

Finansutskottet

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av fastighetsskattelagen

INLEDNING

Remiss

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av fastighetsskattelagen (RP 39/2023 rd): Ärendet har remitterats till finansutskottet för betänkande.

Beredning i delegation

Ärendet har beretts i finansutskottets skattedelegation.

Sakkunniga

Skattedelegationen har hört

- lagstiftningsråd Jukka Vanhanen, finansministeriet
- finanssakkunnig Antti Suutari, finansministeriet
- chefsforskare Teemu Lyytikäinen, Statens ekonomiska forskningscentral
- överinspektör Markus Kautto, Skatteförvaltningen
- specialsakkunnig Pekka Montell, Finlands Kommunförbund
- skattedirektör Anita Isomaa, Finlands näringsliv rf
- direktör Miika Kotaniemi, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- direktör Timo Sipilä, Centralförbundet för lant- och skogsbruksproducenter MTK
- chefsekonom Jukka Kero, Finlands Fastighetsförbund rf
- verksamhetsledare Marju Silander, Finlands Egnahemsförbund rf
- skatteexpert Jukka-Pekka Hellman, Företagarna i Finland rf
- verkställande direktör Teemu Lehtinen, Skattebetalarnas Centralförbund rf.

Skriftligt yttrande har lämnats av

- Helsingfors stad
- Centralhandelskammaren
- Ägarna av hyreshus och bostadsrättshus till rimligt pris i Finland – KOVA rf
- Byggnadsindustrin RT rf
- Finlands Fackförbunds Centralorganisation FFC rf
- Suomen Vuokranantajat ry
- Fritidsboendes förbund VAAL rf
- Senior Fellow Timo Viherkenttä.

Betänkande FiUB 2/2023 rd

Inget yttrande av
- Lojo stad.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår att fastighetsskattelagen ändras så att fastighetsskattesatsen för mark åtskils från den allmänna fastighetsskattesatsen och att dess nedre gräns höjs från den allmänna fastighetsskattesatsens nedre gräns 0,93 till 1,30. Den övre gränsen förblir 2,00 procent.

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2024 och avses bli behandlad i samband med den.

Lagen avses träda i kraft den 1 januari 2024.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Utskottet tillstyrker propositionen utan ändringar.

Bakgrund

Syftet med propositionen är att åtskilja skattesatsen för mark från den allmänna fastighetsskattesatsen och ändra dess variationsintervall från den allmänna fastighetsskattesatsens variationsintervall 0,93—2,00 procent till 1,30—2,00 procent. Propositionen är en av åtgärderna i statsminister Petteri Orpos regeringsprogram som syftar till att stärka de offentliga finanserna. Målet är att öka fastighetsskatteinflödet från mark och därmed bidra till att balansera de offentliga finanserna. Vissa mindre ändringar görs också i fastighetsskattelagen.

Höjningen av den nedre gränsen för fastighetsskatten på mark ökar kommunernas inkomster av fastighetsskatt med 108 miljoner euro på 2024 års nivå. På grund av höjningen måste 245 kommuner på fastlandet fastställa en högre fastighetsskattesats för mark än den nuvarande allmänna fastighetsskattesatsen. Höjningen kommer att öka fastighetsskattebeloppet mest i de 42 kommuner där den allmänna fastighetsskattesatsen år 2023 är 0,93. I dessa kommuner ökar fastighets-skatten för mark med 40 procent.

Femton kommuner står för nästan 85 procent av ökningen. Konsekvenserna blir störst i de kommuner där det finns mycket beskattningsbar mark och där marken är värdefull och den nuvarande skattesatsen är låg. Skattehöjningen drabbar kraftigt kommunerna i huvudstadsregionen och dess kranskommuner, där beskattningsvärdena är högre än i övriga Finland.

Kommuner där ändringen har liten eller ingen effekt får dessutom en fördel genom utjämningen av statsandelen på basis av skatteinkomsterna. Eftersom statsandelarna sjunker, kommer enligt propositionen många kommuner på motsvarande sätt att förlora en liten del av den nytta som det ökade inflödet medför.

