

## RIKSDAGENS SVAR 26/2009 rd

### Regeringens proposition med förslag till lag om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder

#### *Ärende*

Regeringen har till 2008 års riksmöte överlämnat sin proposition med förslag till lag om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder (RP 177/2008 rd).

#### *Beredning i utskott*

Finansutskottet har i ärendet lämnat sitt betänkande (FiUB 3/2009 rd).

#### *Beslut*

Nu församlade riksmöte har antagit följande lag:

## Lag

### om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

#### 1 §

##### *Skattelättnad*

Ett aktiebolag som är allmänt skattskyldigt i Finland och som hyr ut bostäder befrias från inkomstskatt i enlighet med vad som bestäms i denna lag.

#### 2 §

##### *Villkor för beviljande av skattefrihet*

Skattefrihet enligt denna lag beviljas på ansökan ett bolag som avses i 1 §, om

1) bolaget inte bedriver annan verksamhet än uthyrning av utrymmen som bolaget äger eller förfogar över med stöd av aktieinnehav, sedvanlig disponents- och underhållsverksamhet i anslutning till uthyrningsverksamheten, byggher-

reverksamhet för egen räkning samt sådan medelsförvaltning som verksamheten i fråga kräver,

2) minst 80 procent av tillgångarna enligt bolagets balansräkning vid utgången av det föregående skatteåret utgörs av fastigheter som huvudsakligen är i varaktigt bostadsbruk, aktier i bostadsaktiebolag eller aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet i något annat ömsesidigt fastighetsaktiebolag vars verksamhet enbart består av att äga och besitta fastigheter och byggnader som hör till fastigheterna,

3) bolaget inte äger några tillgångar utöver dem som krävs för den verksamhet som avses i 1 punkten eller utöver sådana investeringstillgångar som avses i 15 § 2 mom. 3—6 punkten i lagen om fastighetsfonder (1173/1997),

4) det främmande kapitalets belopp inte överskrider 80 procent av balansomslutningen i bola-

gets koncernbokslut som avses i 18 § 2 mom. eller, om bolaget inte ska upprätta ett koncernbokslut, i bolagets bokslut,

5) varje enskild delägare äger mindre än tio procent av bolagets aktiekapital, och

6) lagen om fastighetsfonder tillämpas på bolaget.

En fastighet anses vara huvudsakligen i bostadsbruk om bostadslägenheterna utgör minst 50 procent av den sammanlagda lägenhetsytan för de byggnader som hör till fastigheten. En obebyggd tomt som angetts som bostadstomt i detaljplanen anses likaså vara huvudsakligen i bostadsbruk.

Det som i 1 mom. 2 punkten bestäms om bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag tillämpas också på motsvarande bolag och sammanslutningar med hemvist i en annan stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

### 3 §

#### *Skattefrihetens början och upphörande*

Skattefriheten börjar vid ingången av det skatteår som inleds efter att ansökan har lämnats in.

På begäran av bolaget börjar skattefriheten vid ingången av det skatteår under vilket ansökan har lämnats in, om

1) villkoren för beviljande av skattefrihet har varit uppfyllda vid utgången av det skatteår som föregår ansökan, eller

2) bolaget har bildats för att bedriva sådan verksamhet som avses i denna lag eller till följd av delning eller fusion har uppkommit under det skatteår då ansökan har lämnats in och om villkoren för skattefrihet är uppfyllda vid utgången av det skatteår under vilket ansökan har lämnats in.

Skattefriheten upphör vid utgången av det skatteår under vilket beslutet om återkallelse av skattefriheten har fattats. Om återkallelsebeslutet har fördröjts på grund av att bolaget inte har uppfyllt sin föreskrivna anmälningsplikt, upphör skattefriheten vid utgången av det år under

vilket grunden för återkallelse av skattefriheten har uppkommit.

Om de villkor för skattefrihet som föreskrivs i 15 § 1 mom. inte uppfylls under det första skatteår som hör till skattefrihetsperioden eller om skattefriheten har beviljats på basis av felaktiga uppgifter som bolaget har gett, återkallas skattefriheten retroaktivt från och med ingången av det nämnda året.

