byggnader. Bestämmelsen ska justeras så, att en byggnad eller en konstruktion kan värderas också enligt de individuella byggkostnaderna för varje enskild byggnad eller konstruktion. Till exempel vindkraftverkskonstruktioner värderas i praktiken enligt sina individuella byggkostnader. I förordningen ska det särskilt nämnas att av byggnader för elproduktion ska de byggnader som hör till kärnkraftverk i stället för enligt enhetsvärden som fastställts för byggnader för produktion av elenergi värderas enligt byggkostnaderna.

Enligt den gällande förordningen värderas, om en byggnad har flera användningsändamål, grundvärdet enligt det huvudsakliga användningsändamålet. Används dock en betydande del av byggnaden för annat ändamål än det huvudsakliga användningsändamålet, kan byggnadens delar värderas separat. Den möjligheten ska bibehållas.

I byggnadsklassificeringen har det visserligen redan beaktats att byggnader kan innehålla utrymmen för olika ändamål. Till exempel i affärer och köpcenter kan det på vedertaget sätt finnas också stora mängder förrådsutrymmen som har beaktats i de genomsnittliga byggkostnaderna. Behovet av att fortfarande behandla en del av en byggnad som en separat delbyggnad ska närmast gälla situationer där det byggs sådana utrymmen i en byggnad som inte tjänar byggnadens huvudsakliga användningsändamål och vilkas andel är betydande. Till exempel kan det i en affärs- eller verkstadsbyggnad byggas bostadsutrymmen för företagarens personliga bruk. Om en sådan andel av utrymmena är betydande är det relevant att man i fastställandet av beskattningsvärdet fortfarande kan fastställa grundvärdet för sådana utrymmen separat.

Tillämpningen av åldersavdrag på rätt sätt för utvidgade delar i samma byggnad som blivit färdiga olika tider förutsätter på samma sätt att byggnadens delar behandlas separat. Vid tillbyggnader är det ofta fråga om användningsändamål som avviker från det ursprungliga användningsändamålet.

8.2 Finansministeriets förordning om beräkningsgrunderna för grundvärdet för vattenkraftverk och deras konstruktioner

Värderingslagens 30 § 3 mom. ska innehålla en bestämmelse om bemyndigande för finansministeriet att föreskriva också om beräkningsgrunderna för grundvärdet för vattenkraftverk. Bemyndigandet att utfärda förordning grundar sig på det gällande 30 § 2 mom. där vattenkraftverk inte nämns separat. En separat bestämmelse om bemyndigande behövs eftersom de nya värderingsgrunderna för vattenkraftverks del inte ändras på samma sätt som för andra byggnader.

Jämfört med finansministeriets gällande förordning om grunderna för återanskaffningsvärde för vattenkraftverk och dess konstruktioner ändras förordningens namn och terminologi så att uttrycket återanskaffningsvärde ersätts med uttrycket grundvärde. På samma sätt som för andra byggnader och konstruktioner beaktas av byggkostnaderna 50 procent i stället för nuvarande 75 procent.

På motsvarande sätt beaktas av enhetskostnaderna enligt förordningen, enligt vilka återanskaffningsvärde bestäms när det inte finns någon tillförlitlig utredning över de ursprungliga byggkostnaderna, 50 procent i stället för nuvarande 75 procent.

9 Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft den 1 november 2022. Ändringarna avses bli tilläpade första gången vid den fastighetsbeskattning som ska verkställas för 2024. Fastighetsbeskattningen av havsbaserade vindkraftverk ska dock sänkas redan för skatteåret 2023. Det redogörs närmare för tillämpnings- och övergångsbestämmelserna i specialmotiveringen till lagförslaget.

Kläm

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:

1.

Lag

om ändring och temporär ändring av lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen (1142/2005) 29 och 30 § samt rubriken för 31 §,

av dem 29 § sådan den lyder, delvis ändrad i lag 505/2010, och 30 §, sådan den lyder i lag 812/2012 samt

fogas till 30 § temporärt ett nytt 10 mom. och till 31 §, sådan den lyder i lag 966/2006, ett nytt 3 mom. som följer:

29 §

Beskattningsvärdet för mark.