Betänkande FiUB 2/2023 rd

Höjningen av den nedre gränsen för skattesatsen för mark påverkar också skattesatsen för obebyggda byggplatser i huvudstadsregionen och dess kranskommuner, eftersom skattesatsen ska vara 3,00 procentenheter högre än den allmänna fastighetsskattesatsen.

Propositionen beskriver allsidigt konsekvenserna för fastighetsägare, hushåll och företag.

Förslaget om att fastighetsskattesatsen för mark ska särskiljas från den allmänna fastighetsskattesatsen förordades allmänt av de sakkunniga. Den kritik som anfördes vid utfrågningen gällde uttryckligen höjningen av den nedre gränsen för fastighetsskatten för mark, men en del av de sakkunniga understödde också denna ändring. Kritik riktades bland annat mot att höjningen av den nedre gränsen för fastighetsskatten för mark inskränker kommunernas beslutanderätt. Höjningen av den nedre gränsen ansågs också vara stor. Vid utfrågningen kritiserades också att ändringen fokuserar på huvudstadsregionen och dess kranskommuner samt andra tillväxtcentrum och att dessa kommuner inte drar full nytta av höjningen, eftersom de förlorar en del av intäkterna av höjningen i form av minskad statsandel. Dessutom framfördes det att många av de kommuner som påverkas mest av ändringen inte nödvändigtvis behöver eller vill ha en åtstramning av skatten. Sakkunniga har också kritiserat den snabba tidsplanen för ikraftträdandet och att det överhuvudtaget med tanke på det rådande ekonomiska läget är en dålig tidpunkt för en höjning.

Allmänt

Fastighetsskatten är viktig som skatteform för kommunerna. Fastighetsskatten ger kommunerna ett stabilt och förutsebart skatteinflöde, och den utgör också en oföränderlig skattebas i den globala skattekonkurrensen. Denna skatteform kompletterar det övriga skattesystemet och lindrar åt sin sida det tryck som riktar sig mot den övriga beskattningen, i synnerhet inkomstbeskattningen. Bland ekonomerna anses skatten också vara mindre snedvridande än andra skatter. I synnerhet fastighetsskatten för mark har i undersökningar ansetts vara en skatt med bra egenskaper.

Utskottet anser det motiverat att ändra strukturen så att fastighetsskattesatsen för mark avskiljs från den allmänna fastighetsskattesatsen. Det förbättrar kommunernas möjligheter att utnyttja fastighetsskatten bland annat för att styra markanvändningen och reglera hur skattebelastningen fördelas med hänsyn till lokala förhållanden och nivån på beskattningsvärdena. Utifrån inkomsten utredning och de omständigheter som framgår av propositionen anser utskottet också att det är motiverat att höja den nedre gränsen för fastighetsskatten för mark på det sätt som föreslås i propositionen. Höjningen stärker kommunernas ekonomi och minskar trycket på att skärpa förvärvsinkomstskatten.

Förhållande till den kommande värderingsreformen

Sakkunniga lyfte fram hur höjningen av den nedre gränsen för fastighetsskatten för mark förhåller sig till den kommande reformen av värderingssystemet för fastigheter. I detta avseende hänvisade sakkunniga bland annat till svårigheten att bedöma de samlade konsekvenserna av dessa två reformer. Enligt statsminister Petteri Orpos regeringsprogram genomför regeringen ”en reform av fastighetsbeskattningen för att korrigera skillnaderna mellan fastigheternas beskattningsvärden och gängse värden. Reformen genomförs med långa övergångsperioder. Ändringarna i fastighetsskatten är skäliga för fastighetsägarna.”

Betänkande FiUB 2/2023 rd

Utskottet framhåller att de ändringar som nu görs måste beaktas när man i samband med värderingsreformen bedömer om dess konsekvenser är skäligen för fastighetsägarna. Den nu aktuella höjningen av den nedre gränsen för fastighetsskatten för mark träder i kraft redan vid ingången av 2024 och medför således en relativt snabb höjning av fastighetsskatten. Det är viktigt att man vid beredningen av värderingsreformen också beaktar de skattskyldigas betalningsförmåga, till exempel genom att fastställa tillräckliga övergångsperioder.

