

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lagar om ändring och temporär ändring av lagen om överlåtelseskatt samt om ändring av 1 § i lagen om bostadshusreservering vid beskattningen

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I propositionen föreslås en temporär ändring av lagen om överlåtelseskatt så att sådan skatt inte skall behöva betalas för överlåtelse till ett av en eller flere kommuner ägt aktiebolag av ett av kommunen ägt hyreshus eller av ett bostadsrättshus eller av aktier i ett hyreshus- eller bostadsrättshusbolag som erhållit statens bostadsfinansiering mot aktier i förstnämnda bolag. Lagen skall tillämpas på

överlåtelser som sker under åren 2004—2007.

Dessutom skall i lagen om överlåtelseskatt och lagen om bostadshusreservering vid beskattningen göras lagtekniska ändringar.

Lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt efter det att de har antagits och blivit stadfästa.

MOTIVERING

1. Nuläge

1.1. Kommunernas skyldigheter i överlåtelsebeskattningen

Enligt lagen om överlåtelseskatt (931/1996) skall överlåtelseskatt betalas på överlåtelse av fastigheter och värdepapper. Staten och dess inrättningar, fränsett statens affärsverk, är befriade från skatt. Också Folkpensionsanstalten, Kera Ab, Fonden för industriellt samarbete Ab, Finlands Bank, Jubileumsfonden för Finlands självständighet och statens säkerhetsfond är befriade från skatt.

Skatt skall inte betalas då fastighet på grundval av fusion överläts till ett samfund som fortsätter den överförda verksamheten då arrangemanget genomförs enligt lagstiftningen för ifrågavarande samfund. Ett aktiebolag kan överlåta fastighet eller värdepapper utan att betala överlåtelseskatt också i samband med sådan verksamhetsöverlåtelse som avses i 52 d § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet (360/1968). Enligt 43 § i lagen om överlåtelseskatt skall skatteverket på ansökan återbära överlåtelseskatten, om fastighet eller värdepapper som

hör till den överlåtna verksamheten överläts till ett samfund som har bildats för att fortsätta verksamheten.

Skatt betalas inte på överlåtelser där förvärvaren är landskapet Åland, en kommun, samkommun, församling eller ett registrerat religionsamfund.

Överlåtelseskatt skall inte heller betalas för överlåtelser där en kommun har utövat sin förköpsrätt enligt förköpslagen (608/1977).

Kommunerna är inte befriade från skyldighet att betala överlåtelseskatt för överlåtelse av värdepapper. En undantag är skattefrihet som grundar sig till kommunens inlösningsrätt. Enligt 26 § i lagen skall skatt inte betalas när en kommun förvärvar aktier i ett bostads- eller fastighetsaktiebolag genom att utöva sin inlösningsrätt enligt lagen om kommunens inlösningsrätt enligt bolagsordning och om maximipriset på aktierna (235/1991), eller genom att utöva sin inlösningsrätt enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus, numera benämnd aravabegränsningslagen, (1190/1993) förvärvar aktier i ett bostadsaktiebolag som erhållit bostadslån, eller förvärvar aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet i ett bostadsaktiebolagshus

och för anskaffning av aktierna har beviljats bostadslån enligt lagen om bostadsproduktion (247/1966) eller aravalagen (1189/1993).

Genom lagen om överlåtelseskatt, som trädde i kraft från början av år 1997, ersattes bestämmelserna i lagen angående stämpelskatt (662/1943) om lagfartsstämpelskatt, stämpelskatt för överlåtelse av arrenderätt och för överlåtelse av aktier. Inte heller enligt lagen angående stämpelskatt åtnjöt kommunerna någon allmän skattefrihet. Bestämmelserna som skattefrihet på grundval av kommunernas inlösningsrätt, med samma innehåll som i lagen om överlåtelseskatt, ingick redan i lagen angående stämpelskatt. Kommunerna har aldrig varit befriade från skyldigheten att betala stämpelskatt för värdepappersöverlåtelse. Enligt 30 § 1 mom. 5 punkten i lagen angående stämpelskatt var överlåtelsehandling rörande fastighet fri från stämpelskatt då kommun, församling eller sammanslutning av byggare överlåter tomt, som den förvärvat, och byggnad som den därpå uppfört, åt ett för ändamålet bildat bostadsaktiebolag eller hyreshusbolag, vilket erhållit bostadslån, eller egnahemshus, som den uppfört, åt en sådan enskild person, som erhållit bostadslån.