Vid bestämmandet av beskattningsvärdet för mark ska beaktas den skäliga prisnivå som har konstaterats på basis av de priser som på den fria marknaden under normala förhållanden har betalats på orten för fastigheter vilka till sin art och sitt läge är jämförbara samt övriga omständigheter som påverkar markens värde såsom fastighetens användningsändamål, byggrätt, läge, trafikförbindelser och lämplighet för byggande. Om antalet köp av obebyggda fastigheter är för litet för att användas för utredning av prisnivån för bostadsfastigheter, kan vid bestämmande av beskattningsvärdet på ett sådant område beaktas också prisnivån på genomförda bostadsköp.

Med undantag för vad som föreskrivs i 3 mom. bestäms beskattningsvärdet för jordbruksmark som avses i 20 § och skogsmark som avses i 7 mom. liksom beskattningsvärdet för mark som avses i 31 och 31 a § på det sätt som föreskrivs i de bestämmelserna. Värdet på ett område av byggnadsmark på en gårdsbruksenhet som anvisats för byggande i stranddetaljplan, från vilket den skattskyldige har sålt och fortfarande kan sälja mark för byggnadsändamål, bestäms i tillämpliga delar enligt 1 mom. Härvid ska dessutom beaktas andelen av den mark på en gårdsbruksenhet som av byggnadsmarksområdet ska användas för vägar och allmänna områden. Värdet på sådant byggnadsmarksområde på en gårdsbruksenhet för vilken detaljplan har fastställts bestäms på samma sätt med iakttagande av bestämmelserna i 1 mom.

Beskattningsvärdet för mark bestäms på de grunder som anges i 1 mom. per arealkvadratmeter eller per kvadratmeter våningsyta i fråga om byggrätter med beaktande av de områdesspecifika priser (områdespris) som Lantmäteriverket härlett från uppgifter om köpeskilling för mark, lägenheter och andra uppgifter. På detaljplaneområde bestäms områdespriserna för mark för olika användningsändamål. Beskattningsvärdet för mark anses vara 70 procent av det områdespris som Lantmäteriverket har fastställt och Skatteförvaltningen bekräftat.

Hur det inverkar på markens värde att marken gränsar till strand beaktas genom särskilda priskoefficienter om det inte beaktats i områdespriset.

Av mark som tillhör en fastighet utanför detaljplaneområde och stranddetaljplan värderas annan mark än mark som avses i 2 eller 3 mom. till 20 procent av värdet enligt 4 mom., om

1) det inte finns någon skattepliktig byggnad eller konstruktion på fastigheten och någon sådan inte har börjat byggas, och

2) det inte heller har utförts särskilda jordbyggnads- eller beläggningsarbeten på fastigheten som dess användningsändamål kräver.

Övrig mark utanför detaljplaneområde än mark som avses i 2 mom. värderas upp till 2 000 m² till ett värde enligt 4 eller 6 mom., för den del som överstiger 2 000 m² upp till 5 000 m² till 50 procent, för den del som överstiger 5 000 m² upp till 10 000 m² till 20 procent och för den del som överstiger 10 000 m² till 10 procent av värdet enligt 4 eller 6 mom.

Byggplatser på områden som i detaljplan anvisats som användningsändamål för industri- och lagerbyggnader värderas upp till 20 000 m² till ett värde enligt 4 mom., för den del som överstiger detta värde upp till 50 000 m² till 50 procent och för den del som överstiger 50 000 m² till 25 procent av värdet enligt 4 mom.

Om byggrätten för en byggplats på detaljplaneområde har ökat på grund av planändringar som gäller dess användningsändamål, och byggrätten inte har utnyttjats helt och hållet och om värdet på de byggnader som är belägna på den inte är litet i jämförelse med byggplatsens värde ska värdet på byggplatsen minskas i skälig mån.

Stranddetaljplan anses inte som detaljplan när denna paragraf tillämpas.