Övrigt

Under sakkunnigutfrågningen aktualiserades de statligt stödda Ara-bostäderna och det anknyttande trycket på att höja hyran och bruksvederlagen till följd av höjningen av fastighetsskatten. I Ara-bostäderna bestäms hyrorna och bruksvederlagen enligt självkostnadsprincipen. Till denna del föreslogs det under utfrågningen att Ara-objekten, som omfattas av begränsningar, kunde få nedsatt fastighetsskatt. Det kunde genomföras genom att Ara-objekt värderas till 50 procent av det normala värdet. Som motivering anfördes det att eftersom överlåtelsepriserna för Ara-objekt är reglerade i aravalagstiftningen, räntestödslagstiftningen och bostadsrättslagstiftningen, är det inte motiverat att fastigheter som är föremål för begränsningar värderas på samma sätt som de fastigheter som är fria från begränsningar.

Utskottet konstaterar att värderingen av fastigheter inte behandlas i den aktuella propositionen och att regeringen inte föreslår några ändringar i dem. En särskild värdering av Ara-objekt är dessutom en vidare fråga som kan ha konsekvenser också för annat än beskattningen. Det kan till exempel inverka på kommunernas vilja att överlåta tomter för Ara-produktion.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Finansutskottets förslag till beslut:

Riksdagen godkänner lagförslaget i proposition RP 39/2023 rd utan ändringar.

Riksdagen godkänner ett uttalande. (Utskottets förslag till uttalande)

Utskottets förslag till uttalande

Riksdagen förutsätter att ändringen av den nedre gränsen för fastighetsskatten för mark beaktas vid bedömningen av huruvida de ändringar som värderingsreformen inom fastighetsbeskattningen föranleder är skäligen för fastighetsägarna på lång sikt.

Betänkande FiUB 2/2023 rd

Helsingfors 20.10.2023

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Markus Lohi cent
vice ordförande Saara Hyrkkö gröna
medlem Janne Heikkinen saml
medlem Timo Heinonen saml
medlem Marko Kilpi saml
medlem Jari Koskela saf
medlem Mika Lintilä cent
medlem Minna Reijonen saf
medlem Joona Räsänen sd
medlem Hanna Sarkkinen vänst
medlem Sari Sarkomaa saml
medlem Sami Savio saf
medlem Ville Valkonen saml
medlem Pia Viitanen sd
medlem Timo Vornanen saf
medlem Ville Vähämäki saf
ersättare Janne Jukkola saml
ersättare Minja Koskela vänst
ersättare Riitta Mäkinen sd
ersättare Henrik Wickström sv.

Sekreterare var

utskottsråd Tarja Järvinen.

Betänkande FiUB 2/2023 rd

Reservation 1

Reservation 1 /sd och vänst

Motivering

Fastighetsskatt är i sig en bra beskattningsform. Den är också i princip en rättvis skatt, eftersom den hänför sig till ägande, som i Finland beskattas betydligt lägre än EU-genomsnittet.

I sin nuvarande form är dock fastighetsskatten i Finland förknippad med betydande brister och problem. Värderingsnivåerna för fastigheter och mark ligger på många ställen långt från deras så kallade gängse värde eller marknadsvärde. Värdefulla fastigheter underbeskattas ofta, och på motsvarande sätt överbeskattas fastigheter som förlorat sitt värde. Därför kan det inte anses att skatten riktas rättvist eller i enlighet med god beskattningssed.

Det hade därför varit motiverat att regeringen hade lämnat en proposition om revidering av grunderna för fastighetsvärdering. Värderingsreformen har beretts länge och omsorgsfullt, och finansministeriet har beredskap att snabbt förelägga riksdagen en proposition där beskattningsvärderingen blir betydligt mer rättvisande än i den nuvarande modellen. Det skulle ge ett rättvisare och bättre fungerande system med starkare legitimitet. Eventuella ändringar i skattesatserna bör göras först när detta centrala problem i det finländska fastighetsbeskattningssystemet har korrigerats och de snedvridna skattevärderingarna korrigerats.

