

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

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att fastighetsskattelagen ändras. Enligt förslaget ska de nedre och övre gränserna för fastighetsskattesatsen höjas så att den allmänna fastighetsskattesatsen höjs från intervallet 0,60—1,35 procent till 0,80—1,55 procent och skattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende höjs från intervallet 0,32—0,75 procent till 0,37—0,80 procent.

På grund av att de övre gränserna för skattesatsen höjs föreslås det att också bestämmelsen om den övre gränsen för skattesatsen för andra bostadsbyggnader än de som används för stadigvarande boende justeras.

Lagen avses träda i kraft så snart som möjligt. Lagen tillämpas första gången vid fastighetsbeskattningen för 2015.

MOTIVERING

1 Nuläge

Enligt fastighetsskattelagen (654/1992) betalas fastighetsskatt av fastighetens ägare på basis av fastighetens beskattningsvärde och den fastighetsskattesats som tillämpas i kommunen till den kommun där fastigheten är belägen. Fastighetsskatten fastställs separat för fastigheten och för marken.

Kommunerna bestämmer storleken på de fastighetsskattesatser som ska tillämpas inom ramen för de nedre och övre gränser som lagen föreskriver. Kommunfullmäktige fastställer årligen åtminstone den allmänna fastighetsskattesatsen och skattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende.

Kommunen kan även fastställa särskilda skattesatser för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende, byggnader som hör till kraftverk, obebyggda byggplatser samt byggnader och mark som ägs av allmännyttiga samfund. Om ingen särskild skattesats har fastställts, tillämpas den allmänna fastighetsskattesatsen.

Efter 2000 har det två gånger gjorts större ändringar i fastighetsskatten som ökat skatteutfallet.

Från ingången av 2010 höjdes intervallet för den allmänna fastighetsskattesatsen, fastighetsskattesatsen för bostadsbyggnader och fastighetsskattesatsen för kraftverk till den nuvarande nivån. Dessa ändringar ökade skatteintäkterna cirka 120 miljoner euro.

Från ingången av 2014 höjdes beskattningsvärdet på byggnader, utöver en höjning som motsvarade årsförändringen i byggnadskostnadsindexet, med 7,14 procent genom finansministeriets förordning om grunder för återanskaffningsvärdet av byggnader (847/2013). På motsvarande sätt höjdes grunderna för återanskaffningsvärdet av vattenkraftverk och dess konstruktioner genom finansministeriets förordning om grunderna för återanskaffningsvärdet av vattenkraftverk och dess konstruktioner (848/2013).

Dessutom höjdes områdespriserna för byggnadsmark genom Skatteförvaltningens beslut om grunderna för beräkningen av beskattningsvärdet för byggnadsmark

(1329/2013) och sänktes maximibeloppet av åldersavdraget för bostadsbyggnader från 80 procent till 70 procent genom en ändring av lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen (1142/2005). I mindre omfattning har skatteintäkterna ökat genom att den nedre gränsen för den särskilda skattesats som fastställs för obebyggda byggplatser och ramområden höjts och skattebasen utvidgats samt genom en nedskärning i åldersavdraget för byggnader och konstruktioner som hör till vindkraftsverk.

Dessa ändringar ökade sammanlagt skatteutfallet med cirka 100 miljoner euro. Ändringarna hänför sig till det mål som fanns i programmet för Jyrki Katainens regering om att öka fastighetsskattens andel av kommunernas skatteintäkter.

Intervallet för den allmänna fastighetsskattesatsen är 0,60—1,35. År 2014 tillämpar av sammanlagt 304 kommuner i Fastlandsfinland sju kommuner den lägsta allmänna fastighetsskattesatsen och 10 kommuner den högsta allmänna fastighetsskattesatsen. Det med fastigheternas beskattningsvärde vägda medeltalet för den allmänna fastighetsskatten är 0,94 procent. År 2014 är den kalkylerade fastighetsskatten för byggnader som omfattas av den allmänna fastighetsskattesatsen 488 miljoner euro och 396 miljoner euro för mark som omfattas av den allmänna fastighetsskattesatsen.

