



26.10.2018

Offentlig

Frågor och svar om förnyandet av fastighetsbeskattningen

1. Bakgrund

1.1. Varför måste systemet förnyas?

Det nuvarande värderingssystemet för byggnader härstammar från 1970-talet och för markens del från 1993. Taxeringsvärdena för byggnader och tomtmark har sedan länge släpat efter den allmänna kostnads- och prisutvecklingen. Kostnadsutvecklingen inom byggandet har påverkats bland annat av ändringarna i byggbestämmelserna, byggmetoderna, byggkostnaderna samt de funktionella och kvalitativa kraven, vilka dessutom delvis varierar för olika byggnadstyper. Markpriserna har också utvecklats olika i olika regioner och det har uppkommit nya slags byggnadstyper.

1.2. Hurdana problem finns det med det nuvarande systemets rättvishet och sporrande verkan?

Det nuvarande systemet behandlar de skattskyldiga på ett ojämnt och orättvist sätt eftersom taxeringsvärdena är föråldrade. Taxeringsvärdena står inte längre i proportion till med det gängse värdet. Jämlikhetsproblemet avhjälpas inte av att taxeringsvärdet allmänt taget är tämligen lågt jämfört med gängse värden.

De låga taxeringsvärdena för mark sporrar heller inte kommunerna till att investera i infrastruktur, såsom trafikförbindelser och andra tjänster. Kommunen skulle inte få mera fastighetsskatteintäkter fast värdet på en fastighet skulle öka tack vare investeringar, eftersom taxeringsvärdena enligt det nuvarande systemet inte uppdateras utifrån ändringar i marknadspriserna.

1.3. Borde det nuvarande systemet effektiviseras?

Ja. Målet med reformen är också att digitalisera och automatisera myndighetsarbete. På så sätt kan man minimera beskattningens administrativa kostnader samtidigt som man kan producera aktuella beskattningsvärderingen som kan uppdateras årligen. Nuförtiden använder man vid värderingen av mark till exempel papperskartor dit prisområdena för mark uppdateras för hand, då uppdateringar överhuvudtaget görs, vilket nuförtiden sker tämligen sällan.

Grunderna för byggnaders taxeringsvärden är tämligen specifika, och i viss mån även tolkningsbara för de viktigaste byggnadstypernas del. Detta försvårar uppskattningen av beskattningskostnaderna, och tolkningsbarheten kan leda till juridiska tvister.

2. Målen

2.1.1. Vad är målet med reformen?

Målet är ett tydligt, begripligt, enkelt och transparent värderingssystem för byggnader och mark. Det nya systemet är rättvisare eftersom taxeringsvärdena uppdateras årligen utifrån senaste uppgifter. Systemet ska basera sig på massförfaranden, vilket betyder att det är enkelt ur fastighetsägarnas perspektiv och kostnadseffektiv för myndigheterna.

2.1.2. Är målet att öka på fastighetsskatteintäkterna?

Nej, målet är inte att skärpa fastighetsbeskattningen. Eftersom åtminstone byggnadernas taxeringsvärden allmänt taget skulle fördubblas, är målet att skattesatsintervallerna fastställs så att värderingsreformen inte tvingar kommunerna till att skärpa nivån för fastighetsbeskattningen. Detta främjas även av målet att fastslå en egen skattesats för mark.

2.1.3. Varför skulle det nya systemet vara mera rättvist än det gamla?

Taxeringsvärdena föråldras inte eftersom de uppdateras kontinuerligt. Taxeringsvärdet motsvarar således prisnivån och byggkostnaderna i området på ett bättre sätt. Dessutom ska man fastställa grundvärden inom beskattningen för de 110 byggnadstyper som ingår i den nationella byggnadsklassificeringen. På så sätt korrigerar man olika byggnaders förhållande till de gängse värdena.