Då lagen om överlåtelseskatt stiftades var utgångspunkten att man ville uppnå största möjliga neutralitet för att också kunna lindra skattesatsen. Flera slag av skattefrihet ströks från lagen, bland dem också ovannämnda bestämmelse i 30 § lagen angående stämpelskatt. Det framgick under riksdagsbehandlingen att bestämmelsen inte mera behövdes. Kommunerna egen jordanskaffning och planering ansågs var av central betydelse för bostadssituationens utveckling och därför bibehölls kommunernas allmänna skattefrihet vid jordanskaffningar också i lagen om överlåtelseskatt.

1.2. Reorganisationen av förvaltningen av det av kommunerna ägda beståndet av arava- och räntestödshyresbostäder

Bostadslån, eller så kallade aravalån, beviljas av Statens bostadsfonds medel för att bygga, anskaffa och grundreparera ägar-, hy-

res- och bostadsrättsbostäder enligt vad som föreskrivs i aravalagen. Aravalån beviljas på grundval av social ändamålsenlighet och ekonomiska behov för att förbättra bostadssituationen. Aravabegränsningslagen innehåller bestämmelser som begränsning av användningen och överlåtelsen av aravafinansierade bostäder och denna lag tillämpas också på bostäder som före lagens ikraftträdande finansierats med medel från statens bostadsfond.

Räntestöd kan betalas av statens medel för lån som beviljats av kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalt eller av kommun för nybygge, anskaffning och grundreparation av hyres- och bostadsrättsbostäder. Statens bostadsfond besluter som att godkänna lånet som räntestödslån om vilket föreskrivs i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001). Lagens 17 § innehåller bestämmelser om begränsningar gällande användning och överlåtelse. Dessa är 45 år, eller i fråga om delägarbostäder kortare tid. Lagen trädde i kraft från början av år 2002 och genom den upphävdes lagen om räntestödslån för anskaffande av bostäder (867/1980) samt lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993). Bestämmelserna i sistnämnda lagar tillämpas dock fortfarande på lån som beviljats med stöd av dem.

Bestämmelser om bostadsrättsbostäder och om dem som är berättigade att inneha sådana ingår i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990), som också innehåller föreskrifter om användning och överlåtelse. Före den lagändring som gjordes år 2003 förutsatte byggandet av bostadsrättsbostäder alltid att lån av statens medel eller räntestödslån hade beviljats. Genom lagändringen möjliggjordes också produktionen av fritt finansierade bostadsrättshus. I fråga om fritt finansierade objekt tillämpas enahanda principer som i fråga om statsstödd produktion, men husägaren får fritt bestämma t.ex. om val an invånare.

Delägarbostäder produceras både genom fri finansiering och med lån för vilka staten beviljat räntestöd. Av byggnadskostnaderna för sådana objekt som finansieras med stöd av lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002) finansieras 90 procent med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån

och bostadsrättshuslån. Kommunerna och allmännyttiga samfund kan vara låntagare. Rätten att skaffa en bostad beviljas på sociala grunder och till en början äger invånaren en minoritetsandel av de akter som berättigar till att inneha bostaden. Lagen innehåller särskilda bestämmelser om inlösen av resten av aktierna och om begränsningar bruks- och överlåtelsrätten. Man kan till egen inlösa en delägarbostad efter 5—12 år. Staten betalar räntestöd endast för den tid under vilken innehavet av bostaden grundar sig på hyresförhållande.

