

2024-03-18

# Värdering av mark för fastighetsbeskattning

## Allmän beskrivning

Syfte med värdering av mark

Lantmäteriverket har räknat fram ett områdespris för marken i samtliga fastigheter i Finland som ska betala fastighetsskatt. Med områdespris avses markens verkliga värde, dvs. marknadsvärde.

I den internationella värderingsstandarden (IVS) definieras verkligt värde, eller marknadsvärde, som följer: "Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång".

Områdespriserna per kvadratmeter eller kvadratmeter våningsyta räknas ut för sex primära ändamål. Dessa är på detaljplaneområden kvartersområde för bostadshus (AP), kvartersområde för radhus och andra kopplade småhus (AR), kvartersområde för flervåningshus (AK), kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K) samt kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). I områden utanför detaljplaneområdet (HAJA) tillämpas samma områdespris oavsett ändamål.

Områdespriset fastställs genom massvärdering

Områdespriset räknas fram genom massvärdering, så att fastigheter som har samma ändamål och ligger inom samma priszon får samma områdespris. Lantmäteriverket har tagit fram varje fastighets placering inom sitt respektive prisområde och levererar de här uppgifterna till Skatteförvaltningen. Ett prisområde det största möjliga geografiska område inom vilket marknadsvärdet på fastigheternas markbotten är tillräckligt enhetligt. Prisområdena har varsitt fastställda områdespris. Områdespriset beskriver det genomsnittliga marknadsvärdet på markbotten i området, med andra ord den i genomsnitt uppnåeliga köpeskillingen.

2024-03-18

Massvärdering är inte lika exakt som värdering av en enskild fastighet för fastighetshandel. Vid massvärdering beaktas endast de viktigaste prisbestämmande faktorerna, som tomttyp, läge, byggrätt och tomtens areal.

Skatteförvaltningen räknar ut beskattningsvärdet för en fastighet som produkten av områdespriset, markbottens areal och ett lagstadgat försiktighetsavdrag. Områdespriset anges i regel per markbottens areal (€/m<sup>2</sup>). Däremot anges områdespriset per byggrättsyta (€/m<sup>2</sup> våningsyta) i följande fall: alla tomter för flervåningshus (AK), alla bostadstomter på detaljplaneområden inom huvudstadsregionen samt alla tomter för affärs- och kontorsbyggnader (K).

Lantmäteriverkets värderingssystem bygger på utnyttjande av befintliga register, programvara för statistisk massvärdering och geodatateknik.

#### Datakälla

Den primära datakällan för massvärdering är uppgifterna om köp av obebyggda tomter och byggplatser i köpeskillingsregistret över fastigheter. Dessutom används uppgifter om köp av egnahemshus från köpeskillingsregistret och uppgifter om överlåtelseskatt vid köp av aktielägenheter från Skatteförvaltningen. Andra datakällor är bland annat Skatteförvaltningens uppgifter om fastighetsbeskattning, byggnads- och lägenhetsregistret, terrängdatasystemet, fastighetsregistret samt flygfoton. Eftersom det görs relativt få tomtköp inom kvartersområdena för affärs- och kontorsbyggnader och för industri- och lagerbyggnader samlas data för värderingen av dem även direkt från kommunerna och städerna, utöver de källor som nämnts ovan.

#### Kvalitetsstandardisering av köpeskillingar

Köpeskillingarna för obebyggda tomter och byggplatser kvalitetsstandardiseras. Det innebär för det första deflatering, det vill säga omräkning av prisnivån till den rådande prisnivån vid värderingstidpunkten. För det andra omräknas tomtpriset avseende tomtens byggrätt, areal och angränsning till strand till priset på en standardtomt.

Kvalitetsstandardisering betyder inte att priset standardiseras efter tomtens läge. Standardiseringsmallarna innehåller visserligen lägesfaktorer, men de fungerar endast

2024-03-18

som kontrollfaktorer, för att säkerställa att lägets inverkan inte förvränger effekten av de egenskaper som är föremål för granskningen.

Kvalitetsstandardiserade köpeskillingar används för följande två syften: först för bildning av homogena prisområden utgående från proportionella priser utan eurobelopp och sedan för beräkning av de egentliga eurobeloppen för områdespriserna i de färdiga prisområdena.

### Härledning av markbottnens pris från bostadspriserna

Förutsatt att det görs tillräckligt med köp av markbotten utgör de den bästa och enda uppgiften om köpeskilling för beräkning av områdespriserna. I en stor del av landet görs det gott om markköp. Utanför detaljplaneområde används endast köp av markbotten, utom på stränder används också köp av bebyggda fastigheter. Vid bestämning av områdespriserna för industri-, affärs- och kontorstomter är man tvungen att också använda andra källor, eftersom antalet tomtaffärer är så litet.

