

Svar på skriftligt spørgsmål om att justera beskattningsvärdet för en fastighet för att säkerställa en rättvis fastighetsbeskattning utifrån fastighetens läge

Till riksdagens talman

I det syfte som anges i 27 § i riksdagens arbetsordning har Ni, Ärade talman, till den minister som saken gäller översänt följande skriftliga spørgsmål SS 20/2026 rd undertecknat av riksdagsledamot Arto Satonen /saml:

Kan fastställandet av fastighetsskatten göras mer jämlikt så att man inte enbart beaktar ålderskoefficienten utan även inverkan av fastighetens läge på fastighetens verkliga värde?

Som svar på detta spørgsmål anför jag följande:

På samma sätt som i hänvisningen till motiveringen till spørgsmålet har statsminister Petteri Orpos regering som mål i fastighetsskatteformen att avhjälpa skillnaderna mellan fastigheters beskattningsvärden och gängse värden. Reformen av värderingen av fastighetsbeskattningen bereds inom finansministeriet.

De nuvarande beskattningsvärdena för mark grundar sig på områdespriser, som senast har uppdaterats för nästan två decennier sedan. Samtidigt har det uppstått betydande skillnader i prisutvecklingen mellan och inom olika kommuner. De återanskaffningsvärden som byggnaders beskattningsvärden grundar sig på bygger på byggnadskostnader som fastställts på 1970-talet. Dessa byggnadskostnader har i regel endast justerats genom årliga justeringar enligt byggnadskostnadsindexet. Samtidigt har byggnadstyperna, byggnadstekniken och byggnadskostnaderna förändrats med tiden.

Problemet i nuläget är inte att fastigheters beskattningsvärden är låga, utan problemet är obalansen till följd av skillnaderna mellan beskattningsvärden och gängse värden samt jämlikhets- och neutralitetsproblemen på grund av obalansen. Nuläget uppmuntrar inte heller kommunerna att göra infrastruktur- och samhällsinvesteringar som höjer värdena på fastigheter, eftersom fastighets-skatteinkomsterna inte ökar till följd av investeringarna.

Vid reformen av värderingen ska Lantmäteriverket fastställa nya prisområden och områdespriser för att beräkna de nya beskattningsvärdena för mark. Enhetliga prisområden där kvaliteten och priset är likadana ska ha ett och samma områdespris. Områdespriserna ska uppdateras varje år. I

beräkningen av beskattningsvärdena för mark ska områdespriserna beaktas nedsatta enligt försiktighetsprincipen.

De nya områdespriserna ska som sådana innebära att de regionala skillnaderna mellan marknadspriser beaktas mellan olika områden. En metod att beakta regionala skillnader kan till exempel även vara sänkningen av områdespriset för mark som finns utanför detaljplaneområdet.

Utgångspunkten för beräkningen av byggnaders nya beskattningsvärden ska vara de genomsnittliga regionala nybyggnadskostnader som Statistikcentralen har fastställt för byggnadsklasser per area- eller volymenhet för 2018, och dessa ska beaktas vid beräkning av beskattningsvärdena nedsatta enligt försiktighetsprincipen.

Det ska införas flera metoder att beakta regionala skillnader vid värdering av byggnader. Nybyggnadskostnaderna ska till exempel åtskiljas per region. Dessutom ska värdena på enfamiljshus och parhus sänkas per region i förhållande till byggnadernas genomsnittliga marknadsvärde och nybyggnadskostnader. Denna metod tar hänsyn till att tomtpriserna och byggnadskostnaderna för småhusfastigheter med ointressanta lägen kan överstiga det försäljningspris som betalas för fastigheten när den är ny.

Åldersavdragssystemet ska också förnyas. När det gäller bostadsbyggnader införs till exempel ett system som bättre beskriver den verkliga nedgången i marknadsvärdet. I det systemet är de årliga åldersavdrag som görs från byggnadernas värden större i början och blir mindre med tiden. Även åldersavdragsprocentsatsen ska skiljas åt per region i två grupper när det gäller radhuslängor, låghus och bostadshöghus. Dessa metoder bedöms ha betydelse, särskilt för områden där prisutvecklingen är nedåtgående och där byggnadsbeståndet vanligen är gammalt.

I en och samma kommun leder reformen till att fastighetsskattebördan fördelar sig mer jämnt i förhållande till fastigheternas gängse värde i och med att snedvridningarna i beskattningsvärdena på fastigheter som omfattas av samma fastighetsskatteprocentsats korrigeras. Mellan olika kommuner skulle skillnaderna i skattebördan inte enbart bero på beskattningsvärdena utan även på skillnaderna i de fastighetsskatteprocentsatser som kommunerna har fastställt.

Vid reformen ska den fastställda nedre och övre gränsen för fastighetsskatteprocentsatsen i fastighetsskattelagen (654/1992) ändras till följd av ändringen av beskattningsvärdena för att kommunerna inte ska bli tvungna att skärpa fastighetsbeskattningen eller avstå från sina fastighetskatteinkomster. Även framöver bestämmer kommunerna sina respektive fastighetsskatteprocentsatser inom de lagstadgade gränserna.

Helsingfors den 3 mars 2026

Finansminister Riikka Purra