

## RP 174/2016 rd

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

#### **PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I denna proposition föreslås det att fastighetsskattelagen ändras. Det föreslås att lagen ändras så att den nedre gränsen för den allmänna fastighetsskatteprocent höjs från 0,86 procent till 0,93 procent och den nedre gränsen för skatteprocenten för byggnader som används för stadigvarande boende från 0,39 procent till 0,41 procent. Dessutom ska kommunen fastställa skatteprocenten för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende i intervallet 0,93—1,80 procent. Intervallet för fastighetsskatteprocent för obebyggda byggplatser stiger enligt förslaget från 1,00—4,00 procent till 2,00—6,00 procent och den skattesats som vissa kommuner i huvudstadsregionen fastställer för obebyggda byggplatser ska vara minst 3,00 procentenheter högre än den allmänna fastighetsskatteprocent som dessa kommuner tillämpar.

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2017 och avses bli behandlad i samband med den.

Lagen avses träda i kraft den 15 november 2016. Den tillämpas första gången vid fastighetsbeskattningen för 2017.

---

## MOTIVERING

### 1 Nuläge och den senaste tidens ändringar av skatteprocenten

Fastighetsskatten är en skatt som baserar sig på värdet av mark och byggnader. Fastighetsskatten är en kommunal skatt och den redovisas till den kommun där fastigheten är belägen. Fastighetsskatten grundar sig på fastighetsskatteprocent och fastighetens taxeringsvärde.

Enligt fastighetsskattelagen (654/1992) betalas fastighetsskatt för byggnader och mark. Jord- och skogsbruksmark och vattenområden omfattas inte av fastighetsskatten. Kommunerna bestämmer inom ramen för de nedre och övre gränser som lagen föreskriver storleken på de fastighetsskatteprocenter som ska tillämpas.

Kommunfullmäktige ska årligen fastställa åtminstone den allmänna fastighetsskatteprocent, som 2016 är minst 0,80 och högst 1,55, samt skatteprocenten för byggnader som används för stadigvarande boende, som är minst 0,37 och högst 0,80.

Kommunen kan för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende inom ramen för intervallet för den allmänna fastighetsskatteprocent fastställa en separat skattesats som kan vara högst 1,00 procentenheter högre än fastighetsskatteprocent för byggnader som används för stadigvarande boende. Om den på så sätt uträknade skatteprocenten är lägre än den allmänna fastighetsskatteprocent som kommunfullmäktige fastställt, kan kommunen bestämma att skatteprocenten ska vara högst lika stor som den allmänna fastighetsskatteprocenten.

Kommunen kan också fastställa en särskild skattesats på högst 3,10 som ska tillämpas på byggnader och konstruktioner som hör till ett kraftverk eller en slutförvaringsanläggning för använt kärnbränsle. På vatten- och vindkraftverk med en nominell effekt på högst 10 megavoltampere tillämpas dock den allmänna fastighetsskatteprocenten.

Kommunen kan också särskilt fastställa en skattesats för obebyggda byggplatser, som är minst 1,00 och 4,00. Vissa kommuner i huvudstadsregionen och vissa kranskommuner är skyldiga att för obebyggda byggplatser fastställa en skattesats som är minst 1,50 procentenheter högre än den av kommunen fastställda allmänna fastighetsskatteprocenten, dock högst 4,00.

Kommunen kan också fastställa en lägre fastighetsskatteprocent för en byggnad som ägs av ett allmännyttigt samfund och dess mark, om byggnaden på fastigheten huvudsakligen är i allmänt eller allmännyttigt bruk. Skatteprocenten kan även fastställas till 0,00. Om ingen särskild skattesats har fastställts, tillämpas den allmänna fastighetsskatteprocenten.

På basis av de uppgifter som publicerats av Skatteförvaltningen (Skatteförvaltningen 5.9.2016) är kommunernas beräknade intäkter av fastighetsskatten 1 678 miljoner euro år 2016, vilket är cirka tre procent mer än 2015. Fastighetsskattens andel av kommunernas skatteinkomster är cirka 7,5 procent. Skatteinkomsterna fördelar sig enligt objekt på följande sätt:

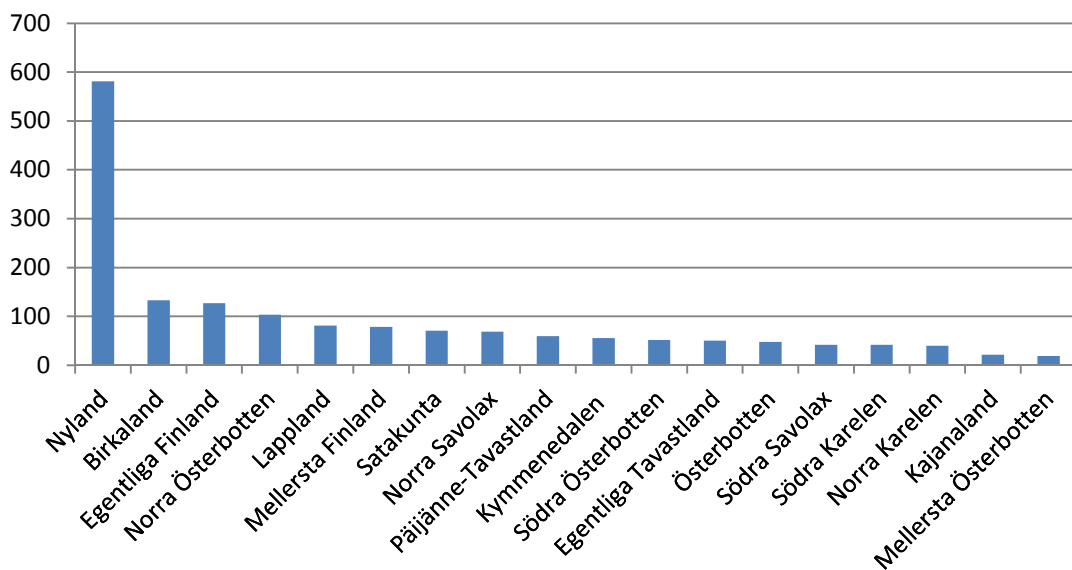
## RP 174/2016 rd

Objekt	Utfall mn. €	Andel	Intervall	I genomsnitt
Allmän fastighetsskatteprocent, byggnader	519,0	30,9 %	0,80 - 1,55	0,99
Allmän fastighetsskatteprocent, mark	426,3	25,4 %	0,80 - 1,55	0,99
Byggnader som används för stadigvarande boende	541,5	32,2 %	0,37 - 0,80	0,46
Byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende	87,6	5,2 %	0,80 - 1,55	1,07
Byggnader och konstruktioner som hör till ett kraftverk	65,4	3,9 %	0,80 - 2,85	2,82
Obebyggda byggplatser	16,4	1,0 %	0,80 - 3,00	2,80
Allmännyttiga samfund	9,2	0,5 %	0,00 - 0,80	0,41
Mark och byggnader inom jord- och skogbruket	14,4	0,9 %	0,80 - 1,55	0,99
Sammanlagt	1 678	100,0 %		

Fastigheternas taxeringsvärden, som ligger till grund för fastighetsskatten, uppgår till totalt 225,6 miljarder euro. Av detta står byggnader för 180,5 miljarder euro, alltså ca 80 procent, och mark för 45,1 miljarder euro. Av skatteintäkterna kommer nästan 74 procent, dvs. 1,23 miljarder euro, från byggnader och drygt 26 procent, dvs. 0,45 miljarder euro, från mark. I huvudstadsregionen är markens andel av intäkterna ca 43 procent, i det övriga landet knappt 20 procent. Markens andel av skatteintäkten är således ca 6 procentenheter större jämfört med dessa andel av sammanlagda beskattningsvärdena, eftersom skatteprocenten för mark är högre än skatteprocenten för byggnader.

Av de fastighetsskatteskyldiga är ca 93 procent fysiska personer, men deras andel av de totala skatteintäkterna är en knapp tredjedel. Aktiebolag, bostadsaktiebolag och fastighetsaktiebolag står för ungefär en femtedel var, och de resterande tio procenten fördelar sig på offentliga samfund och andra rättsliga former. Detta innebär att ungefär hälften av fastighetsskatten hänförs till boende. Av fastighetsskatten kommer mer än en tredjedel från fastigheter i Nyland. Näst mest fastighetsskatt inflyter det från Birkaland och Egentliga Finland som står för knappt åtta procent båda av de totala intäkterna. Diagrammet nedan visar fastighetsskatteintäkten delad till Finska landskapen i miljoner euro (källa: Skatteförvaltningen 2016).

## RP 174/2016 rd



Intäkterna från fastighetsskatten har under de senaste sju åren ökat med 698 miljoner euro, dvs. med 71 procent, enligt följande:

År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Yht.
<b>Intäkter, mn €</b>	982	1 184	1 216	1 297	1 336	1 537	1 631	1 678	
<b>Förändring, mn €</b>		202	32	81	39	171	94	47	698
<b>Förändring, %</b>		21 %	3 %	7 %	3 %	13 %	6 %	3 %	71 %

Intäkterna från fastighetsskatten har ökat i synnerligen snabb takt. Under de senaste tio åren har fastighetsskatteintäkten mer än fördubblats. Av den årliga tillväxten beror drygt två procent på den ökade fastighetsskattebasen, i praktiken nybyggnation. Utöver nybyggnation har skatteutfallet under granskningsperioden ökat till följd av höjningar av de skattesatser som kommunerna fastställt, nivåhöjningar av beskattningsvärdet för tomtmark och byggnader samt ändringar av fastighetsskattelagen som inneburit höjningar av de nedre och övre gränserna för skatteprocenten. Dessutom har kommunerna kompletterat uppgifterna om fastigheterna inom sitt område i fastighetsregistern.

Från ingången av 2014 höjdes återanskaffningsvärdet för byggnader genom en förordning av finansministeriet med 7,14 procent utöver den sedvanliga justering som baserar sig på utvecklingen av byggnadskostnadsindex, som årligen produceras av statistikcentralen. Genom ett beslut av Skatteförvaltningen höjdes dessutom priszonerna för byggnadsmark i enlighet med riktlinjerna i regeringens proposition 102/2013 rd med två procent och höjdes de lägsta värden i priszonerna så att den nedre gränsen för tomtpriser är minst 1 euro per kvadratmeter. Maximibeloppet av åldersavdraget för bostadsbyggnader sänktes genom en ändring av lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen (1142/2005) från 80 procent till 70 procent från och med skatteåret 2013.

En betydande förändring i skatteutfallet har under granskningsperioden orsakats av att intervallen för de lagstadgade skatteprocenten höjts 2010 och 2015 genom ändringar av fastighetsskattelagen. Vid ingången av 2010 höjdes intervallet för den allmänna fastighetsskatteprocenten från 0,50—1,00 procent till 0,60—1,35 procent och skatteprocenten för byggnader som

## RP 174/2016 rd

används för stadigvarande boende från 0,22—0,50 procent till 0,32—0,75 procent. Dessutom höjdes den övre gränsen för skatteprocenten för kraftverksbyggnader och kraftverkskonstruktioner från 2,50 procent till 2,85 procent.