I fråga om bostadstomter i detaljplanen används också bostadspriserna som hjälp vid beräkning av markbottnens värde. Bostadspriserna hämtas från köp av dels egnahemshus, dels aktielägenheter. Eftersom efterfrågan på bostadstomter är efterfrågan som härletts från efterfrågan på bostäder, följer prisskillnaderna för tomtmark efter skillnaderna i de lokala bostadspriserna över tid, och därför är bostadspriserna en teoretiskt sett valid indikator av priset på tomtmark.

Vid beräkning av markbottnens värde utifrån bostadsköpen erhålls en skattning med hjälp av en enkel prismodell. Indata i modellen är det genomsnittliga tomtpriset och bostadspriset i området; bägge uppgifterna är kvalitetsstandardiserade, och det första förklarar det andra. Kvalitetsstandardisering av priset på aktielägenheter utgår från deflatering av priset och standardisering av husets ålder, bostadens yta och angränsning till strand. Kvalitetsstandardisering av priset på egnahemshus utgår från deflatering av priset och standardisering av husets ålder och storlek och angränsning till strand.

Prismodellen estimeras separat för de 16 största städerna. För resten av landet estimeras en modell som innehåller en kommunspecifik konstant. Alla modeller innehåller både en konstant och elasticitet. Elasticiteten anger hur många procent tomtens pris går upp när bostaden blir en procent dyrare. Konstanten uttrycker hur

2024-03-18

mycket en tomt i kommunen kostar om en bostad kostar exempelvis 1 000 €/m<sup>2</sup>. I modellen med aktielägenheter är elasticiteten i allmänhet 2–5 procent, det vill säga att de lokala skillnaderna i bostadspriserna realiserar som större prisskillnader för markbotten. I modellen med egnahemshus är elasticiteten i allmänhet 1–3 procent, det vill säga att de lokala skillnaderna i bostadspriserna realiserar som större prisskillnader för markbotten, men inte i samma grad som för aktielägenheter.

### Beräkning av relativa priser

Prisområdena bildas utgående från prispoäng och därtill hörande relativa priser. Med prispoäng avses positionen för markköpet eller bostadsköpet. Relativt pris avser prispunktens kvalitetsstandardiserade pris uttryckt som ett heltal på en logaritmisk skala. Skillnaden på en poäng i prispoängen är lika med en procents skillnad i priset, 100 poäng är 270 procent, 200 poäng är 800 procent och så vidare.

Det relativa priset har räknats ut separat för markbotten och bostäder. Till slut har prispoängen för bostäder räknats om så att de motsvara prispoängen för markbotten.

### Bildning av prisområden

Indelningen i prisområden gjordes utifrån de kvalitetsstandardiserade prispoängen och indelningen i mikroområden. Regionindelning i mikroområden bygger på huvudvägar, matarvägar, vattendrag eller motsvarande. Indelningen i mikroområden genererades automatiskt utifrån data i terrängdatasystemet. Genom att kombinera det kvalitetsstandardiserade priset och mikroområdena erhöles en prototyp av prisområdena, där varje mikroområde har ett medianvärde för det relativa priset som utgår från prispoängen. Prisområdena bildades genom att kombinera ett stort antal mikroområden som hade liknande egenskaper och relativa prisprofil.

Med hjälp av relativt pris kan prispoängen anges som små heltal, vilket gör det enkelt att använda dem för att avgränsa prisområden. Prisområdena har gjorts så homogena som möjligt, att prisvariationen inom ett område är så liten som möjligt och prisområdets gräns dras där prisskillnaderna är stora. Utifrån prispoängens värden kan man se när prisskillnaden är större än 20–50 procent och det är befogat att hänföra dem till olika prisområden. I praktiken var skillnaderna mellan prisområden ändå små, men man ville ändå dela upp ett stort område i mindre delar.

2024-03-18

På så vis erhöles en indelning i prisområden, och för varje prisområde fastställdes en viktad median som beräknats utifrån de relativa priserna på prispoängen i området. Poängen för markbotten väger mer än poängen för bostäder; likaså väger nyligen genomförda köp mer än äldre affärer.

### Prisområden för företagstomter

Prisområdena för företagstomter bildades genom att slå ihop och dela upp mikroområden till sådana geografiska områden som sinsemellan hade ungefär samma marknadsvärde på markbotten för dessa användningsändamål (affärs-/kontorstomter (K) eller industri-/lagertomter (T)). Områdena bildades med hjälp av detaljplanekartor, flygfoton och prispoäng. Den primära datakällan för det slutliga fastställandet av områdespriserna var högst fem år gamla, statistiskt representativa och jämförbara tomtaffärer. Eftersom antalet affärer var litet, inhämtades prisdata även direkt från kommunerna och städerna. I de kommuner och prisområden där det saknades uppgifter om köp användes vid fastställandet av prisnivån även äldre köp av företagstomter, begärda priser på företagstomter till salu och i dessa fall även bedömning av en expert från kommunen.