Intervallet för skattesatsen för byggnader för stadigvarande boende är 0,32—0,75. År 2014 tillämpar 23 kommuner den lägsta skattesatsen och en kommun den högsta skattesatsen. Det med beskattningsvärdena vägda medeltalet i Fastlandsfinland är 0,43 procent. År 2014 är utfallet av fastighetsskatten från byggnader som används för stadigvarande boende cirka 494 miljoner euro.

Kommunfullmäktige kan inom ramen för intervallet för den allmänna fastighetsskattesatsen fastställa en separat fastighetsskattesats för andra bostadsbyggnader, som kan vara högst 0,60 procentenheter högre än fastighetsskattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende. År 2014 är det med hela landets beskattningsvärden vägda medeltalet för fastighetsskattesatsen

för sådana andra bostadsbyggnader 1,05 procent och skatteutfallet 82 miljoner euro.

Sammanlagt 90 kommuner höjde för år 2014 den allmänna fastighetsskattesatsen och 87 kommuner fastighetsskattesatsen för

byggnader som används för stadigvarande boende.

Intervallen för skattesatserna, de genomsnittliga fastighetsskattesatserna och den kalkylerade fastighetsskatten år 2014 för olika objekt framgår av följande tabell:

	Skattesats, intervall	Medeltal	Utfall, milj. euro	Andel, %
Allmän skattesats	0,60—1,35	0,94		
— Byggnader t			488	31,69
— Mark			396	25,71
Byggnad som används för stadigvarande boende	0,32—0,75	0,43	494	32,08
Annan bostadsbyggnad	0,60—1,35	1,05	82,2	5,34
Kraftverk	högst 2,85	2,72	57	3,70
Obebyggd byggplats	1,00—3,00	2,74	14,3	0,93
Allmännyttigt samfund	0—1,35	0,41	9	0,58
			1 540	100

2 Föreslagna ändringar

Statsrådet har i sin plan för de offentliga finanserna 2015—2018 av den 3 april 2014 beslutat att öka kommunernas intäkter från fastighetsskatter genom att höja de nedre och övre gränserna för den allmänna fastighetsskattesatsen och fastighetsskattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende.

Ökningen av skatteintäkterna tas i beaktande som avdrag från statsandelsgrunderna. Avsikten är att en separat proposition ska lämnas om detta.

En höjning av de nedre och övre gränserna för skattesatserna stöder målet i regeringens program om att öka fastighetsskattens andel av kommunernas skatteintäkter. Fördelarna med fastighetsskatt jämfört med kommunal inkomstskatt är att skatteutfallet är stabilt och förutsebart, att skattebasen inte ändras och den är neutral samt skattens ringa inverkan på beslutsfattandet inom ekonomiska enheter. Nivån på fastighetsbeskattningen är ur ett internationellt perspektiv rätt låg i Finland.

Det föreslås att de nedre och övre gränserna för den i 11 § i fastighetsskattelagen avsedda allmänna fastighetsskattesatsen höjs med 0,2 procentenheter i enlighet med det ovannämnda beslutet och att de nedre och övre gränserna för den i 12 § avsedda skatte-

satsen för byggnader som används för stadigvarande boende höjs med 0,05 procentenheter.

Ändringarna ger också orsak att justera 13 §, som gäller skattesatsen för andra bostadsbyggnader. Att den övre gränsen för den allmänna fastighetsskattesatsen höjs mer än den övre gränsen för byggnader som används för stadigvarande boende samtidigt som lagstiftningen till övriga delar förblir oförändrad leder till att kommunen i situationer där den fastställer en skattesats för andra bostadsbyggnader inte kan fastställa att denna skattesats ska vara på samma nivå som den allmänna fastighetsskattesatsen (från ingången av 2015 högst 1,55), eftersom skattesatsen för andra bostadsbyggnader kan vara högst 1,40, d.v.s. 0,6 procentenheter högre än den skattesats som kommunen fastställt för byggnader som används för stadigvarande boende. Detta slutresultat är inte motiverat, eftersom kommunen genom att låta bli att fastställa en separat skattesats om den så vill kan åstadkomma att den allmänna fastighetsskattesatsen tillämpas på dessa andra bostadsbyggnader. Det föreslås därför att 13 § 1 mom. ändras så att kommunen kan fastställa att skattesatsen för andra bostadsbyggnader är högst lika stor som den allmänna fastighetsskattesatsen oberoende av om denna skattesats av andra bostadsbyggnader