30 §

Beskattningsvärdet för byggnader och konstruktioner

Som värdet för byggnader och konstruktioner anses deras grundvärde minskat med årliga åldersavdrag enligt 6 mom.

Grunden för grundvärdet för byggnader och konstruktioner är 50 procent av de genomsnittliga regionala nybyggnadskostnaderna per yt- eller volymenhet som Statistikcentralen fastställer enligt de uppdaterade byggbestämmelserna och byggpraxis för byggnader och konstruktioner med motsvarande användningsändamål. Grundvärdet för en byggnad är det nämnda enhetsvärdet multiplicerat med yta eller volym. Enhetsvärdet för egnahemshus och parhus anses vara 45 procent av de kostnader som Statistikcentralen fastställer. Dessutom sänks enhetsvärdet för egnahemshus och parhus områdesspecifikt utifrån det genomsnittliga förhållandet mellan marknadsvärde och nybyggnadskostnader som ska fastställas utifrån uppgifter om köpeskillingar för egnahemshusfastigheter. Som enhetsvärde för fritidsbostadshus som passar för användning året runt anses enhetsvärdet för egnahemshus.

Med avvikelse från 2 mom. är grundvärdet för byggnader för produktion av elenergi och för andra byggnader för energiförsörjning som hör till kärnkraftverk liksom för sådana konstruktioner för vilka nybyggnadskostnader inte har fastställts 50 procent av byggkostnaderna. För ett kraftverk som huvudsakligen via ett fartyg byggs eller installeras till havs, och vars grund ligger på havsområde under vatten året runt enligt ett teoretiskt medelvattenstånd eller som flyter, och den kraft som det producerar förs i land med hjälp av undervattenskabel, anses grundvärdet vara 25 procent av dess byggkostnader, om byggandet har inletts under 2023–2027.

När grundvärdet bestäms beaktas det användningsändamål, den kommun där byggnaden eller konstruktionen är belägen och den storlek som kommunens byggnadstillsynsmyndighet registrerat för byggnaden eller konstruktionen.

Närmare bestämmelser om de enhetsvärden som enligt användningsändamål och område ska användas som beräkningsgrund för byggnaders grundvärde utifrån prismaterial som Statistikcentralen producerar utfärdas genom förordning av finansministeriet. Dessutom utfärdas närmare bestämmelser om beräkningsgrunderna för vattenkraftverks grundvärde genom förordning av finansministeriet.

De årliga åldersavdragen är

1) för radhus, låghus och flervåningsbostadshus 2,4 procent till och med 39 år och 1,4 procent från och med 40 år i de urbana kommuner som fastställs genom förordning av finansministeriet, i övriga kommuner 3,2 och 2,0 procent,

2) för andra bostadsbyggnader, inklusive fritidsbostäder, 2,4 procent,

3) för vårdbyggnader, byggnader för samlingslokaler och byggnader för räddningsväsendet 3,4 procent,

4) för byggnader, dammar, bassänger och andra konstruktioner som hör till vattenkraftverk 1 procent,

5) för byggnader och konstruktioner som direkt tjänar kärnkraftverk 2,5 procent,

6) för byggnader och konstruktioner som hör till vind- eller solkraftverk 2,5 procent,

7) för ekonomibygnader, lagerbyggnader och andra konstruktioner 10 procent,

8) för andra byggnader än de som avses i 1–7 punkten 3,8 procent.

Som åldersavdrag avdras från skatteårets grundvärde för varje år beloppet enligt åldersavdragsprocenten av det restvärde som räknats ut för föregående år vid årets utgång. För de byggnader och konstruktioner som avses i 6 mom. 4–6 punkten avdras som åldersavdrag dock från grundvärdet beloppet enligt åldersavdragsprocenten för varje år.

Om byggnaden eller konstruktionen har skadats eller annars nedgått i värde mera än vad åldersavdragen förutsätter, ska grundvärdet minskas med det belopp som motsvarar värdeminskningen. Grundvärdet kan också minskas till noll, om byggnaden är oanvändbar och inte i bruk.