Genom den bostadsproduktion som är underkastad begränsningar gällande användning och överlåtelse strävar man till boende till skäligt pris. Fastigheter, bolag och deras aktier, som är underkastade lagbestämda begränsningar, får överlåtas endast till enligt lagen begränsade mottagare och endast till ett pris som bestäms enligt i lagen angivna grunder. Invånarna väljs på sociala grunder och den uppburna hyran eller bostadsvederlaget bestäms enligt självkostnadsprincipen. I hyran får inkluderas endast de utgifter som uppstår på grund av finansieringen för att bygga, anskaffa och grundreparera huset samt av fastighetens underhåll.

Cirka 240 000 aravabyresbostäder är i kommunernas ägo och av dem äger kommunerna direkt ca 14 000 bostäder. Dessutom har kommunerna ca 20 000 hyresbostäder som har finansierats med statens räntestödslån. Därtill äger kommunerna ca 50 000 andra hyresbostäder.

Under de senaste åren har kommunerna utvecklat förvaltningen och skötseln av sitt hyresbostadsbestånd. Drygt 20 kommuner har redan fusionerat sina individuella hyreshusbolag till större helheter, huvudsakligen till ett enda kommunalt hyreshusbolag. Större bolag medför rationaliseringsvinster och inbesparingar när anskaffningar kan koncentreras.

En ny administrativ utvecklingsåtgärd är att placera bostadsbeståndet i större överkommunala ägarhelheter. År 2001 grundades Kommunbostäder Ab, vars aktieägare för närvarande är 20 kommuner och Finlands Kommunförbund. Vissa kommuner som Kommunbostäder Ab:s styrelse anser vara lämpliga kan överföra sina hyresbostäder till

bolaget som apport. Vid apportöverlåtelsen betalas inget penningvederlag, utan kommunen får bolagets aktier som vederlag. Bolaget har grundats för att hålla bostäderna i permanent användning som hyresbostäder. Tillsvi-dare har ca 6 000 bostäder överförts till Kommunbostäder Ab. Målet för de närmaste åren är att få 40—50 aktieägare och 30 000—50 000 bostäder.

Ett annat överkommunalt alternativ för att utveckla förvaltningen är att två eller flera grannkommuner grundar ett gemensamt hyreshusbolag. Detta arrangemang passar för små kommuner, vilkas aravabostadsbestånd är så litet att man inte kan uppnå nämnvärd nytta genom att sammanslå beståndet. Tillsvi-dare har inga sådana bolag grundats, men flera kommuner är intresserade av detta.

Ett tredje överkommunalt alternativ är att säga bostäderna till något annat på riksnivå fungerande allmännyttigt bostadssamfund, t.ex. till Sato-koncernen, VVO-koncernen eller YH-Koncernen Ab.

Enligt lagen om överlåtelseskatt måste sådan skatt betalas då bostadsbeståndet överläts, om överlåtelsen sker på annat sätt än genom fusion eller verksamhetsöverlåtelse. Dessa möjligheter står inte till buds då det gäller fastigheter som kommunen äger direkt.

I sin egenskap av husens ägare har Kommunbostäder Ab eller andra allmännyttiga bostadssamfund inga inkomster av annan verksamhet. Därför måste hyresgästerna betala också den överlåtelseskatt som föranleds av ägarbytet.

2. Föreslagna ändringar

2.1. Temporär ändring av lagen om överlåtelseskatt

Enligt den del av Matti Vanhanens regeringsprogram som gäller boende skall överlåtelseskatten ses över för att den inte längre skall hindra kommuner och allmännyttiga sammanslutningar från att slå samman arava- och räntestödshyresbostäder till större, ekonomiskt sett mer stabila bolag. Lagen om överlåtelseskatt föreslås bli ändrad så att kommunerna har möjlighet att under tre års tid bolagisera sitt hyresbostadsbestånd, eller att placera sina hyresbostäder i ett aktiebolag,

utan att överlåtelseskatt behöver betalas för överlåtelsen. Motsvarande temporär skattefrihet har tidigare beviljats också sådana aktiebolag som har fortsatt statens tidigare verksamhet i aktiebolagsform.