överskrider skattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende med mer än 0,6 procentenheter.

3 Propositionens konsekvenser

3.1 Konsekvenser för den offentliga ekonomin

Det uppskattas att ändringarna kommer att öka fastighetsskatteintäkterna med 48 miljoner euro.

Största delen av ökningen, cirka 40 miljoner euro, orsakas av höjningen av skattesatsernas nedre gränser, vilket innebär att de kommuner som 2014 tillämpar lägre skattesatser än de föreslagna nedre gränserna blir tvungna att höja sin skattesats åtminstone upp till den nya nedre gränsen. Av ovan nämnda 40 miljoner euro uppskattas det att knappt 17 miljoner euro inflyter från bostadsbyggnader och drygt 23 miljoner euro från byggnader och mark som omfattas av den allmänna fastighetsskattesatsen.

Om de nedre gränserna för skattesatserna höjs krävs det att sammanlagt 63 kommuner justerar den allmänna fastighetsskattesatsen eller fastighetsskattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende. En höjning av den nedre gränsen för den allmänna fastighetsskattesatsen leder också till att sex kommuner blir tvungna att höja skattesatsen för andra bostadsbyggnader än sådana som används för stadigvarande boende.

Konsekvenserna av höjningen av de nedre gränserna koncentreras till ett litet antal kommuner. I fråga om den ökning av skatteintäkter som beror på höjningen av de nedre gränserna kommer tio av de 63 kommunerna att stå för drygt 90 procent och enbart Esbo kommer att stå för cirka 54 procent. Konsekvenserna i euro av höjningen av de nedre gränserna i de tio kommunerna ser ut som följer (beloppen är i miljoner euro och baserar sig på uppgifter om fastighetsbeskattningen 2014):

Esbo	20,6
Helsingfors	6,2
Vanda	2,2
Åbo	1,9
Raumo	1,0

Grankulla	0,8
Tusby	0,7
Nurmijärvi	0,5
Kyrkslätt	0,4
Euraåminne	0,4

Höjningen av de övre gränserna för skattesatserna ger kommunerna en möjlighet att höja sina fastighetsskattesatser så att de överstiger de övre gränser som nu tillämpas. Det uppskattas att kommunernas fastighetsskatteintäkter som en följd av höjningen av de övre gränserna kommer att stiga med cirka åtta miljoner euro, vilket nästan enbart beror på höjningen av den allmänna fastighetsskattesatsen. Eftersom konsekvenserna är beroende av kommunernas egna framtida beslut, är uppskattningen av framtida intäkter osäker. Uppskattningen realiserar till exempel om de kommuner som nu tillämpar den högsta skattesatsen höjer sin skattesats till den nya övre gränsen. Detta kommer inte nödvändigtvis att ske fullt ut, men å andra sidan finns det skäl att anta att en del av de kommuner som för tillfället tillämpar en skattesats som ligger under den övre gränsen kommer att höja sin skattesats så att den överstiger den gällande övre gränsen.

Höjningen av fastighetsskattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende innebär en möjlighet för de kommuner som använder sig av denna möjlighet till höjning att också höja den därtill anknutna fastighetsskattesatsen för andra bostadsbyggnader än sådana som används för stadigvarande boende. Konsekvenserna för skatteintäkterna skulle vara mycket små.