### 4 §

#### *Övergången till skattefrihet för ett bolag som redan bedriver hyresverksamhet*

När ett bolag som bedriver hyresverksamhet övergår till att omfattas av skattefriheten räknas det sannolika överlåtelsepriset för dess tillgångar som bolagets skattepliktiga inkomst för det skatteår som föregår skattefrihetens början. Det överlåtelsepris som räknats som bolagets inkomst betraktas som tillgångarnas anskaffningsutgift då skattefriheten börjar.

Om bolaget har en sådan bostadshusreservering som avses i lagen om bostadshusreservering vid beskattningen (846/1986) eller en sådan återanskaffningsreservering för lokaliteter som avses i 43 § 2 mom. i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet (360/1968) räknas dess belopp också till bolagets inkomst för det skatteår som föregår skattefrihetens början.

Av den skatt som påförs bolaget för det skatteår som föregår skattefrihetens början debiteras på bolagets begäran i lika stora årliga betalningsposter under de följande tre skatteåren ett belopp som motsvarar en mot samfundsskattesatsen svarande del av skillnaden mellan det sannolika överlåtelsepriset för bolagets tillgångar och den anskaffningsutgift som inte har avskrivits vid beskattningen och av det belopp som räknats som inkomst med stöd av 2 mom.

## 5 §

*Kalkylmässiga avskrivningar under skattefrihetsperioden*

På anskaffningsutgiften för nyttigheter som hör till bolagets anläggningstillgångar görs under skattefrihetsperioden varje skatteår sådana kalkylmässiga avskrivningar som motsvarar det största belopp som kunde ha avdragits vid inkomstbeskattningen.

## 6 §

*Överlåtelse av bostadstillgångar under skattefrihetsperioden*

Om bolaget överlåter sådana tillgångar som avses i 2 § 1 mom. 2 punkten och som bolaget har ägt i mindre än fem år, eller om mindre än tio år har förflutit efter att fastighetens, bostadsaktiebolagets eller det ömsesidiga fastighetsaktiebolagets byggnader togs i bruk, åläggs bolaget att betala ett belopp som motsvarar 26 procent av skillnaden mellan överlåtelsepriset och den anskaffningsutgift som inte har avskrivits vid beskattningen.

Beloppet debiteras oberoende av de nämnda tidsfristerna, om en byggnad som hör till den överlåtna fastigheten eller som ägs av bostadsaktiebolaget eller det ömsesidiga fastighetsaktiebolaget har renoverats och renoveringen har medfört utgifter som överstiger 30 procent av den anskaffningsutgift för fastighetens byggnader som inte har avskrivits vid beskattningen och om överlåtelsen sker innan fem år förflutit från det att renoveringen slutfördes.

Om bolaget under skatteåret överlåter tillgångar till ett värde som överskrider tio procent av värdet på de tillgångar som avses 2 § 1 mom. 2 punkten och som bolaget ägde vid ingången av skatteåret, fränsett de tillgångar som nämns i 1 mom. i denna paragraf, åläggs bolaget för den överstigande delen att betala ett belopp som motsvarar 26 procent av skillnaden mellan de tillgångar som överlåtits under skatteåret och den anskaffningsutgift som beräknats för dem

enligt 5 § och som inte har avskrivits vid beskattningen.

Den i 1 och 2 mom. avsedda anskaffningsutgift som inte har avskrivits vid beskattningen beräknas i enlighet med 5 §.

## 7 §

*Vinstutdelningskrav*

Bolaget ska dela ut minst 90 procent av räkenskapsperiodens vinst som vinstutdelning för skatteåret, om inte något annat följer av de bestämmelser i aktiebolagslagen (624/2006) som begränsar bolagets vinstutdelning av orsaker som hör samman med beloppet av bolagets eget kapital eller bolagets solvens. Till räkenskapsperiodens vinst ska inte hänföras icke-realiserade värdeförändringar.

Bolaget får dock lämna högst 40 procent av räkenskapsperiodens vinst outdelad för att under de följande sju räkenskapsperioderna användas för anskaffning av sådana tillgångar som avses i 2 § 1 mom. 1 punkten.