Som värdet för en byggnad eller en konstruktion som är i bruk ska trots 6 mom. anses minst 20 procent av byggnadens eller konstruktionens grundvärde. Som värdet för en bostadsbyggnad ska dock anses minst 25 procent av grundvärdet och som värdet för de byggnader och konstruktioner som avses i 5 mom. 4–6 punkten minst 40 procent av grundvärdet.

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 3 mom. anses återanskaffningsvärdet för ett kraftverk som byggts till havs som avses i momentet i den beskattning som ska verkställas för 2023 vara 35 procent av byggkostnaderna.

31 §

Beskattningsvärde för marktäktsområden, produktionsbyggnader och byggplatser på gårdsbruksenheter samt rätt till vattenkraften i strömfall

Till beskattningsvärdet för mark räknas också rätt till vattenkraften i strömfall som är utbyggt eller under utbyggnad.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lag tillämpas första gången när beskattningsvärdena för 2023 räknas ut. Lagens 30 § 10 mom. tillämpas dock när beskattningsvärdena för 2022 räknas ut och 10 mom. är i kraft till utgången av 2022. För 2022 ska beskattningsvärdena i övrigt räknas ut enligt de bestämmelser som var i kraft när denna lag träder i kraft.

2.

Lag

om ändring och temporär ändring av fastighetsskattelagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i fastighetsskattelagen (654/1992) 2 § 1 och 2 mom., 3 § 1 mom., rubriken för 11 § och 3 mom., 12 § 1 och 2 mom., 12 a § 1 mom., 12 b §, 13 § 1 och 3 mom., 13 a §, 14 § 1 mom. samt 16 § 1 mom.,

av dem 2 § 1 mom. sådant det lyder i lag 1152/2005 och 2 mom. sådant det lyder delvis ändrat i lag 1084/1993, 3 § 1 mom. sådant det lyder i lag 1060/2020, 11 § 3 mom., 12 § 1 mom. och 13 § 1 mom. sådana de lyder i lag 724/2017, 12 a § 1 mom. och 12 b §, sådana de lyder i lag 970/2016, 13 a § sådan den lyder i lag 476/1998, 14 § 1 mom. sådant det lyder i lag 1291/2015 samt 16 § 1 mom. sådant det lyder i lag 19/2018, och

fogas till 11 §, sådan den lyder, delvis ändrad i lagarna 1266/2001, 527/2010 och 724/2017, nya 4 och 5 mom. varvid det nuvarande 4 mom. blir 6 mom. och till 16 §, sådan den lyder i lag 19/2018, ett nytt 3 mom., varvid de nuvarande 3 och 4 mom. blir 4 och 5 mom. samt till lagen temporärt, i stället för den 34 § som upphävts genom lag 1348/1999, en ny 34 §, som följer:

2 §

Fastighet

Med fastighet avses i denna lag sådan tomt, lägenhet och annan självständig enhet i Finland som har införts eller bör införas som fastighet i det fastighetsregister som avses i fastighetsregisterlagen (392/1985).

Denna lags stadganden om fastigheter tillämpas även

- 1) på byggnader och konstruktioner som är någon annans än markägarens och som värderas enligt de grunder som nämns i 15 §,
- 2) på outbrutet område som hör till fastighet,
- 3) på byggnadsmark som hör till samfällighet som avses i lagen om samfälligheter (758/89) eller samfälld skog som avses i lagen om samfällda skogar (109/2003).

3 §

Fastigheter som är helt eller delvis befriade från skatt

Fastighetsskatt ska inte betalas för

- 1) skog eller jordbruksjord,
- 2) ödekyrkor, slott, fästningar eller kloster,
- 3) byggnader eller konstruktioner som används för övervakning av Finlands territorium eller för andra fastigheter till den del de används för Försvarens behov som fästningsverk, militär-, flyg- eller flottbas, forsknings- eller försöksanstalt, förråd eller depå,
- 4) områden som skyddats med stöd av 24, 29 eller 47 § i naturvårdslagen (1096/1996), med undantag för byggnader som finns på området och dessa byggnaders byggplatser,
- 5) vattenområden,
- 6) ekonomibyggnader mindre än 10 kvadratmeter.