Denna reform skulle vara mycket viktig eftersom fastighetsskatten har omfattande sociala konsekvenser. Den påverkar statens skatteinkomster, förmögenhets- och inkomstskillnaderna, en rättvis beskattning, boendepiserna, bostadsbyggandet, regionutvecklingen, placeringen av arbetsplatser, arbetskraftens rörlighet och via sysselsättningen hela samhällsekonomin.

En höjning av fastighetsskatten förutsätter samtidigt en rättvisare och mer ändamålsenlig förmögenhetsskatt. Man bör också noggrant överväga dimensioneringen av och tidpunkten för en höjning av fastighetsskatten. Fastighetsskatten överförs åtminstone delvis till boendekostnaderna, som redan nu är ohållbara på många tillväxtorter bland annat på grund av det otillräckliga byggandet av bostäder till rimligt pris och de kraftigt stigande räntorna. Konjunkturläget är inte heller lämpligt för lagstiftning som särskilt på tillväxtorterna driver på en höjning av fastighetsbeskattningen. Dessutom försvårar regeringen medvetet det redan svåra boendeläget genom att skära ned den offentliga bostadsproduktionen och bostadsbidragen.

Åtskilliga riksdagspartier har varit oroade över de stigande boendekostnaderna. Det är därför märkligt att regeringen i denna situation och utan att beakta de nämnda omständigheterna har lagt fram en proposition som i betydande grad höjer boendekostnaderna just nu och just där kostnaderna redan är högst.

Propositionen innehåller dock i sig en motiverad ändring, det vill säga att fastighetsskattelagen ändras så att fastighetsskattesatsen för mark avskiljs från den allmänna fastighetsskattesatsen. Ändringarna i de övre och nedre gränserna bör dock bedömas och genomföras först i samband med värderingsreformen, och även då med beaktande av konjunkturläget och de andra synpunkter som nämns ovan.

Betänkande FiUB 2/2023 rd
Reservation 1

Ett annat problem med propositionen är att den klart mest höjer boendekostnaderna uttryckligen på platser där boendet redan nu är dyrast och det råder brist på boende till rimligt pris. Exempelvis i Helsingfors (där skattesatsen nu är 0,93 %) och Esbo (nu 1,00 %) är skattehöjningen betydande, uppskattningsvis 52 och 18 miljoner euro, dvs. sammanlagt nästan två tredjedelar av hela det eftersträlvade inflödet av tilläggsskatt på 108 miljoner euro. Samtidigt erbjuder reformen ingen ekonomisk lättnad för de kommuner som har det största trycket på att höja skatten. Höjningen av den nedre gränsen minskar också kommunernas autonomi.

Förslag

Vi föreslår

*att riksdagen godkänner lagförslaget enligt betänkandet, men 11 § med följande ändringar (**Reservationens ändringsförslag**),*

*att riksdagen dessutom godkänner ett uttalande (**Reservationens förslag till uttalande**).*

Reservationens ändringsförslag

11 §

Den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen för mark bestäms till minst 0,93 och högst 2,00.

Reservationens förslag till uttalande

Riksdagen förutsätter att regeringen utan dröjsmål lämnar riksdagen en proposition om en totalreform av fastighetsskatten, där skatten riktas mer rättvist och ändamålsenligt och principerna för fastighetsvärdering ses över så att fastigheternas beskattningsvärden ligger närmare de verkliga värdena.

Helsingfors 20.10.2023

Joona Räsänen sd
Hanna Sarkkinen vänst
Pia Viitanen sd
Riitta Mäkinen sd
Minja Koskela vänst

Betänkande FiUB 2/2023 rd Reservation 2

Reservation 2 /cent

Motivering

Statsminister Petteri Orpos högerregering föreslår en skärpning av fastighetsbeskattningen med 108 miljoner euro i ett läge där hushållens boendekostnader också i övrigt har ökat kraftigt. Den föreslagna höjningen kommer att försvaga finländarnas köpkraft.

Regeringen genomför detta genom att höja den nedre gränsen för fastighetsskattesatsen för mark från nuvarande 0,93 till 1,30 procent. På grund av höjningen måste 245 kommuner på det finländska fastlandet höja fastighetsskattesatsen för mark och alltså samla in mer fastighetsskatteinkomster.