Till den del det belopp av räkenskapsperiodens vinst som med stöd av 2 mom. har lämnats outdelad inte i enlighet med 2 mom. under de följande sju räkenskapsperioderna har använts för anskaffning av sådana fastigheter eller aktier i ett bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsbolag vars byggnader har tagits i bostadsbruk under de tre år som föregår anskaffningen, åläggs bolaget att betala ett belopp som motsvarar tio procent av den andel som har lämnats outdelad med stöd av 2 mom.

Den del av det belopp som med stöd av 2 mom. har lämnats outdelat och som inte senast under den sjunde räkenskapsperioden har använts för anskaffning av sådana tillgångar som avses i 2 § 1 mom. 2 punkten, ska delas ut som vinst för den nämnda räkenskapsperioden, utöver det belopp som ska delas ut enligt 1 och 2 mom., om inte något annat följer av de bestämmelser i aktiebolagslagen som nämns i 1 mom.

8 §

*Beskattning av vinstutdelningen*

Med avvikelse från vad som bestäms om beskattning av vinstutdelning i inkomstskattelagen (1535/1992) och i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet, utgör bolagets vinstutdelning under skattefrihetsperioden i sin helhet skattepliktig inkomst för mottagaren.

Om en delägars ägarandel motsvarar minst tio procent av bolagets aktiekapital på vinstutdelningens avstämningsdag, ålägger Skatteförvaltningen bolaget att betala en mot samfundsskattesatsen svarande del av vinstutdelningen till utdelningsmottagaren.

9 §

*Hysesinkomsternas minimiandel*

Om hyresinkomsterna av bolagets bostadslägenheter som avses i 2 § under skatteåret underskrider 80 procent av bolagets alla inkomster, ålägger Skatteförvaltningen bolaget att betala ett belopp som motsvarar 20 procent av det belopp med vilket de nämnda hyresinkomsterna underskrider 80 procent av bolagets alla inkomster. Till bolagets inkomster räknas dock inte överlåtelsepriset för de tillgångar som avses i 2 § 1 mom. 2 punkten.

10 §

*Fusion och delning*

Bolaget anses inte bli upplöst vid beskattningen om bolaget på det sätt som avses i 52 a § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet fusioneras med ett annat bolag som har beviljats skattefrihet med stöd av denna lag eller då två sådana bolag fusioneras genom att bilda ett nytt bolag som beviljas skattefrihet. Vid fusionen iakttas i tillämpliga delar 52 b och 52 h § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet.

Bolaget anses inte bli upplöst vid beskattningen om det delas i enlighet med 52 c § 1 mom. i lagen om beskattning av inkomst av närings-

verksamhet och det bolag eller de bolag som uppkommer till följd av delningen har beviljats skattefrihet med stöd av denna lag eller beviljas skattefrihet under delningsåret. Vid delningen iakttas i tillämpliga delar 52 c och 52 h § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet.

Det som bestäms i 52 b § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet tillämpas inte, om ett annat bolag än ett sådant som med stöd av denna lag har beviljats skattefrihet fusioneras med ett skattefritt bolag som avses i denna lag.

11 §

*Upplösning av bolaget*

När bolaget upplöses ska till inkomsterna för bolagets sista skatteår hänföras dess outdelade vinstmedel och de belopp som under skattefrihetsperioden har överförts från vinstmedlen till posterna för övrigt eget kapital. Dessutom tillämpas det som i 51 d § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet bestäms om de belopp som hänförs till det beskattningsbara överlåtelsepriset för det bolag som upplöses.

Det som bestäms i 1 mom. tillämpas även på andra fusioner och delningar än sådana som avses i 10 § 1 och 2 mom.

12 §

*Beskattning av bolaget efter att skattefriheten upphört*

Till inkomsterna för skatteåret efter det att skattefriheten upphört hänförs de outdelade vinstmedel bolaget har vid utgången av det föregående skatteåret och de belopp som under skattefrihetsperioden har överförts från vinstmedlen till posterna för övrigt eget kapital, minskade med vinstutdelningen för det nämnda skatteåret.