11 §

Allmänna fastighetsskattesatser

Den allmänna fastighetsskattesats för mark och den allmänna fastighetsskattesats för byggnader som kommunfullmäktige bestämt tillämpas på de fastigheter som enligt denna lag är skattepliktiga, om ingenting annat följer av 12, 12 a, 12 b, 13, 13 a eller 14 §.

Den allmänna fastighetsskattesatsen för mark bestäms till minst 0,13 och högst 2,00.

Den allmänna fastighetsskattesatsen för byggnader bestäms till minst 0,53 och högst 1,70.

12 §

Skattesats för byggnader som används för stadigvarande boende

För byggnader som huvudsakligen används för stadigvarande boende bestämmer kommunfullmäktige skattesatsen till minst 0,35 och högst 1,00.

En byggnad anses vara använd huvudsakligen för stadigvarande boende om minst hälften av byggnadens lägenhetsyta används för detta ändamål. En lägenhet anses vara använd för nämnda ändamål om den i huvudsak är avsedd för sådan användning och inte är i annan användning. Som annan användning anses inte ordnande av vård och omsorg i samband med boendet som ordnas för personer som bor i servicebostad enligt 21 § i socialvårdslagen (1301/2014).

12 a §

Skattesatsen för obebyggda byggplatser

Kommunfullmäktige kan för sådana obebyggda byggplatser som avses i 2 mom. särskilt bestämma en skattesats som är högre än den allmänna fastighetsskattesats för mark som kommunen bestämmer och högst 3,00.

12 b §

Skattesatsen för obebyggda byggplatser i vissa kommuner

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 12 a § 1 mom. ska kommunfullmäktige i Borgnäs, Grankulla, Esbo, Helsingfors, Hyvinge, Kervo, Kyrkslätt, Mäntsälä, Nurmijärvi, Sibbo, Tusby, Träskända, Vanda och Vichtis kommuner för obebyggda byggplatser bestämma en skattesats som är minst 1,40 och högst 3,00 procentenheter högre än den allmänna fastighetsskattesats för mark som kommunfullmäktige bestämt.

13 §

Skattesats för andra bostadsbyggnader

Kommunfullmäktige bestämmer särskilt en skattesats för byggnader av vilkas lägenhetsyta mer än hälften används huvudsakligen för annat boende än stadigvarande boende enligt 12 §. Skattesatsen bestäms till minst 0,53 och högst 1,90.

13 a §

Skattesatsen för allmännyttiga samfund

Med avvikelse från vad som i 11 § föreskrivs om den nedre gränsen för fastighetsskattesatsen kan kommunfullmäktige bestämma att skattesatserna för en byggnad ägd av ett allmännyttigt samfund som avses i 22 § i inkomstskattelagen och dess mark ska vara lägre än de skattesatser som kommunfullmäktige bestämt enligt 11 §, om byggnaden på fastigheten huvudsakligen är i allmänt eller allmännyttigt bruk. Den fastighetsskattesats som avses i denna paragraf kan också bestämmas att vara 0,00.

14 §

Skattesatsen för vissa anläggningar

Kommunfullmäktige kan särskilt fastställa en skattesats som ska tillämpas på byggnader och konstruktioner som hör till ett kraftverk eller en slutförvaringsanläggning för använt kärnbränsle. Denna skattesats kan fastställas till högst 4,65.

16 §

Den skattskyldiges deklarationsskyldighet

I samband med påförande av fastighetsskatt sänder Skatteförvaltningen den skattskyldige en utredning om de fastighetsuppgifter som använts som grund vid fastighetsbeskattningen. Den skattskyldige ska granska de i utredningen antecknade uppgifterna om markens areal, byggrätt, planläggning, strandrätt, användningsändamål samt ägande- och besittningsrätt liksom de uppgifter och det användningsändamål som använts som grund för beräkningen av en byggnads grundvärde. Den skattskyldige ska till Skatteförvaltningen anmäla eventuella fel i uppgifterna. Fastigheter och byggnader som saknas i utredningen, uppgifter om grus- och torvtäkt eller annan motsvarande förmån enligt 31 § 1 mom. i lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen samt uppgift om att en byggnad har rivits eller tagits ur bruk ska också anmälas. En utredning om fastighetsuppgifter kan vid behov sändas även när fastighetsskatt inte påförs den skattskyldige. Skatteförvaltningen ska ge den skattskyldige skälig tid att komplettera och rätta utredningen.