Höjningen kommer att öka fastighetsskattens belopp mest i de 42 kommuner där den allmänna fastighetsskattesatsen år 2023 är 0,93. Fastighetsskatten för mark kommer då att öka med 40 procent.

I Finland finns cirka 1,2 miljoner småhus med i genomsnitt 2,7 invånare och cirka 0,5 miljoner fritidsbostäder som används av i genomsnitt 2,4—2,9 personer. Skattehöjningen gäller ett stort antal finländare.

I praktiken får höjningen störst effekt särskilt i de större städerna där boendekostnaderna också annars är allra högst. Enbart Helsingfors ska i fortsättningen samla in 51,7 miljoner euro mer fastighetsskatt och Esbo 17,9 miljoner euro. Nästan två tredjedelar av tilläggsskatteintäkterna kommer från dessa två städer.

Centern delar regeringens åsikt att fastighetsskattesatsen för mark i sig kan avskiljas från den allmänna fastighetsskattesats som för närvarande tillämpas på mark och byggnader. Därigenom kan kommunerna fastställa separata skattesatser för mark och byggnader.

Som propositionen säger erbjuder särskiljandet av fastighetsskattesatsen för mark kommunerna möjligheter att bättre utnyttja fastighetsskattens potential bl.a. som verktyg för att styra markanvändningen samt reglera skattebördans fördelning med beaktande av de lokala förhållandena och nivån på beskattningsvärdena.

Centern godkänner dock inte att regeringen nu tvångshöjer den nedre gränsen för fastighetsskattesatsen för mark. Genom höjningen inskränks den kommunala självstyrelsen. Centern litar på att kommunerna själva kan överväga lämpliga fastighetsskattesatser inom ramen för tidigare variationsintervall. Det behövs i det här fallet ingen styrning från regeringens sida.

Centern anser också att statsministerpartiet Samlingspartiet har agerat märkligt i den här frågan. Till exempel i Helsingfors och Esbo har Samlingspartiet föreslagit att kommunalskatten ska sänkas i samma mån som fastighetsskatten höjs. De glömmer att fastighetsskatten skärps särskilt mycket i dessa städer, eftersom samma Samlingsparti har beslutat det i landets regering. I Orpos

Betänkande FiUB 2/2023 rd
Reservation 2

regering motiverar Samlingspartiet höjningen av fastighetsskatten med stärkta offentliga finanser, men på kommunnivå strävar man efter att upphäva denna effekt.

Höjningen av fastighetsskatten påverkar inte bara dem som äger sitt eget hem, utan den har också direkta konsekvenser för en del av dem som bor i Ara-hyresbostäder. När det gäller Ara-hyresbostäder och bostadsrättsbostäder på egen tomt återspeglas höjningen av fastighetsskatten enligt självkostnadsprincipen direkt som en höjning av hyrorna och vederlagen. Tvångshöjningarna av fastighetsskatten ökar ytterligare trycket på att höja hyror och bruksvederlag för statligt stödda Ara-bostäder. Det bör beaktas att de av regeringen samtidigt föreslagna nedskärningarna i bostadsbidraget gäller samma målgrupp.

Centern anser över huvud taget att det är tvivelaktigt att regeringen lämnat en proposition om tvångshöjning av fastighetsbeskattningen till riksdagen som en separat proposition, trots att det samtidigt bereds en mer omfattande värderingsreform i fråga om fastighetsbeskattningen. Flera separata ändringar gör det svårt att bedöma de totala konsekvenserna, eftersom beskattningen ändras flera gånger under samma valperiod. Fastighetsbeskattningen borde ha sett över i sin helhet.

Förslag

Vi föreslår

*att riksdagen godkänner lagförslaget enligt betänkandet, men det föreslagna 11 § 4 mom. med följande ändringar: **(Reservationens ändringsförslag)***

Reservationens ändringsförslag

11 §

Den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen för mark bestäms till minst 0,93 och högst 2,00.

Ikraftträdande (som i FiUB)

Helsingfors 20.10.2023

Markus Lohi cent
Mika Lintilä cent