Det har beräknats att det förslag, enligt vilket kommunfullmäktige kan fastställa att fastighetsskattesatsen för andra bostadsbyggnader alltid är lika stor som den allmänna fastighetsskattesatsen som kommunfullmäktige fastställt inte har några konsekvenser. Genom att inte fastställa en skattesats för andra bostadsbyggnader, varvid kommunens allmänna fastighetsskattesats tillämpas på bostadsbyggnaderna, kan kommunerna även med stöd av gällande bestämmelser åstadkomma samma effekt som genom att höja skattesatsen för andra bostadsbyggnader till samma nivå som den allmänna fastighetsskattesatsen.

3.2 Konsekvenser för fastighetsägare

Konsekvenserna av höjningen av fastighetsskattesatserna berör fastighetsägarna.

Höjningen av den nedre gränsen för den allmänna fastighetsskattesatsen från 0,6 procent till 0,8 procent ökar den fastighetsskatt som ska betalas för mark samt byggnader som omfattas av den allmänna fastighetsskattesatsen med en tredjedel i de sju kommuner, till vilka bland annat Esbo och Grankulla hör, som för tillfället tillämpar den nedre gränsen. I de andra 36 kommuner som tillämpar den nedre skattesatsen är höjningen i medeltal drygt 10 procent.

Fastighetsskatten är avdragsgill vid inkomstbeskattningen om fastigheten används för näringsverksamhet, gårdsbruk eller annat inkomstförvärv. En ökning av fastighetsskattekostnaderna för ett företag i aktiebolagsform påverkar resultatet efter skatterna med ett mindre belopp än den motsvarande skattesatsen för samfundsskatt. Intäkterna från samfundsskatter minskar med ett motsvarande belopp.

Höjningen av den nedre gränsen för fastighetsskattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende ökar beloppet av fastighetsskatten mest, med 16 procent, i de 23 kommuner som nu tillämpar den nedre gränsen. I de andra 15 kommuner som tillämpar den nya nedre skattesatsen är höjningen i medeltal 5,5 procent. Beskattningsvärdet på byggnaden fastställs enligt återanskaffningsvärdet och åldersavdrag på återanskaffningsvärdet som kalkylerats enhetligt för hela landet, och är inte beroende av prisnivån i området. Konsekvenserna av höjningen av fastighetsskattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende är därmed desamma oberoende av området.

Beskattningsvärdet på marken varierar enligt region och är lägre i glesbygdsområden än i tillväxtorter, där marknadspriset är högre. En höjning av den allmänna fastighetsskattesatsen, som också tillämpas på marken för bostadsbyggnader, inverkar därmed på beloppet av fastighetsskatten för privathushåll på olika sätt beroende på kommunen eller området.

Ändringarna kommer att öka boendekostnaderna mest i kommuner där prisnivån i området är hög och där både den allmänna fastighetsskattesatsen och skattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende för tillfället ligger vid den nedre gränsen. Detta berör de ovannämnda kommunerna Esbo och Grankulla. Beroende på tomtens och byggnadens beskattningsvärde kan fastighetsskattebördan för småhusfastigheter som mest stiga med över en fjärdedel. I höghusbolag där byggnadens andel av hela fastighetens beskattningsvärde är större än för småhusfastigheter i medeltal, blir effekterna mindre.

Inkomstfördelningskonsekvenserna av höjningarna i fastighetsskatten kan inte fastställas på hushållsnivå, eftersom fastighetsskatten i bostadsaktiebolag oftast tas ut i samband med bolagsvederlaget och varken Skatteförvaltningen eller Statistikcentralen har uppgifter om skattens andel av detta vederlag. Eftersom fastighetsskatten är en proportionell skatt, är skattens andel av de disponibla inkomsterna proportionellt större för en låginkomsttagare än för en höginkomsttagare när det gäller en byggnad av samma värde. Å andra sidan är höginkomsttagares fastigheter ofta dyrare, vilket innebär att beloppet av skatten, också då en proportionell skattesats tillämpas, är större för höginkomsttagare än för låginkomsttagare.