Från och med ingången av skatteåret efter det att skattefriheten upphört verkställs bolagets beskattning med iakttagande av bestämmelserna om inkomstbeskattning. Vid inkomstbeskattningen är det inte möjligt att dra av sådana utgif-

ter, räntor eller förluster som hänför sig till skattefrihetsperioden och som kunde ha dragits av vid bolagets beskattning under skattefrihetsperioden, om bolaget då skulle ha beskattats med stöd av bestämmelserna om inkomstbeskattning.

Bolagets vid beskattningen fastställda förluster och utnyttjade gottgörelser för bolagsskatt som bolaget hade då skattefriheten började få dras av under skatteåren efter att bolagets skattefrihet har upphört, i enlighet med vad som bestäms i inkomstskattelagen och i lagen om upphävande av lagen om gottgörelse för bolagsskatt (725/2004). De tidsfrister inom vilka förlusterna ska dras av och gottgörelserna utnyttjas löper också under skattefrihetsperioden.

Som en sådan utgiftsrest som avses i 30 § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet betraktas vid ingången av skatteåret efter att skattefriheten upphört det sammanlagda belopp som de i 4 § avsedda utgiftsresterna utgjorde när skattefriheten upphörde. Som oavskriven anskaffningsutgift vid beskattningen av nyttigheter som hör till anläggningstillgångarna betraktas det belopp som beräknats enligt 5 §.

### 13 §

#### *Ansökningsförfarandet*

En ansökan om beviljande av skattelättnad ska lämnas till Skatteförvaltningen före utgången av det skatteår för vilket skattelättnad söks.

Ansökan ska innefatta behövliga uppgifter och handlingar som gäller bolagets verksamhet och som visar att de villkor som föreskrivs för skattefrihet i 2 § 1 mom. är uppfyllda. På begäran av Skatteförvaltningen ska bolaget dessutom lämna in övriga uppgifter och handlingar som behövs för att ärendet ska kunna avgöras.

### 14 §

#### *Godkännande av ansökan om skattefrihet*

Skatteförvaltningen godkänner en ansökan om skattefrihet, om de villkor som föreskrivs i 2 § 1 mom. är uppfyllda. Ansökan godkänns dock inte om det är uppenbart att de villkor för

skattefrihet som föreskrivs i 15 § 1 mom. inte kommer att uppfyllas under det första skatteår som hör till skattefrihetsperioden.

### 15 §

#### *Villkor för att skattefriheten ska vara gällande*

För att skattefriheten ska vara gällande förutsetts det, utöver att de villkor som föreskrivs i 2 § 1 mom. 1—4 och 6 punkten är uppfyllda, att

1) bolaget delar ut åtminstone det belopp som avses i 7 § som vinstutdelning för skatteåret,

2) bolagets aktier under skatteåret är föremål för handel på en reglerad marknad inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, eller på ansökan av bolaget har blivit föremål för multilateral handel inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet,

3) bolaget delar ut medel endast i form av vinstutdelning, och att

4) bolaget och dess dotter- eller intressebolag som avses 2 § 1 mom. 2 punkten inte är delaktiga i affärstransaktioner eller arrangemang som uppenbart har vidtagits i avsikt att undgå skatt.

Vad som bestäms i 1 mom. 2 punkten tillämpas inte under de två första skatteåren av bolagets skattefrihetsperiod, om bolaget framställer ett skriftligt krav på detta senast före utgången av det första skatteåret. Om kravet i 2 punkten inte uppfylls senast under det tredje skatteåret, iakttas 3 § 4 mom.

### 16 §

#### *Återkallelse av skattefriheten*

Skatteförvaltningen ska återkalla beslutet om godkännande av en ansökan om skattefrihet, om de villkor som föreskrivs i 2 § 1 mom. 1—4 och 6 punkten samt i 15 § 1 mom. inte är uppfyllda.

Innan godkännandet återkallas ska bolaget ges tillfälle att bli hört. Bolaget ska också ges tillfälle att avhjälpa bristen inom en skälig tidsfrist som Skatteförvaltningen fastställer, om det inte är uppenbart att de villkor som avses i 1 mom. inte kommer att uppfyllas.