Överlåtelsen skall göras i form av apport, dvs. mot nya aktier i bolaget. Skattefriheten skall gälla överlåtelser där en eller flera kommuner tillsammans äger minst 90 procent av det hyreshus som skall överlåtas, eller av aktierna i ett hyreshus- eller bostadsrättshusbolag samt av det mottagandet bolagets aktier.

Skattefriheten föreslås gälla sådana i kommunens ägo varande hyreshus och bostadsrättshus samt aktier i ett hyreshusbolag eller bostadsrättshusbolag för vilkas finansiering har beviljats lån eller räntestödslån av statens bostadsfonds medel och på vilka tillämpas begränsningar av användning och överlåtelse enligt ovan beskrivna lagar. Förslaget skall sålunda inte gälla t.ex. fritt finansierade bostadsrättsbostäder och delägarbostäder eller bostäder för vilka stödet tidigare gällde, men som redan har befriats från begränsningarna av användning och överlåtelse.

Förslaget gäller endast objekt som har finansierats med långfristiga räntestödslån. Med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån beviljades på 1990-talet också så kallade kortfristiga räntestödslån. Sådana lån beviljades till och med år 1999 närmast på näringspolitiska grunder, beroende på konjunkturläget, och inte på bostadspolitiska grunder. I dessa bostäder var valet av invånare och bestämmandet av hyran fullständigt fria och bostäderna kunde säljas fritt då den 10 långa skyldigheten att utnyttja dem som hyresbostäder hade gått ut. Sådana bostäder kan jämföras med fritt finansierade bostäder för vilka det inte är ändamålsenligt att tillämpa frihet från överlåtelseskatt.

Lån kan också beviljas åt ett av Statens bostadsfond nominerat samfund som uppfyller lagens krav på allmännyttighet. I rättspraxis har man ansett att även om ett samfund innehar och bedriver uthyrning av statsbelånade bostäder och även om verksamheten bedrivs för att befärja socialt och ekonomiskt ändamålsenlig bostadsproduktion och för att förbättra bostadsförhållandena, är det dock inte fråga om i skattelagstiftningen avsedd

allmännyttig verksamhet. I praktiken hör mycket olika samfund till den grupp som nominerats av Statens bostadsfond. Nomineringen till allmännyttigt samfund kan också återkallas, varför en på nominering grundad ställning inte är permanent på samma sätt som i fråga om de instanser som verkar med stöd av ovannämnda lagar. I motsats till kommunerna kan dessa samfund utnyttja verksamhetsöverlåtelse och fusion vid strukturförändringar av sitt bostadsbestånd, i vilket fall överlåtelseskatt inte behöver betalas. Av denna orsak föreslås inte att skattefriheten skall omfatta dessa samfund.

I samband med ansökningsförfarandet skall fastställas om förutsättningarna för skattefrihet har uppfyllts. Skatteförvaltningen har dock inte praktiska möjligheter att utreda detta. Av denna orsak föreslås att då sökanden anhåller om skattefrihet skall denne uppvisa intyg av Statens bostadsfond att objektet är underkastat begränsningar gällande användning och överlåtelse enligt de i bestämmelsen avsedda lagarna. Om ansökan har gjorts och utredning företetts före skatten har betalats, skall skatteverket kunna besluta att skatt inte behöver betalas. Om skatten redan har betalats, skall skatteverket återbetala det erlagda beloppet. Ansökan skall göras senast inom ett från det att skatten har betalats. Ingen ränta skall erläggas på bet återbetalade beloppet.

2.2. 26 § i lagen om överlåtelseskatt

Det föreslås att en teknisk ändring görs av 26 § 2 punkten i lagen om överlåtelseskatt. Den beror på att benämningen på lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravhyresbostäder och aravhyreshus har ändrats till aravabegränsningslagen.

2.3. Lagen om bostadsreservering vid beskattningen

Enligt lagen om bostadshusreservering vid beskattningen (846/1986) får ett samfund från sin skattepliktiga inkomst dra av en reservering som bildats för sådana vid beskattningen avdragbara utgifter som föranleds av uppförande, användning och underhåll av samt reparationsbyggande på ett eget bostadshus samt av underhåll och användning

av tomt i anslutning till ett eget bostadshus, dvs. en så kallad bostadshusreservering. Ett samfund får dra av en bostadshusreservering endast från annan inkomst än inkomst av näringsverksamhet eller jordbruk.