4 Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts vid finansministeriet. Följande myndigheter och organisationer har lämnat yttrande om utkastet till proposition: arbets- och näringsministeriet, miljöministeriet, Skatteförvaltningen, AKAVAr, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Centralhandelskammaren, Esbo stad, Finlands Egnahemsförbund rf, Finlands Fackförbunds Centralorganisation FFC rf, Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Kommunförbund rf, Finlands näringsliv rf Företagarna i Finland rf, Grankulla stad, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Skattebetalarnas Centralförbund och Tjänstemannacentralorganisationen STTK rf.

Propositionen har behandlats av delegation för kommunal ekonomi och kommunalförvaltning.

5 Andra omständigheter som inverkar på propositionen

Enligt 11 § 4 mom. i fastighetsskattelagen ska kommunen meddela de av kommunen fastställda fastighetsskattesatserna till Skatteförvaltningen senast den 17 november året före skatteåret. Förslaget bör behandlas i riksdagen i så pass god tid att kommunerna

har tid att fastställa och meddela Skatteförvaltningen fastighetsskattesatserna inom denna tidsfrist.

6 Ikraftträdande

Lagen avses träda i kraft så snart som möjligt. Lagen tillämpas första gången vid fastighetsbeskattningen för 2015.

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

Lagförslag

Lag**om ändring av fastighetsskattelagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i fastighetsskattelagen (654/1992) 11 § 3 mom., 12 § 1 mom. och 13 § 1 mom.,
 sådana de lyder, 11 § 3 mom. och 12 § 1 mom. i lag 969/2009 samt 13 § 1 mom. i lag
 476/1998, som följer:

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—14 §. Den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen ska fastställas till minst 0,80 och högst 1,55.

12 §

Skatteprocentsats för byggnader som används för stadigvarande boende

Kommunfullmäktige fastställer skatteprocentsatsen för byggnader som huvudsakligen används för stadigvarande boende till minst 0,37 och högst 0,80.

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 högre än den allmänna fastighetsskatteprocentsats som kommunfullmäktige fastställt, högst lika stor som den av kommunfullmäktige fastställda allmänna fastighetsskatteprocentsatsen.

Denna lag träder i kraft den 20 .
 Lagen tillämpas första gången vid fastighetsbeskattningen för 2015.

Helsingfors den 18 september 2014

Statsminister

ALEXANDER STUBB

Finansminister *Antti Rinne*

Lag

Lag om ändring av fastighetsskattelagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i fastighetsskattelagen (654/1992) 11 § 3 mom., 12 § 1 mom. och 13 § 1 mom.,
sådana de lyder, 11 § 3 mom. och 12 § 1 mom. i lag 969/2009 samt 13 § 1 mom. i lag
476/1998, 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—14 §. Den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen ska fastställas till minst 0,60 och högst 1,35.

12 §

Skatteprocentsats för byggnader som används för stadigvarande boende

Kommunfullmäktige fastställer skatteprocentsatsen för byggnader som huvudsakligen används för stadigvarande boende till minst 0,32 och högst 0,75.

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 pro-

Föreslagen 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—14 §. Den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen ska fastställas till minst 0,80 och högst 1,55.

12 §

Skatteprocentsats för byggnader som används för stadigvarande boende

Kommunfullmäktige fastställer skatteprocentsatsen för byggnader som huvudsakligen används för stadigvarande boende till minst 0,37 och högst 0,80.

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

centenheter högre än skatteprocentsatsen för byggnader som används huvudsakligen för stadigvarande boende.

0,60 procentenheter högre än skatteprocentsatsen för byggnader som används huvudsakligen för stadigvarande boende *eller, om den på så sätt uträknade skatteprocentsatsen är högre än den allmänna fastighetsskatteprocentsats som kommunfullmäktige fastställt, högst lika stor som den av kommunfullmäktige fastställda allmänna fastighetsskatteprocentsatsen.*

Denna lag träder i kraft den 20 .
Lagen tillämpas första gången vid fastighetsbeskattningen för 2015.