En skattskyldig, som inte fått den utredning som avses i 1 mom. och som vid ingången av kalenderåret har ägt en skattepliktig fastighet, ska för beskattningen utan uppmaning anmäla de uppgifter om mark och byggnader som avses i 1 mom. till Skatteförvaltningen.

34 §

Begränsning av höjning av fastighetsskatten i fastighetsbeskattningen för 2024–2026

I den fastighetsbeskattning som ska verkställas för 2024–2026 påförs skatt för en fastighet inte till den del skattens belopp från föregående skatteår skulle stiga mer än 30 procent och samtidigt med 200 euro. Skatt som inte ska påföras ska fördelas på den skattepliktiga marken och på de skattepliktiga byggnaderna i förhållande till deras beskattningsvärden.

1 mom. tillämpas inte om det belopp som skatten stiger med, utöver ändringarna i 29 och 30 § i lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen (___/2022) eller enbart, orsakas av:

- 1) att fastighetens skattepliktiga areal ökar med mer än 30 procent,
- 2) ändringar som skett i den detaljplan som gäller fastigheten.
- 3) att en byggnads yta har ökat med mer än 30 procent, eller, när volymen är beräkningsgrund för byggnadens grundvärde, volymen har ökat med mer än 30 procent,
- 4) att en ny byggnad har byggts på fastigheten eller byggandet av en halvfärdig byggnad framskridit,
- 5) att bristfälliga eller felaktiga uppgifter om fastigheten har rättats,
- 6) att förutsättningarna för tillämpning av den skattesats som avses i 11–14 § i denna lag ändras.

1 mom. tillämpas inte heller om ändringar har skett i fastighetens ägarförhållande 2023 eller senare.

Denna lag träder i kraft den 2022. Lagens 34 § är i kraft till utgången av 2026. Lagen tillämpas första gången i den fastighetsbeskattning som ska verkställas för 2024. I fastighetsbeskattning som ska verkställas för tidigare år tillämpas de bestämmelser som var i kraft när lagen träder i kraft.

Lagens 16 § tillämpas vid anmälan om uppgifter för de beskattningar som ska verkställas för 2023 och för senare år.

3.

Lag

om ändring av 6 § i och temporär ändring av lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter

I enlighet med riksdagens beslut
fogas till lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter (1346/1999) 6 § 1 mom., sådant det lyder i lagarna 1253/2009, 1248/2013 och 481/2016, en ny 8 punkt och till 6 §, sådan den lyder i lagarna 1253/2009, 1248/2013, 481/2016 och 22/2018, ett nytt 4 mom. och temporärt ett nytt 5 mom. som följer:

6 §

Offentliga fastighetsbeskattningsuppgifter och vissa andra offentliga beskattningsuppgifter

Offentliga beskattningsuppgifter är

1) fastighetsbeteckning, den kalkylerade fastighetsskatten för en fastighet samt den fastighets-skattskyldiges namn,

2) jämförelsevärdet för aktier i bolag som inte är offentligt noterade enligt 5 § i lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen (1142/2005) samt det av Skatteförvaltningen fastställda beskattningsvärdet för till jordbruket hörande andelar i andelslag enligt 26 § 2 mom. i nämnda lag,

3) namnet på samfund som beviljats skattelättnader med stöd av lagen om skattelättnader för vissa allmännyttiga samfund (680/1976) samt uppgift om vilka skatteår skattelättnaden gäller,

4) namnet på ett bolag som godkänts som tonnageskattskyldigt med stöd av tonnageskattelagen (476/2002), den tidpunkt då tonnageskatteperioden börjat samt återkallelse av ett godkännande,