Enligt lagens 1 § 2 mom. får ett sådant samfund, vars huvudsakliga verksamhet grundar sig på ägande och besittning av en fastighet eller hyresverksamhet som grundar sig på ägande av en fastighet, dra av en bostadshusreservering även från sin skattepliktiga inkomst av näringsverksamhet, om samfundet har ett med stöd av aravalagen eller en lag som nämns i 2 § 1 mom. 1 punkten lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån eller lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån beviljat lån eller räntestöd för nybyggnad, ombyggnad eller anskaffning av bostäder.

Ändringarna av bostadslagstiftningen skall beaktas i laghänvisningarna i lagens 1 §. Benämningen av lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus har ändrats till aravabegränsningslagen. De i denna lag nämnda lagarna dels om räntestöd för hyresbostadslån och dels om räntestöd för bostadsrättshuslån har upphävts år 2002. Eftersom dessa lagar fortfarande tillämpas på lån som beviljats med stöd av dem skall hänvisningarna dock bibehållas. Det föreslås att till laghänvisningarna i stället fogas lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån.

3. Propositionens verkningar

Verkningarna på skatteinkomsterna av den föreslagna friheten från överlåtelseskatt beror på hur många kommuner som bolagiserar sitt hyresbostadsbestånd. Därför är det svårt att bedöma propositionens verkningar på inkomsten av denna skatt. Då en hyreshusfastighet i kommunens direkta ägo bolagiseras utgörs beräkningsgrunden för överlåtelseskatten av överlåtelsevederlaget enligt be-

gränsningslagstiftningen för de begränsningar underkastade fastigheterna. Detta vederlag är betydligt lägre än prisnivån på den fria marknaden.

Tillsvidare har Kommunbostäder Ab betalat cirka 750 000 euro i överlåtelseskatt och detta belopp har influtit från bolagiseringen av cirka 6 000 bostäder. Kommunbostäder Ab har som mål att under de följande fem åren skaffa 30 000—50 000 bostäder. På basis av denna målsättning bedöms propositionen enligt en grov uppskattning leda till att avkastningen av överlåtelseskatten minskar med cirka fyra miljoner euro under åren 2004—2007.

4. Ärendets beredning

Förslaget har beretts som tjänsteuppdrag inom finansministeriet. Remissutlåtanden om förslaget har begärts av miljöministeriet och Skattestyrelsen. De i den sistnämnda remissinstansens utlåtande nämnda preciseringarna och förslaget om att utredning skall begäras av bostadsmyndigheterna har tagits i beaktande. Däremot har miljöministeriets krav på att samtliga överlåtare och mottagare som fått lån enligt bostadslagstiftningen skall befrias från skatt inte ansetts vara ändamålsenligt.

5. Ikraftträdande och tillämpning

Lagarna föreslås träda i kraft så snart som möjligt efter det att de har antagits och blivit stadfästa.

43 a § i lagen om överlåtelseskatt föreslås vara i kraft till och med den 31 december 2007. Den föreslås bli tillämpad på överlåtelser som gjorts under åren 2004—2007. Den tidpunkt då överlåtelsen sker föreslås vara den dag då apportavtalet undertecknas.

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

1.

Lag**om ändring och temporär ändring av lagen om överlåtelseskatt**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 29 november 1996 om överlåtelseskatt (931/1996) 26 § 2 punkten
samt

fogas temporärt till lagen en ny 43 a § som följer:

26 §

Skattefrihet till följd av kommunens inlösningsrätt

Skatt skall inte betalas när en kommun

2) genom att utöva sin inlösningsrätt enligt aravabegränsningslagen (1190/1993) förvärvar aktier i bostadsaktiebolag som erhållit bostadslån, eller

43 a §

Temporär skattefrihet

Om en kommun under åren 2004—2007 överlåter hyreshus, bostadsrättshus eller aktier i ett hyreshus- eller bostadsrättshusbolag som de äger till ett aktiebolag som en eller flere kommuner äger och om kommunen som vederlag får aktier i det mottagande bolaget, återbetalar skatteverket på ansökan den betalde skatten.