Från ingången av 2015 höjdes intervallet för den allmänna fastighetsskatteprocent från 0,60—1,35 procent till 0,80—1,55 procent och skatteprocenten för byggnader som används för stadigvarande boende från 0,32—0,75 procent till 0,37—0,80 procent.

Vid ingången av 2016 höjdes den övre gränsen för skatteprocenten för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende så att den kan vara högst 1,00 procentenheter högre än den av kommunen fastställda skatteprocenten för byggnader som används för stadigvarande boende, i stället för den tidigare maximigränsen på 0,60 procentenheter. Den övre gränsen för skatteprocenten för kraftverksbyggnader och kraftverkskonstruktioner höjdes från 2,85 procent till 3,10 procent. Dessutom höjdes den övre gränsen för skatteprocenten för obebyggda byggplatser från 3,00 procent till 4,00 procent och definitionen av obebyggd byggplats sågs över bl.a. i fråga om byggförbud som gäller byggplatsen.

Enligt det lagförslag för 2017 om godkändes 2015 höjs intervallet för den allmänna fastighetsskatteprocent från 0,80—1,55 procent till 0,86—1,80 procent och intervallet för skatteprocenten för byggnader som används för stadigvarande boende från 0,37—0,80 procent till 0,39—0,90 procent.

Genom den lagändring som nu föreslås ändras de skattegrunder som redan fastställts för 2017 genom ytterligare höjningar av de nedre gränserna för den allmänna fastighetsskatteprocent och fastighetsskatteprocent för byggnader som används för stadigvarande boende samt genom höjning av fastighetsskatteprocenten för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende. Dessutom föreslås det att skatten på obebyggda byggplatser höjs.

## 2 Bedömning av nuläget och föreslagna ändringar

### 2.1 Bedömning av nuläget

Genom ändringarna i fastighetsbeskattningen har man velat öka fastighetsskattens andel av kommunernas skatteintäkter. Fastighetsskatten har många fördelar som källa till finansiering för kommunerna. Skatteintäkten är stabil, i motsats till exempelvis samfundsskatteintäkten, som ger kommunerna en andel på 30 procent av den totala intäkten men som är känslig för konjunktursvängningar. Skattebasen utvecklas stabilt och det är lätt att relativt exakt förutse skatteutfallet på basis av de fastigheter som finns inom kommunen och de skattesatser som kommunen påför. Skattebasen är orörlig. Skatteformen kompletterar skattesystemet och bidrar till att minska trycket på övriga skatteformer, särskilt inkomstbeskattningen. Beskattningen av fastigheter främjar ett effektivt utnyttjande av såväl mark som byggnadsbestånd och bidrar till att skapa en kostnadseffektiv samhällsstruktur samtidigt som kostnaderna för kommunalteknik och serviceutbud minskar. Dessutom ger fastighetsskatten ett ekonomiskt incitament åt kommunerna att investera i infrastrukturprojekt och tjänster, eftersom satsningarna höjer fastigheternas beskattningsvärden.

Statsminister Juha Sipiläs regering har som målsättning att öka kommunernas fastighetsskatteinkomster ytterligare. Enligt regeringsprogrammet höjs de nedre och övre gränserna för fastighetsskatterna måttligt. I regeringens skattepolitiska riktlinjer som bifogats regeringsprogrammet eftersträvas genom höjningar av fastighetsskatten ytterligare skatteinkomster på 100 miljoner euro under regeringsperioden. Utöver riktlinjerna i regeringsprogrammet har regeringen fattat ett beslut om höjning av fastighetsskatten med 50 miljoner euro 2017. På grund

## RP 174/2016 rd

av ändringarna i skattegrunderna ökar fastighetsskatteintäkterna med totalt 75 miljoner euro 2017 enligt en statistisk uppskattning.

Eftersom fastigheter och byggnader som omfattas av den allmänna fastighetsskatteprocent och byggnader som används för stadigvarande boende utgör 90 av skatteintäkten, kan den fiskala effekten som eftersträvas inte uppnås utan att man höjer dessa skattesatser. Under de senaste åren har fastighetsbeskattningen skärpts mest i fråga om dessa fastigheter och byggnader, delvis genom ändringar av skatteprocentens nedre och övre gränser. Jämfört med 1993, då fastighetsskatten infördes, har den genomsnittliga allmänna fastighetsskatteprocent som tillämpas av kommunerna stigit med 82 procent, i fråga om bostadsbyggnader som används för stadigvarande boende 68 procent och 63 procent för byggnader som används för annat boende än stadigvarande. I tabellen nedan jämförs de genomsnittliga fastighetsskatteprocenter som kommunerna tillämpade 2016 och 2009. Ur tabellen framgår också förändringarna i intervallen för skatteprocenten under tidsperioden i fråga.

År	Allmän fastighetsskatteprocent			Skattesats för byggnader som används för stadigvarande boende		
	nedre gräns	genomsnittlig skattesats	övre gräns	nedre gräns	genomsnittlig skattesats	över gräns
2009	0,50 %	0,74 %	1,00 %	0,22 %	0,29 %	0,50 %
2016	0,80 %	1,00 %	1,55 %	0,37 %	0,47 %	0,80 %
Ändring%	60 %	35 %	55 %	68 %	62 %	60 %

### Skattesats för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende

År	nedre gräns	genomsnittlig skattesats	övre gräns
2009	0,50 %	0,89 %	1,00 %
2016	0,80 %	1,11 %	1,55 %
Ändring%	60 %	25 %	55 %

För att det eftersträvade intäkstillägget säkert ska uppnås måste de nedre gränserna höjas, eftersom kommunerna annars själva kan fastställa fastighetsskatteprocenter inom ramen för de intervall som föreskrivs i lagen. Endast två kommuner har fastställt intervallet för fastighetsskatteprocent för 2016 till den högsta möjliga (Imatra och Rovaniemi) och inga kommuner tillämpar den högsta skattesatsen på byggnader som används för stadigvarande boende. Den nedre gränsen för intervallet för den allmänna fastighetsskatteprocent tillämpas däremot av 37 kommuner och den nedre gränsen för intervallet för byggnader som används för stadigvarande boende av 22 kommuner, medan den nedre gränsen för intervallet för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende tillämpas av 20 kommuner. Om den nedre gränsen höjs blir dessa och några andra kommuner som tillämpar lägre procenter än de nu föreslagna tvungna att höja sin skattesats till den nya nedre gränsen.