3. Fastighetsskatten

3.1.1. Hur fastställs taxeringsvärdet på mark i fortsättningen?

Taxeringsvärdet på mark ska basera sig på marknadspriset och användningsändamålet. Lantmäteriverket ska producera en priszonkarta som baserar sig på köp. Taxeringsvärdena föreslås bli fastställda på basis av en priszonkarta som täcker hela landet. Priszonerna ska basera sig på faktiska fastighetspriser, dels även på bostadspriser. Lantmäteriverket ska skapa priszonerna med hjälp av geografiska analyseringsprogram som utnyttjar fastighetsregister, fastighetspriser och i viss mån även bostadspriser. Det slutliga taxeringsvärdet ska utgöra 70 procent av markvärdet (försiktighetsprincipen).

3.1.2. Hur kommer taxeringsvärdena på byggnader att fastställas i framtiden?

Taxeringsvärdena på byggnader ska enligt förslaget basera sig på de genomsnittliga regionspecifika nybyggnadskostnaderna för byggnadstypen i fråga. Av dessa iakttar man dock bara 70 procent (försiktighetsprincipen). Byggnadens storlek och ålder ska också tas i beaktande. Grundrenoveringar ska inte längre påverka åldersavdraget. Ett antal enskilda attributdata föreslås bli slojade i samband med beräkningen av taxeringsvärdet. Statistikcentralen ska utifrån statistiskt material producera genomsnittliga nybyggnadskostnader per kvadrat- eller kubikmeter för ca 110 olika byggnadstyper.

Statistikcentralen ska skapa ca 30 nya prisgrupper som inkluderar byggnadstyper med byggkostnader i samma storleksklass. Regionalt ska man tillämpa sex olika zoner som återspeglar den regionala variationen för kostnadernas del. Lägeskoefficienten som baserar sig på regionala kostnadsskillnader kommer preliminärt att variera mellan 1-0,79.

Priszonerna preciseras i och med att Statistikcentralen kommer vidare med värdebedömningarna.

3.1.3. Hur bestäms fastighetsskatten?

Skattebeloppet påverkas av 1) taxeringsvärdena på mark och byggnader och 2) de kommunala fastighetsskatteprocenten. Varje kommun beslutar om sina egna fastighetsskattesatser inom de lagstadgade parametrarna.

4. Konsekvenserna för skattskyldiga och kommuner

4.1.1. Kommer fastighetsskatten att skärpas?

Målet med reformen är varken att höja eller att sänka på fastighetsskatten, men skatten på enskilda fastigheter kan dock förändras. Eftersom fastigheternas taxeringsvärden i regel skulle stiga, ska de nedre och övre gränserna för fastighetsskattesatserna sänkas i motsvarande mån. Kommunerna fastställer sedan sina fastighetsskattesatser inom de lagstadgade intervallerna. Utgångsläget för reformen är att kommunerna försöker hålla fastighetsskatteintäkterna på den nuvarande nivån.

4.1.2. Vad händer om kommunerna agerar på ett annat sätt?

Kommunerna har i likhet med dagsläget rätt att besluta om skattesatserna inom de nya intervallerna, och de får även utöka sina skatteintäkter. Reformen medför i detta hänseende inte några förändringar eftersom kommunerna redan nu har samma möjlighet, något som de dock utnyttjat mycket sparsamt.

4.1.3. Hur skulle taxeringsvärdena ändras?

Taxeringsvärdena på byggnader uppskattas grovt taget fördubblas jämfört med nuläget, men höjningen varierar mellan olika regioner beroende på byggnadstyper och utvecklingen av byggkostnaderna.

Enligt preliminära beräkningar skulle taxeringsvärdet på mark också fördubblas om man ser på hela landet som helhet. Ändringarna i taxeringsvärdena på mark skulle variera avsevärt mer åtminstone för tomtmark som avsetts för boende än taxeringsvärdena på byggnader.

4.1.4. Hur skulle reformen påverka olika typer av byggnader?

Man kan vänta sig att det kvadratspecifika enhetspriset på småhus skulle etableras på en nivå ungefär 30 procent högre än priset på höghus. Skattebelastningen skulle omfördelas så att fastighetsskatten på småhus för det mesta stiger och skatten på höghus sjunker, om man antar att kommunerna fastställer skattesatserna för stadigvarande bostäder på ett intäktsneutralt sätt.