Skattefrihet enligt 1 mom. gäller överlåtelser där kommunen eller flera kommuner tillsammans äger minst 90 procent av den överlåtna hyresbostaden eller till dess besittning berättigande aktier, av det överlåtna hyreshuset eller till dess besittning berättigande aktier, av det överlåtna bostadsrättshuset eller till dess besittning berättigande aktier samt också av det mottagande bolagets aktier. Objektet för överlåtelsen kan vara

1) sådana hyresbostäder och aravahyreshus, eller till deras besittning berättigande aktier,

som är underkastade i aravabegränsningslagen (190/1993) avsedda begränsningar av användning och överlåtelse,

2) sådana hyresbostäder och räntestödshyreshus eller till deras besittning berättigande aktier som är underkastade i 17 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) avsedda begränsningar av användning och överlåtelse,

3) sådana bostäder eller till deras besittning berättigande aktier som är underkastade den användningsbegränsning på 20 år som avses i 10 § i lagen om räntestödslån för anskaffande av bostäder (867/1980),

4) sådana andra i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) avsedda bostäder än fritt finansierade bostadsrättsbostäder.

Ansökan om skatteåterbäring skall göras inom ett år från det att skatten betalades. Till ansökan skall fogas ett av Statens bostadsfond utfärdat intyg om att överlåtelsen gäller ett objekt som avses i 3 mom.

Om ansökan har gjorts och utredning har lämnats om att villkoren för skattefri överlåtelse är uppfyllda redan innan skatten har betalats, kan skatteverket besluta att skatt inte skall betalas.

Skatt återbärs inte till högre belopp än vad som skall betalas för överlåtelsen, om skatten betalats inom den tid som bestäms i 7 och 21 §. Ingen ränta betalas på återburet belopp.

Denna lag träder i kraft den 2004. Lagens 43 a § tillämpas på överlåtelser från och med den 1 januari 2004 och den gäller till och med den 31 december 2007.

2.

Lag**om ändring av 1 § i lagen om bostadshusreservering vid beskattningen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 28 november 1986 om bostadshusreservering vid beskattningen
(846/1986) 1 § 2 mom., sådant det lyder i lag 1219/1994, som följer:

1 §

Bostadshusreservering

Ett samfund får dra av en bostadshusreservering endast från annan inkomst än inkomst av näringsverksamhet eller jordbruk. Ett sådant samfund vars huvudsakliga verksamhet grundar sig på ägande och besittning av en fastighet eller på hyresverksamhet som grundar sig på ägande av en fastighet får dra av en bostadshusreservering även från sin skattepliktiga inkomst av näringsverksamhet, om

samfundet har för nybyggnad, ombyggnad eller anskaffning av bostäder lån eller räntestöd med stöd av någon av följande lagar:

- 1) aravalagen (1189/1993),
- 2) den lag som nämns i 2 § 1 mom. 1 punkten i aravabegränsningslagen (1190/1993),
- 3) lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001),
- 4) lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980),
- 5) lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993).

Denna lag träder i kraft den 2004.

Helsingfors den 11 juni 2004

Republikens President

TARJA HALONEN

Andra finansminister *Ulla-Maj Wideroos*

1.

Lag**om ändring och temporär ändring av lagen om överlåtelseskatt**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 29 november 1996 om överlåtelseskatt (931/1996) 26 § 2 punkten
samt
fogas temporärt till lagen en ny 43 a § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

26 §

Skattefrihet till följd av kommunens inlösningsrätt

Skatt skall inte betalas när en kommun

2) genom att utöva sin inlösningsrätt enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993) förvärvar aktier i ett bostadsaktiebolag som erhållit bostadslån, eller

2) genom att utöva sin inlösningsrätt enligt *aravabegränsningslagen* (1190/1993) förvärvar aktier i bostadsaktiebolag som erhållit bostadslån, eller

43 a §

Temporär skattefrihet

Om en kommun under åren 2004—2007 överlåter hyreshus, bostadsrättshus eller aktier i ett hyreshus- eller bostadsrättshusbolag som de äger till ett aktiebolag som en eller flere kommuner äger och om kommunen som vederlag får aktier i det mottagande bolaget, återbetalar skatteverket på ansökan den betalade skatten.