När fastighetsskatteintäkterna ökas genom att de nedre gränserna för skattesatserna höjs, blir problemet att effekterna av höjningen särskilt drabbar huvudstadsregionen, där de fastighetsskatteprocenter som tillämpas är lägre än genomsnittet och där fastigheternas beskattningsvärden dock relativt sett är högre. Till följd av den höjning av den nedre gränsen för den allmänna procenten och procenten för byggnader som används för stadigvarande boende som trädde i kraft vid ingången av 2015 var 63 kommuner tvungna att höja sina skattesatser. I fråga om den

## RP 174/2016 rd

ökning av skatteintäkter som beror på höjningen av de nedre gränserna stod tio kommuner för drygt 90 procent och enbart Esbo för cirka 54 procent.

Fastighetsskatteprocent för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende följer den allmänna fastighetsskatteprocent på så sätt att den från och med 2016 har kunnat vara högst 1,00 procentenheter högre än den skattesats som kommunen tillämpar på byggnader som används för stadigvarande boende (fram till dess 0,60 procentenheter högre) eller högre om den är högst lika hög som den allmänna fastighetsskatteprocent som kommunen fastställt. Även om fritidsbostädernas andel av fastighetsskatteinkomsterna endast uppgår till fem procent, har de dock en större betydelse för många små kommuner utanför tillväxtcentrumen. De kommuner som har fastställt en särskild fastighetsskatteprocent för fritidsbostäder tillämpar relativt ofta intervallets övre gräns. Totalt 108 kommuner tillämpade 2016 den högsta skattesatsen för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende. Det är i regel fråga om landsortsbetonade, populära sommarstugekommuner invid sjöar och vattendrag, av vilka många drabbats av ett flyttningsunderskott och därmed ett sviktande inkomstskattebas.

De senaste årens ändringar i fastighetsbeskattningen har delvis lett till en regional obalans i fråga om hur fastighetsskatteinkomsterna utvecklats. Eftersom de nedre gränserna för fastighetsskatteprocenterna i proportion har stigit mer än de genomsnittliga fastighetsskatteprocenterna som kommunerna tillämpar, har höjningarna både proportionellt och monetärt sett varit större i de större städerna, framför allt i huvudstadsregionen.

Under de senaste åren har fastighetsbeskattningen också använts som ett instrument för bostadspolitiken, framför allt för att råda bot på bostadsbristen i huvudstadsregionen. Planläggningen och byggandet har påskyndats med hjälp av den högre fastighetsskatteprocenten för obebyggda byggplatser. Vid ingången av 2016 skärptes beskattningen av obebyggda byggplatser. Kommunfullmäktige i Borgnäs, Grankulla, Esbo, Helsingfors, Hyvinge, Kervo, Kyrkslätt, Mäntsälä, Nurmijärvi, Sibbo, Tusby, Träskända, Vanda och Vichtis kommuner ska för obebyggda byggplatser fastställa en skattesats som är minst 1,50 procentenheter högre än den av kommunfullmäktige fastställda allmänna fastighetsskatteprocent, dock högst 4,00 procent.

### 2.2 Föreslagna ändringar

En höjning av fastighetsskatten med ett belopp på 100 miljoner euro i enlighet med regeringsprogrammet ska genomföras stegvis under regeringsperioden så att skatteinkomsterna från 2016 till 2019 ökar med ca 25 miljoner euro per år. Av höjningarna har de ändringar som trädde i kraft vid ingången av 2016 redan genomförts. Samtidigt godkändes en lagändring som omfattade de höjningar som ska genomföras 2017 men som ännu inte har tillämpats. Dessutom har regeringen beslutat att föreslå en ytterligare höjning på 50 miljoner euro för 2017. Ändringarna för 2017 i den tidigare godkända lagen gäller en höjning av de nedre och övre gränserna för den allmänna fastighetsskatteprocent och fastighetsskatteprocent för byggnader som används för stadigvarande boende. Dessa höjningar ökar intäkterna av fastighetsskatten med totalt ca 24 miljoner euro.

Den ytterligare höjning 2017 som det beslutades om i regeringens budgetmangling hösten 2016 ska även den genomföras genom en höjning av både den allmänna fastighetsskatteprocent och fastighetsskatteprocent för byggnader som används för boende och genom en höjning av skatten på obebyggda byggplatser. För att den eftersträvade ökningen av skatteintäkterna på 50 miljoner euro ska uppnås måste den allmänna fastighetsskatteprocent och fastighetsskatteprocent för byggnader som används för stadigvarande boende höjas, eftersom nästan 90 procent av intäkterna av fastighetsskatten inflyter från fastigheter som hör till just dessa katego-

## RP 174/2016 rd

rier. De ytterligare höjningarna 2017 ska genomföras genom en ändring av den lag som redan godkänts för 2017 så att de tidigare höjningarna ingår i det förslag till lagändring som nu överlämnas.