5) namnet på samt företags- och organisationsnumret för ett bolag som är föremål för en investering enligt lagen om skattelättnad för investeringsverksamhet skatteåren 2013–2015 (993/2012) och investeringarna sammanlagt i euro,

6) namnet på samt företags- och organisationsnumret för en mottagare av skattefritt produktionsstöd enligt 6 § 5 punkten i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet (360/1968) samt uppgifter om typ av företag, region där stödmottagaren är belägen, verksamhetsområde och skatteförmånens storlek enligt artikel 9.2 i kommissionens förordning (EU) nr

651/2014 genom vilken vissa kategorier av stöd förklaras förenliga med den inre marknaden enligt artiklarna 107 och 108 i fördraget och enligt bilaga III till den förordningen,

7) namnet på samt företags- och organisationsnumret för en mottagare av återbäring av punktskatt enligt lagen om återbäring av punktskatt på vissa energiprodukter som använts inom jordbruket (603/2006) samt uppgifter om typ av företag, region där stödmottagaren är belägen, verksamhetsområde och skatteförmånens storlek enligt artikel 9.2 i den kommissionens förordning som nämns i 6 punkten samt enligt bilaga III till den förordningen,

8) de genomsnittliga områdesspecifika priserna för byggnadsmark som avses i 29 § 4 mom. i lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen.

De områdesspecifika priserna för byggnadsmark som avses i 1 mom. 8 punkten i fastighets-skattelagen (654/1992) blir offentliga den första april det skatteår de ska tillämpas. Uppgifterna finns tillgängliga endast i den elektroniska karttjänst som Skatteförvaltningen tillhandahåller, där även fastighetsindelningen framgår, för sådana kunder som har identifierats genom stark autentisering som avses i lagen om stark autentisering och betrodda elektroniska tjänster (617/2009).

Kommunen har trots sekretessbestämmelser rätt att av Skatteförvaltningen som utlämnande av engångskaraktär för bestämmande av fastighetsskattesatser för fastighetsbeskattningen 2024 för fastigheter på kommunens område få uppgifter om prisområden och de uppgifter om fastigheternas mark, byggnader och konstruktioner som har använts i den fastighetsbeskattning som verkställs för 2023 samt uppgifter om fastigheternas beskattningsvärde, användningsändamål och fastighetsskatt.

Denna lag träder i kraft den 20. Lagens 6 § 5 mom. är i kraft till utgången av 2023. De uppgifter som avses i 6 § 4 mom. blir offentliga från och med den 1 april 2024.

4.

Lag

om ändring av 30 § och om temporär ändring av lagen om Skatteförvaltningen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om Skatteförvaltningen (503/2010) 30 § 2 mom., sådant det lyder i lag 1130/2017 och
fogas till lagen temporärt en ny 30 a § som följer:

30 §

Beskattningskostnaderna och deras fördelning

Av de årliga kostnader som avses i 1 mom. tar staten ut sammanlagt 14,3 procent av kommunerna, sammanlagt 3,2 procent av den evangelisk-lutherska kyrkans församlingar och 5,6 procent av Folkpensionsanstalten.

30 a §

Fördelning av beskattningskostnaderna för 2022

Av de årliga kostnader som avses i 1 mom. tar staten ut sammanlagt 29,2 procent av kommunerna, sammanlagt 3,2 procent av den evangelisk-lutherska kyrkans församlingar och 5,6 procent av Folkpensionsanstalten.

Denna lag träder i kraft den 20 . Lagens 30 § tillämpas första gången på de årliga beskattningskostnaderna för kalenderåret 2023.

Lagens 30 § är i kraft till utgången av 2022. Den tillämpas på beskattningskostnaderna för 2022.

Helsingfors den 20xx

Statsminister

Sanna Marin

..minister Förnamn Efternamn

*Valitse kohde.
Parallelltext*

Lag

om ändring av

I enlighet med riksdagens beslut:

Gällande lydelse

[Text] # §

Föreslagen lydelse

[Text] # §

Denna lag träder i kraft den 20 .