Om bolagets förfarande har varit planmässigt eller bolaget genom förfarandet har eftersträvat avsevärd ekonomisk nytta, ska godkännandet återkallas trots att bolaget har avhjälpt bristen. Bolaget kan då inte på nytt beviljas skattefrihet.

17 §

*Tillämpning av skattebestämmelser*

Skatteförvaltningen kontrollerar årligen att de villkor som föreskrivs i 2 § 2 mom. och 15 § 1 mom. är uppfyllda och verkställer vid behov de debiteringar som avses i 6—9 §.

På debitering av skatt, skattegranskning, ändring av beskattningen, skatteförhöjning och samfundsränta tillämpas lagen om beskattningsförfarande (1558/1995). På uppbörd av debiterat belopp tillämpas lagen om skatteuppbörd (609/2005).

På de belopp som med stöd av denna lag debiterats för skattefrihetsperioden tillämpas det som bestäms om inkomstskatt i lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter (1346/1999).

Det debiterade beloppet betalas till staten.

18 §

*Bolagets deklarationsskyldighet*

Bolaget ska trots skattelättnaden lämna in en skattedeklaration till Skatteförvaltningen, med iakttagande av det som annanstans i skattelagstiftningen bestäms om skyldigheten att deklarerat för skattepliktig inkomst. Bolaget ska samtidigt lämna en utredning att de villkor som i 2 § och 15 § 1 mom. föreskrivs för att skattefriheten ska vara gällande har varit uppfyllda under skatteåret. Skatteförvaltningen föreskriver närmare om vilka uppgifter som är nödvändiga med avseende på övervakningen.

Koncernbokslutet ska bifogas till skattedeklarationen. Koncernbokslutet ska innehålla en sammanställning av boksluten för alla de i bokföringslagen (1336/1997) avsedda dotterbolag som nämns i 2 § 1 mom. 2 punkten.

Bolaget ska utan dröjsmål underrätta Skatteförvaltningen om sådana förändringar som är av betydelse med avseende på de villkor som föreskrivs för att skattefrihet ska beviljas eller för att skattefriheten ska vara gällande.

19 §

*Förhandsavgörande*

Skatteförvaltningen kan på skriftlig ansökan av den skattskyldige meddela ett förhandsavgörande om tillämpningen av denna lag.

I ansökan ska sökanden specificera den fråga i vilken förhandsavgörande söks och lägga fram den utredning som behövs för att ärendet ska kunna avgöras.

Ett lagakraftvunnet förhandsavgörande ska på yrkande av sökanden iaktas med bindande verkan på det sätt som bestäms i förhandsavgörandet.

Ett ärende som gäller ett förhandsavgörande ska behandlas skyndsamt vid Skatteförvaltningen, förvaltningsdomstolen och högsta förvaltningsdomstolen.

20 §

*Ändringsökande*

I beslut som Skatteförvaltningen har fattat med stöd av denna lag, fränsett beslut som avses i 2 mom., får ändring sökas i enlighet med lagen om beskattningsförfarande.

I beslut som gäller godkännande av en ansökan om skattefrihet eller återkallelse av godkännande får ändring sökas genom besvär hos Helsingfors förvaltningsdomstol i enlighet med förvaltningsprocesslagen (586/1996). Besvaren ska behandlas skyndsamt.

Besvär över ett förhandsavgörande får anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol av den skattskyldige eller av någon annan som har rätt att söka ändring i förhandsavgörandet. På ändringsökandet tillämpas i övrigt det som i lagen om beskattningsförfarande bestäms om sökande av ändring i beskattning. Besvär ska anföras senast 30 dagar efter delfäende av beslutet. I ett be-

slut om att förhandsavgörande inte meddelas får  
ändring inte sökas genom besvär.

21 §

*Ikraftträdande*

Denna lag träder i kraft vid en tidpunkt som  
bestäms genom förordning av statsrådet.

Lagen tillämpas första gången vid beskatt-  
ningen för det skatteår som inleds under år 2009.

Under skatteåren 2009—2012 ska den ägar-  
andel som avses i 2 § 1 mom. 5 punkten och 8 §  
2 mom. underskrida 30 procent av bolagets ak-  
tiekapital.

Helsingfors den 1 april 2009