Det föreslås att fastighetsskattelagen ändras så att den allmänna fastighetsskatteprocent enligt 11 § ska fastställas till minst 0,93 procent samt den skatteprocent för byggnader som används för stadigvarande boende enligt lagens 12 § ska fastställas till minst 0,41. Det föreslås inga ändringar i de övre gränserna för den allmänna fastighetsskatteprocent och fastighetsskatteprocent för byggnader som används för stadigvarande boende.

Dessutom föreslås det att beskattningen av obebyggda byggplatser höjs. Kommunfullmäktige kan för obebyggda byggplatser som avses i 12 a § fastställa en skattesats som är minst 2,00 och högst 6,00. Kommunfullmäktige i Borgnäs, Grankulla, Esbo, Helsingfors, Hyvinge, Kervo, Kyrkslätt, Mäntsälä, Nurmijärvi, Sibbo, Tusby, Träskända, Vanda och Vichtis kommuner ska för obebyggda byggplatser fastställa en skattesats, som är minst 3,00 procentenheter högre än den allmänna fastighetsskatteprocent, dock högst 6,00 procent. Bestämmelser om detta finns i 12 b §.

Dessutom föreslås det i lagförslaget att kommunfullmäktige särskilt ska fastställa en skattesats för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende. Enligt lagens 13 § ska kommunfullmäktige för andra bostadsbyggnader särskilt fastställa en skattesats som är minst 0,93 och högst 1,80. I lagförslaget föreslås det att man slopar den regel enligt vilken den skattesats som kommunen fastställer för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende får vara högst 1,00 högre än skatteprocenten för byggnader som används för stadigvarande boende.

Syftet med höjningen av de nedre gränserna för den allmänna fastighetsskatteprocent och skatteprocenten för byggnader som används för stadigvarande boende är bl.a. att minska kommunernas behov att höja kommunalskatten. En högre kommunalskatt skulle leda till skärpt beskattning av arbete och därmed till försvagade incitament att arbeta och ta emot arbete.

Skatteprocenten för obebyggda byggplatser höjs så att den särskilda skatteprocenten för obebyggda byggplatser inte ska förlora sin effekt som markanvändnings- och planläggningspolitiskt instrument i takt med att nivån på fastighetsbeskattningen stiger. Syftet med höjningen av skatten är att påskynda bostadsbyggandet framför allt i huvudstadsregionen där det råder bostadsbrist. Problemet på arbetsmarknaden är att arbetslösa arbetssökande och lediga arbetsplatser inte möts. De lediga arbetsplatserna finns i tillväxtcentrumen där den stora efterfrågan på bostäder höjer bostadspriserna. Skatten på obebyggda byggplatser gäller byggklara tomter där man snabbt kan inleda bostadsbyggande. När byggandet inleds lindras också beskattningen av tomten.

Också fastighetsskatteprocenterna för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende höjs för att höjningarna inte ska drabba endast huvudstadsregionen och tillväxtcentrumen. Syftet med höjningen är också att fastighetsskatten ska höjas förhållandevis jämnt för alla fastigheter. Eftersom det också föreslås att kopplingen till byggnader som används för stadigvarande boende slopas ger ändringen kommunerna större möjligheter att själva bestämma över nivån av skatten.

Effekterna på skatteintäkterna av den lagändring som redan godkänts för 2017 var enligt uppskattning ca 24 miljoner euro räknat med 2015 års fastighetsuppgifter. Intervallet för den allmänna fastighetsskatteprocent höjdes från 0,80—1,55 procent till 0,86—1,80 procent och skattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende höjdes från 0,37—0,80 procent till 0,39—0,90 procent. I det lagförslag som nu presenteras ökar de föreslagna änd-



ringarna fastighetsskatteintäkten med ca 50 miljoner euro beräknade med 2016 års fastighetsuppgifter, av vilket ca 27 miljoner euro föräns av höjningen av den nedre gränsen för den allmänna fastighetsskatteprocent, 8 miljoner euro av höjningen av den nedre gränsen för fastighetsskatteprocent för byggnader som används för stadigvarande boende, 6 miljoner euro av höjningen av skatteprocenten för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende och 8 miljoner euro föräns av höjningen av skatteprocenten för obebyggda byggplatser.

I fråga om höjningarna av fastighetsskatten 2018 och 2019 fattar regeringen beslut senare, eftersom man nu, medan arbetet för att reformera grunderna för värdering inom fastighetsbeskattningen pågår, ännu inte kan uppskatta när de nya taxeringsvärdena kan tas i bruk. Samtidigt med detta bör även intervallen för skatteprocenter bedömas på nytt.

Enligt regeringens beslut i höstens budgetförhandlingar 2016 ska man utreda möjligheter att beskatta vindkraftverksparcken som helhet i stället för enstaka vindkraftverk. Målsättningen är att detta möjligen kunde implementeras år 2018.

### **3 Propositionens konsekvenser**

#### **3.1 Konsekvenser för den offentliga ekonomin**

De ovan föreslagna ändringarna i fastighetsskatteprocenterna ökar fastighetsskatteintäkterna med ca 50 miljoner euro år 2017, då höjningen görs utöver de tidigare godkända skatteändringarna för 2017. Av de ytterligare intäkterna inflyter ca 27 miljoner euro på grund av höjningen av den nedre gränsen för den allmänna fastighetsskatteprocent, ca 8 miljoner euro på grund av höjningen av den nedre gränsen för fastighetsskatteprocent för byggnader som används för stadigvarande boende och ca 6 miljoner euro på grund av höjningen av fastighetsskatteprocent för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende. Höjningen av fastighetsskatteprocent för obebyggda byggplatser ökar fastighetsskatteintäkterna med ca 8 miljoner euro. De uppskattade effekterna på intäkterna är statiska. Med andra ord har i effekten på skatteintäkterna endast räknats med det tillägg som beror på att den nya nedre gränsen tvingar vissa kommuner att höja sina skattesatser. Sammanlagt om alla ändringar för år 2017 tas till hänsyn blir 90 kommuner tvungna att höja den allmänna fastighetsskatteprocent, 53 kommuner tvungna att höja skattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende och 40 kommuner tvungna att höja skattesatsen för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende.