Finansministeriet har granskat konsekvenserna för ca 470 000 byggnads del utifrån de befintliga uppgifterna och uppskattat skatteändringen till ca 100 euro per 100 kvadratmeter. I det aktuella samplet steg skatten mera än 100 per 100 kvadratmeter endast för 0,6 procent av småhusen.

Höjningen gällde främst nya större småhus vilkas taxeringsvärde minskat endast lite med tiden, och där det arealbaserade avdraget skulle ha slopats. Det genomsnittliga byggåret för de nämnda 3 000 byggnaderna är 2005 och det äldsta av dem är från 1962. Största delen av dem har eluppvärmning, dvs. de saknar centralvärme, eller så har de en halvfärdig källare som används som lagerutrymme. Dessa saker minskar i dagsläget på taxeringsvärdet.

Finansministeriet har i dagsläget inte kunnat uppskatta hur taxeringsvärdena på andra byggnadstyper skulle fördelas.

4.1.5. Hur förhindrar man orimliga engångsförhöjningar?

Man utreder under den fortsatta beredningen om det finns något behov av att begränsa höjningen av skatten på enskilda fastigheter under en kort övergångsperiod.

4.1.6. Hur går det med kommunernas skatteinkomster?

Kommunernas skatteinkomster kommer att förbli oförändrade om de agerar enligt förväntningarna.

5. Öppenhet

5.1. Hur kommer öppenheten att öka?

Medborgarna kan kontrollera genomsnittliga regionala markpriser som utgör grunden för taxeringsvärdena på mark. Priserna ska finnas tillgängliga i Skatteförvaltningens digitala karttjänst. Medborgarna ska på motsvarande sätt kunna kontrollera byggnadstypsspecifika byggkostnader på Statistikcentralens webbplats, vilka utgör grunden för taxeringsvärdena på byggnader. Båda grunderna för bestämmandet kommer att bli tillgängliga för allmänheten. Statistikcentralens applikation för byggnadsklassificeringar hjälper både fastighetsägare och myndigheter att fastställa den korrekta byggnadstypen.

6. Framskridandet med projektet

6.1. I vilket skede är projektet?

Statistikcentralen och Lantmäteriverket bereder nya värderingssystem. Finansministeriet skickade lagutkastet på remiss den 17 augusti. Remisstiden löpte ut den 28 september.

Finansministeriet fastslog i oktober 2018 med hänsyn till remissresponsen att fastighetsskattereformen genomförs i ett enda skede. Det ursprungliga målet var att förnya fastighetsbeskattningen i två skeden: regeringen skulle ha utfärdat en proposition om revidering av taxeringsvärdena och den följande rege-ringen en proposition om sänkning av fastighetsskattesatserna.

6.1.1. Varför hade man ursprungligen som avsikt att genomföra reformen i två skeden?

I det fallet hade det varit möjligt att införliva fastighetsbeskattningen i Skatteförvaltningens nya datasystem enligt det nya förfarandet från första början, och de nya skattegrunderna kunde ha tillämpats redan vid fastighetsbeskattningen för år 2020. Det hade varit förmånligt även med tanke på Lantmäteriverkets och Statistikcentralens pågående definieringar av värdena om värderingsgrunderna fastslagits i ett tidigt skede. Om reformen skulle ha genomförts i två skeden, vilket alltså var den ursprungliga planen, skulle de noggrannare konsekvenserna för fastighetsägarna ha klarnat först i det andra skedet av reformen.

6.1.2. Varför genomförs reformen på en gång?

Det slutliga beslutet om reformen flyttas till nästa regeringsperiod så att man kan besluta om förnyandet av taxeringsvärdena och variationsintervallen för fastighetsskattesatserna på en gång. På så sätt blir det även lättare att uppskatta konsekvenserna för fastighetsägare. Remisresponsen på propositionsutkastet påverkade också.

6.1.3. Vad händer näst?

Finansministeriet fortsätter med beredningen av reformen tillsammans med Skatteförvaltningen, Lantmäteriverket och Statistikcentralen. Nästa regering kommer att utfärda en proposition om reformen och nästa riksdag kommer att besluta om lagändringarna.

6.1.4. När kan reformen träda i kraft?

Reformen kan tas i bruk från och med fastighetsbeskattningen för 2022.