Skattefrihet enligt 1 mom. gäller överlåtelser där kommunen eller flera kommuner tillsammans äger minst 90 procent av den överlåtna hyresbostaden eller till dess besittning berättigande aktier, av det överlåtna hyreshuset eller till dess besittning berättigande aktier, av det överlåtna bostadsrättshuset eller till dess besittning berättigande aktier samt också av det mottagande bolagets aktier. Objektet för överlåtelserna

kan vara

1) sådana hyresbostäder och aravahyreshus, eller till deras besittning berättigande aktier, som är underkastade i aravabegränsningslagen (190/1993) avsedda begränsningar av användning och överlåtelse,

2) sådana hyresbostäder och räntestödshyreshus eller till deras besittning berättigande aktier som är underkastade i 17 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) avsedda begränsningar av användning och överlåtelse,

3) sådana bostäder eller till deras besittning berättigande aktier som är underkastade den användningsbegränsning på 20 år som avses i 10 § i lagen om räntestödslån för anskaffande av bostäder (867/1980),

4) sådana andra i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) avsedda bostäder än fritt finansierade bostadsrättsbostäder.

Ansökan om skatteåterbäring skall göras inom ett år från det att skatten betalades. Till ansökan skall fogas ett av Statens bostadsfond utfärdat intyg om att överlåtelsen gäller ett objekt som avses i 3 mom.

Om ansökan har gjorts och utredning har lämnats om att villkoren för skattefri överlåtelse är uppfyllda redan innan skatten har betalats, kan skatteverket besluta att skatt inte skall betalas.

Skatt återbärs inte till högre belopp än vad som skall betalas för överlåtelsen, om skatten betalats inom den tid som bestäms i 7 och 21 §. Ingen ränta betalas på återburet belopp.

Denna lag träder i kraft den 2004.
Lagens 43 a § tillämpas på överlåtelser från och med den 1 januari 2004 och den gäller till och med den 31 december 2007.

2.

Lag**om ändring av 1 § i lagen om bostadshusreservering vid beskattningen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 28 november 1986 om bostadshusreservering vid beskattningen (846/1986) 1 § 2 mom., sådant det lyder i lag 1219/1994, som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Bostadshusreservering

Ett samfund får dra av en bostadshusreservering endast från annan inkomst än inkomst av näringsverksamhet eller jordbruk. Ett sådant samfund, vars huvudsakliga verksamhet grundar sig på ägande och besittning av en fastighet eller hyresverksamhet som grundar sig på ägande av en fastighet, får dra av en bostadshusreservering även från sin skattepliktiga inkomst av näringsverksamhet, om samfundet har ett med stöd av aravalagen (1189/93) eller en lag som nämns i 2 § 1 mom. 1 punkten lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/93) eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/80) eller lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/93) beviljat lån eller räntestöd för nybyggnad, ombyggnad eller anskaffning av bostäder.

Ett samfund får dra av en bostadshusreservering endast från annan inkomst än inkomst av näringsverksamhet eller jordbruk. Ett sådant samfund vars huvudsakliga verksamhet grundar sig på ägande och besittning av en fastighet eller på hyresverksamhet som grundar sig på ägande av en fastighet får dra av en bostadshusreservering även från sin skattepliktiga inkomst av näringsverksamhet, *om samfundet har för nybyggnad, ombyggnad eller anskaffning av bostäder lån eller räntestöd med stöd av någon av följande lagar:*

- 1) aravalagen (1189/1993),
- 2) den lag som nämns i 2 § 1 mom. 1 punkten i aravabegränsningslagen (1190/1993),
- 3) lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001),
- 4) lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980),
- 5) lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993).

Denna lag träder i kraft den 2004.