Endast huvudstadsregionen och dess kranskommuner är enligt lagen tvungna att fastställa en särskild skatteprocent för obebyggda byggplatser. Även andra kommuner får fastställa en skattesats för obebyggda byggplatser. Alla 14 kommuner i huvudstadsregionen blir tvungna att höja fastighetsskatten på obebyggda byggplatser. De ökade intäkterna från fastighetsskatten på obebyggda byggplatser har beräknats så att alla huvudstadsregionens kommuner och kranskommunerna höjer skatten till 3,00 procentenheter högre än den allmänna skatteprocenten. Dessutom har man antagit att alla de kommuner som har fastställt en särskild fastighetsskatteprocent för obebyggda byggplatser höjer skatten åtminstone upp till den nya nedre gränsen och att de kommuner som tillämpat en högre skattesats än den nu föreslagna nedre gränsen höjer skatten med 1,50 procentenheter. Cirka 145 kommuner fastställer en särskild fastighetsskatteprocent för obebyggda byggplatser av vilka 14 kommuner borde höja skatteprocent till följd av lagändringen.

Ur nedanstående tabell framgår de 20 kommuner vilkas fastighetsskatteintäkter ökar mest räknat i euro samt dessa kommuners andel av hela tilläggsintäkten på 49 miljoner euro. Beloppen

## RP 174/2016 rd

har beräknats utifrån 2016 års skattebas. Av beräkningen kan utläsas att Helsingfors och Esbos andel uppgår till sammanlagt ca 60 procent av höjningens totala inverkan.

	Intäktsökning, €	Andel av ändring i hela landet, %	Ändring av fastighetsskatt €/inbyggare
Helsingfors	19,0	39,4 %	30,6
Esbo	9,6	20,0 %	36,3
Pargas	2,0	4,2 %	131,8
Raseborg	1,8	3,7 %	61,9
Vanda	1,5	3,0 %	6,9
Åbo	1,1	2,3 %	6,0
Kyrkslätt	0,9	1,9 %	23,7
Kimitoön	0,9	1,9 %	129,2
Tusby	0,8	1,6 %	20,2
Nurmijärvi	0,8	1,6 %	18,1
Raumo	0,5	1,1 %	13,4
Björneborg	0,5	1,1 %	6,2
Grankulla	0,5	1,0 %	53,5
Uleåborg	0,5	0,9 %	2,3
Lahtis	0,4	0,9 %	4,3
S:t Karins	0,4	0,9 %	13,3
Tammerfors	0,4	0,7 %	1,6
Lojo	0,3	0,6 %	6,5
Salo	0,3	0,6 %	5,2
Hangö	0,3	0,6 %	30,2
Sammanlagt	42,4	88,0%	
	48,3	100,0 %	

De uppskattade effekterna på intäkterna har beräknats som statistiska värden så att man huvudsakligen endast beaktat den tvingande höjning som lagändringarna föranleder. Höjningen av intervallen för skattesatserna ökar dock också andra kommuners möjligheter att få in ytterligare inkomster genom att höja skatteprocenter. Eftersom kommunerna själva fattar beslut om en eventuell höjning av procenter, kan denna inverkan på skatteintäkterna inte uppskattas på förhand.

Fastighetsskatten är en avdragsgill kostnad i inkomstbeskattningen om fastigheten används i näringsverksamhet eller annat inkomstförvärv. Skatteavdragen ökar då när skatten höjs. Avdragets ökning minskar således inkomstskatteintäkterna på motsvarande sätt med den delen som skattesatsen för den taxerade inkomsten är. För aktiebolag minskar vinsten enligt bolagskattesatsens andel av höjningen. Detta minskar samfundsskatteintäkten likadant.

### 3.2 Konsekvenser för fastighetsägare

Höjningarna av fastighetsskatteprocenterna ökar skattebördan för fastighetsägarna. Skatten baserar sig helt på fastighetens egenskaper och fastighetsägarens ekonomiska situation påverkar inte skatten. Detta betyder att skattebördan i relation med disponibla inkomster är större för hushåll med låga inkomster jämfört med hushåll med högre inkomster.

Den allmänna fastighetsskatteprocent, som tillämpas på mark och vissa byggnader och konstruktioner, höjs till följd av lagändringarna med högst 0,13 procentenheter (skatteprocenten ska uppgå till åtminstone 0,93 i stället för den tidigare 0,80) år 2017, när man utöver det föreliggande förslaget även beaktar den redan tidigare godkända lagändringen. Lagändringarna höjer således fastighetsskattebördan med högst 16,25 procent. Detta gäller en situation där fastigheten omfattas av den allmänna fastighetsskatteprocent och den kommun där fastigheten är belägen tillämpar den nuvarande nedre gränsen på 0,80 procent. När endast den lagändring som föreslås i denna proposition beaktas och den jämförs med den redan tidigare godkända lagändringen för 2017, höjs skatteprocenten med högst 0,07 procentenheter, dvs. med ca åtta procent.

När det gäller byggnader som används för stadigvarande boende skärps beskattningen till följd av lagändringarna sammanlagt med högst 0,04 procentenheter år 2017, vilket motsvarar 11 procent. När endast den lagändring som föreslås i denna proposition beaktas och den jämförs med den redan tidigare godkända lagändringen för 2017, höjs skatteprocenten för byggnader som används för stadigvarande boende med högst 0,02 procentenheter, dvs. med ca fem procent.