### Beräkning och fastställande av områdespris

Områdespriset i euro avser ett penningbelopp, i motsats till det relativa priset, som inte uttrycks som ett belopp. Priserna i euro räknas ut med enkla prismodeller som innehåller endast några variabler och i regel inga andra standardiserade värden än tomtens areal och tidpunkten för köpet. Beräkningarna bygger på prisdata från de senaste tio åren. En värderare från Lantmäteriverket går i genom resultaten av beräkningarna och fastställer slutligen självständigt områdespriset. Värderaren kan avvika från resultatet av beräkningarna om en affär som inte anses vara representativ väger alltför tungt eller om resultatet inte är logiskt då man jämför det med till exempel intill liggande prisområden.

Utifrån prisområdesdata fastställs för geodatasystemet sex prisområdesnivåer, en för varje användningsändamål. Varje prisområde för varje användningsändamål har ett områdespris som bygger på massvärdering. Utöver områdespriset har för varje prisområde också angett en så kallad strandkoefficient, som uttrycker prisskillnaden mellan en strandtomt och en inlandstomt. Dessutom fastställdes särskilda koefficienter

2024-03-18

som Skatteförvaltningen använder för att fastställa priserna för mer sällsynta användningsändamål utifrån de primära ändamålen.

2024-03-18

## Antal prisområden

På detaljplaneområden finns prisområden för boende cirka 7 500 i hela landet, cirka 3 700 prisområden hänförs till ändamål HAJA, cirka 7 200 till ändamål K och cirka 6 100 till ändamål T. I Helsingfors finns cirka 370 prisområden för boende på detaljplaneområde. Det stora antalet prisområden beror på att prisområden för alla ändamål har bildats för hela detaljplaneområdet oavsett om ett ändamål finns i området. Till exempel används cirka 4 100 av prisområdena för boende i verkligheten för detta ändamål (motsvarande siffra för Helsingfors är 190).

## Inverkan av strand

En tomt som angränsar till strand har ett högre beskattningsvärde. Inverkan av stranden beaktas genom en strandkoefficient som tillämpas på markbotten för bostäder och fritidsbostäder och som i allmänhet är densamma för alla markbotten i en kommun. Den lägsta strandkoefficienten 1,3 tillämpas i Helsingfors och ett antal större städer. Den högsta strandkoefficienten är cirka sju. Strandkoefficienten är ett estimat som baserar sig på köpeskillningarna. De två faktorer som i praktiken inverkar på strandkoefficienten är efterfrågan på strandtomter och prisnivån på "inlandstomter". Om markbotten på inlandstomterna i en kommun är billig, är strandkoefficienten oftast hög. Likaså om det råder stor efterfrågan på strandtomter, är koefficienten oftast hög. Därför finns de högsta strandkoefficienterna i sådana kommuner i landets södra del där efterfrågan på tomter för fasta bostäder är liten och tomtpriserna är låga, medan efterfrågan på strandtomter för fritidsbebyggelse är stor och tomtpriserna är höga.

Ibland höjer ett strandnära läge beskattningsvärdet för markbotten, även om tomten inte angränsar till strand. I detaljplaneområden har ibland avskilts till exempel ett område som angränsar till en strandpark och som är dyrare än ett område som ligger längre bort från stranden.

## Särskilda koefficienter

Skatteförvaltningen räknar ut beskattningsvärdena för markbotten för de primära ändamålen (AP, AR, AK, HAJA, K, T) och för alla andra markbotten i detaljplanen. I

2024-03-18

praktiken räknas dessa ut med särskilda koefficienter utifrån områdespriset för något av de primära ändamålen. Koefficienter har fastställts för 75 planbeteckningar. De markbotten med särskilda koefficienter som inte direkt hänförs till de primära ändamålen utgör cirka 7 procent av underlaget för fastighetsskatt.

#### Dataöverföring, administration och informationstjänst

Utifrån prisområdesdata bildas för varje fastighet en överföringsfil som Skatteförvaltningen använder som indata för fastighetsbeskattningen samt en karttjänst med prisinformation för medborgarna. De uppgifter som Skatteförvaltningen använder som indata för fastighetsbeskattningen uppdateras årligen. Medborgarna ser de årliga uppgifterna om prisområden i en karttjänst, som kopplas till Skatteförvaltningens e-tjänst.

Prisområdenas gränser uppdateras årligen enligt ändringar i kommungränserna och detaljplaneområdena. Priserna på prisområdena uppdateras årligen med index. En grundligare översyn och omräkning av priserna utifrån prisdata från de föregående tio åren görs vart tredje år. Genom uppdateringarna säkerställs att områdespriserna motsvarar marknadsvärdet på markbotten.