I exemplet nedan uppskattas höjningen av fastighetsbeskattningen för boende i egnahemshus i Helsingfors. Fastighetsskatten för ett egnahemshus på 130 kvadratmeter från 1983 på en 1 000 kvadratmeters tomt stiger till följd av lagändringarna med 150 euro från ca 985 euro till ca 1 135 euro, dvs. med ca 15 procent år 2017 jämfört med år 2016.

Höjningen av fastighetsskatten skulle öka tryck för höjningen av bostadshyror. Undersökningar påpekar på att skattehöjningar ökar trycket för ökning av marknadshyror schablonmässigt med 0,3—0,4 procent i Helsingfors och Esbo trakten (källa: Pellervon taloustutkimuksen Asumismenot laskentakehikko, 2016)

Höjningen av intervallet för skattesatserna för obebyggda byggplatser höjer fastighetsskatten för markägare med högst 70 procent i de kommuner i huvudstadsregionen där man tillämpat lägsta möjliga särskilda skattesats jämfört med den allmänna fastighetsskatteprocenten. Höjningen är ju större desto lägre skattesats man tillämpat tidigare, eftersom höjningen uppgår till 1,50 procentenheter.

### 3.3 Konsekvenser för näringslivet

Fastighetsskatten är en avdragsgill kostnad vid inkomstbeskattningen om fastigheten används för näringsverksamhet eller annat inkomstförvärv. En ökning av fastighetsskattekostnaderna minskar resultatet efter skatt med den andel av ökningen som skatteprocenten är för beskattningsbara inkomsten.

### 3.4 Konsekvenser för fritidsbostadsägare

Ändringen av skatteprocenten för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende och slopandet av kopplingen till fastighetsskatteprocent för byggnader som används för stadigvarande boende höjer fastighetsskatten i de fall där kommunen tidigare har tillämpat en lägre skattesats än 0,93. Om kommunen har fastställt en särskild fastighetsskatteprocent för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende, kan den i fortsättningen tillämpa en fastighetsskatteprocent på högst 1,80, vilket motsvarar den allmänna fastighetskatteprocents övre gräns.

Höjningen av fastighetsskatteprocent är tvingande endast i de kommuner där man tidigare tillämpat en lägre fastighetsskatteprocent än 0,93 procent på byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende. Ändringen gäller således 40 kommuner. Fritidsbostäder är i genomsnitt till sin storlek och utrustningsnivå anspråkslösa och beskattningsvärdena därmed i allmänhet låga. År 2014 var den genomsnittliga bostadsytan för sommarstugor 48 kvadratmeter och medianen 40 kvadratmeter. Skattehöjningen gäller också separata ekonomibyggnader och garagebyggnader i anslutning till fritidsbostäder. På dessa tillämpas enligt 13 § 3 mom. i fastighetsskattelagen samma skatteprocent som på egentliga fritidsbostäder. Fritidsbostadsägarers förmögenhetsnivå är dock i genomsnitt högre än för befolkningen i genomsnitt. Enligt uppgifterna i Statistikcentralens förmögenhetsundersökning som gällde år 2013 var nettoförmögenheten för hushåll som ägde fritidsbostäder nästan fyrfaldig jämfört med nettoförmögenheten för de hushåll som inte ägde en fritidsbostad (urvalet ca 11 000 hushåll).

### 3.5 Konsekvenser för Skatteförvaltningen

Ändringen i lagen 13 § betyder att kommunfullmäktige ska bestämma en skatteprocent för också byggnader för annat boende än stadigvarande boende. Meddelanden av också de här skatteprocenterna från kommunerna orsakar datasystemarbete enligt Skatteförvaltningen ungefär värd 10 personarbetsdagar.

## 4 Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts vid finansministeriet. Den har även behandlats av delegationen för kommunal ekonomi och kommunalförvaltning.

Följande myndigheter och organisationer har lämnat yttrande om utkastet till proposition: miljöministeriet, Skatteförvaltningen, RAKLI ry, Centralhandelskammaren, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Finlands Fackförbunds Centralorganisation FFC rf, Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Kommunförbund rf, Finlands Egnahemsförbund rf, Företagarna i Finland rf, Suomen Vuokranantajat ry, Vapaa-ajattelijain liitto ry och Skattebetalarnas Centralförbund rf.

Allmänt kritiseras höjningar i yttranden och läggs märke till att det har skett flera höjningar på rad under de senaste åren. Vissa orosmoment uttrycks i yttranden för att höjningarna ökar boendekostnader speciellt i huvudstadsregionen. Å andra sidan konstateras det i yttranden att det är bättre att höja fastighetsskatten än löneskatterna med tanke på sysselsättningsmålen. I yttranden framgår också att utvecklingsarbete kring taxeringsvärdena ses mycket viktigt. På det sättet kan man nå taxeringsvärdena närmare de gällande pris- och kostnadsnivåerna.

## 5 Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll

Enligt 11 § 4 mom. i fastighetsskattelagen ska kommunen meddela de av kommunen fastställda fastighetsskatteprocenterna till Skatteförvaltningen senast den 17 november året före

## **RP 174/2016 rd**

skatteåret. Förslaget bör behandlas i riksdagen så att kommunerna har tid att fastställa och meddela Skatteförvaltningen fastighetsskatteprocenterna inom denna tidsfrist.

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2017 och avses bli behandlad i samband med den.

### **6 Ikraftträdande**

Lagen föreslås träda i kraft den 15 november 2016. Lagen tillämpas första gången vid fastighetsbeskattningen för 2017.

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

## Lag

### om ändring av fastighetsskattelagen

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i fastighetsskattelagen (654/1992) 11 § 3 mom., 12 § 1 mom., 12 a § 1 mom., 12 b §  
och 13 § 1 mom., sådana de lyder i lag 1291/2015, som följer:

#### 11 §

##### *Allmän fastighetsskatteprocent*

---

Den allmänna fastighetsskatteprocent som kommunfullmäktige bestäms 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 fastighetsskatteprocenten bestäms till minst 0,93 och högst 1,80.

---

#### 12 §

##### *Skatteprocent för byggnader som används för stadigvarande boende*

För byggnader som huvudsakligen används för stadigvarande boende bestämmer kommunfullmäktige skatteprocenten till minst 0,41 och högst 0,90.

---

#### 12 a §

##### *Skatteprocent för obebyggda byggplatser*

Kommunfullmäktige kan för sådana obebyggda byggplatser som avses i 2 mom. särskilt bestämma en skatteprocent som är minst 2,00 och högst 6,00.

---

#### 12 b §

##### *Skatteprocent 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 skatteprocent som är minst 3,00 procentenheter högre än den allmänna fastighetsskatteprocent som kommunfullmäktige bestäms. Skatteprocenten för en obebyggd byggplats kan dock bestämmas till högst 6,00 procent.

**RP 174/2016 rd**

13 §

*Skatteprocent för andra bostadsbyggnader*

Kommunfullmäktige bestämmer en skatteprocent för byggnader av vilkas lägenhetsyta mer än hälften används huvudsakligen för annat boende än stadigvarande boende enligt 12 §. Skatteprocenten ska bestämmas till minst 0,93 och högst 1,80.

-----

Denna lag träder i kraft den 20 .  
Lagen tillämpas första gången vid fastighetsbeskattningen för 2017.

Helsingfors den 6 oktober 2016

**Statsminister**

**Juha Sipilä**

Kommun- och reformminister Anu Vehviläinen

## Lag

### om ändring av fastighetsskattelagen

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i fastighetsskattelagen (654/1992) 11 § 3 mom., 12 § 1 mom., 12 a § 1 mom., 12 b §  
och 13 § 1 mom., sådana de lyder i lag 1291/2015, som följer:

#### Gällande lydelse

11 §

#### Allmän fastighetsskatteprocentsats

Den av kommunfullmäktige fastställda allmänna fastighetsskatteprocentsatsen 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 fastighetsskatteprocentsatsen ska fastställas till minst 0,86 och högst 1,80.

12 §

#### Skatteprocentsats för byggnader som används för stadigvarande boende

Kommunfullmäktige fastställer skatteprocentsatsen för byggnader som huvudsakligen används för stadigvarande boende till minst 0,39 och högst 0,90.

12 a §

#### Skatteprocentsatsen för obebyggda byggplatser

Kommunfullmäktige kan för sådana obebyggda byggplatser som avses i 2 mom. särskilt fastställa en skatteprocentsats som är minst 1,00 och högst 4,00.

#### Föreslagen lydelse

11 §

#### Allmän fastighetsskatteprocent

Den allmänna fastighetsskatteprocent som kommunfullmäktige bestämms 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 fastighetsskatteprocenten *bestäms* till minst 0,93 och högst 1,80.

12 §

#### Skatteprocent för byggnader som används för stadigvarande boende

För byggnader som huvudsakligen används för stadigvarande boende bestämmer kommunfullmäktige skatteprocenten till minst 0,41 och högst 0,90.

12 a §

#### Skatteprocent för obebyggda byggplatser

Kommunfullmäktige kan för sådana obebyggda byggplatser som avses i 2 mom. särskilt bestämma en skatteprocent som är minst 2,00 och högst 6,00.



RP 174/2016 rd

Gällande lydelse

12 b §

*Skatteprocentsatsen för obebyggda byggplatser i vissa kommuner*

Med avvikelse från vad som bestäms 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 skatteprocentsats, som är minst 1,5 procentenheter högre än den av kommunfullmäktige fastställda allmänna fastighetsskatteprocentsatsen. Som skatteprocentsats för en obebyggd byggplats kan dock fastställas högst 4,00.

13 §

*Skatteprocentsats för andra bostadsbyggnader*

Kommunfullmäktige kan inom de gränser som nämns i 11 § särskilt fastställa en skatteprocentsats för byggnader av vilkas lägenhetsyta mer än hälften används huvudsakligen för annat boende än det stadigvarande boende som avses i 12 §. Denna skatteprocentsats kan bestämmas så att den är högst 0,60 procentenheter högre än skatteprocentsatsen för byggnader som används huvudsakligen för stadigvarande boende eller, om den på så sätt uträknade skatteprocentsatsen är lägre än den allmänna fastighetsskatteprocentsats som kommunfullmäktige fastställt, högst lika stor som den av kommunfullmäktige fastställda allmänna fastighetsskatteprocentsatsen.

Föreslagen lydelse

12 b §

*Skatteprocent 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 skatteprocent som är minst 3,00 procentenheter högre än den allmänna fastighetsskatteprocent som kommunfullmäktige bestäms. Skatteprocenten för en obebyggd byggplats kan dock bestämmas till högst 6,00 procent.

13 §

*Skatteprocent för andra bostadsbyggnader*

Kommunfullmäktige *bestämmer* en skatteprocent för byggnader av vilkas lägenhetsyta mer än hälften används huvudsakligen för annat boende än stadigvarande boende enligt 12 §. *Skatteprocenten ska bestämmas till minst 0,93 och högst 1,80.*

---

*Denna lag träder i kraft den 20 .  
Lagen tillämpas första gången vid fastighetsbeskattningen för 2017.*

---