

Svar på skriftligt spørgsmål SSS 580/2017 rd

Svar på skriftligt spørgsmål om hur rimligt det är att höja fastighets-skatten

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 580/2017 rd undertecknat av riksdagsledamot Ulla Parviainen /cent:

Med vilka medel kan vi säkerställa att ändringarna av fastighetsskatten kan förutses av skattebetalarna och att förhöjningarna av fastighetsskatten inte är orimliga, och

på vilket sätt ämnar man ändra värderingssystemet så att beskattningsvärdet på fastigheterna bättre motsvarar byggnadernas marknadsvärde?

Som svar på frågan framför jag följande:

I frågans motivering hänvisas till ett enskilt fall där det betalade beloppet av fastighetsskatten steg med det dubbla i jämförelse med året innan trots att kommunens fastighetsskatteprocent var den samma och endast nödvändigt underhåll av byggnaden hade utförts.

I detta sammanhang finns det inte förutsättningar att uppskatta vad som var orsaken till den förhöjda skatten i detta fall.

Vi kan trots allt konstatera att från och med ingången av 2014 förbättrades kommunernas möjlighet att jämföra överensstämmelsen mellan Skatteförvaltningens uppgifter som påverkar fastighetsskatten med samma uppgifter i kommunernas egna register. Till lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter tillades en bestämmelse om att Skatteförvaltningen på begäran kan för förvaltningen av kommunala register som innehåller fastighetsuppgifter och för bevakning av skattetagarens rätt, lämna uppgifter till kommunala myndigheter om kommunens fastighetsskattskyldiga och uppgifter som använts som grund för fastighetsskatten om fastigheters mark och byggnader samt uppgifter om beskattningsvärde och fastighetsskattens belopp. Det uppskattas att flera hundra miljoner intäkter i form av fastighetsskatt uteblir från kommunerna till följd av Skatteförvaltningens bristfälliga registeruppgifter. Höjningen av fastigheternas beskattningsvärde kan således ofta åtminstone delvis förklaras med att kvaliteten på de uppgifter som används för att fastställa fastighetsskatten har förbättrats.

Med hänsyn till hur väl ändringen av fastighetsskatten kan förutses, är det viktigt att observera att innan fastighetsskatten fastställs skickar Skatteförvaltningen till den skattskyldige en redogörelse över de registeruppgifter som används som grund för fastställande av fastighetsskatten. Den skattskyldiges uppgifter anses stämma överens med uppgifterna i redogörelsen såvida den

Svar på skriftligt spørgsmål SSS 580/2017 rd

skattskyldige inte rättar fel och brister i uppgifterna. Förfarandet för hörande på förhand erbjuder den skattskyldige en möjlighet att reagera innan fastighetsskatten fastställs om uppgifterna som används som grund för beskattningen av en eller annan orsak är felaktiga. Efter att skatten fastställts kan beslutet överklagas på vanligt sätt.

I fråga om den i spørgsmålet nämnda ändringen av grunderna för beräkningen av fastighetens värde som pågår vid finansministeriet, är avsikten inte att avvika från de grundläggande utgångspunkterna att beskattningsvärdet på marken och fastigheten fastställs separat, att markens beskattningsvärde grundar sig på uppgifter om genomförda markaffärer och byggnadernas beskattningsvärde på dagens nyanskaffningspris som påminner om återanskaffningsvärdet och på åldersavdragen.

I enlighet med huvudregeln i 29 § 1 mom. i lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen, ska vid sidan av andra faktorer som nämns i paragrafen beaktas den skäliga prisnivå som har konstaterats på basis av de priser som på den fria marknaden under normala förhållanden har betalats på orten för fastigheter vilka till sin art och sitt läge är jämförbara.

Skatteförvaltningen fastställer varje år för varje kommun noggrannare beräkningsgrunder enligt vilka byggnadsmarkens beskattningsvärde beräknas. Enligt beslutet används som grund för beräkning av byggnadsmarkens beskattningsvärde kommunspecifika tomtpriskartor och värderingsanvisningar. På kartan över tomtpriser eller i värderingsanvisningen har de gängse områdesvisa värdena (områdespris) antecknats.

Den metod som i dag används för värdering av byggnadsmark har utvecklats i samarbete mellan Statens tekniska forskningscentral VTT och Skatteförvaltningen. VTT har tidigare gjort en utredning om det skäliga gängse värdet på byggnadsmark i hela landet. De kommunspecifika värderingsanvisningarna som nämns i Skatteförvaltningens beslut har utarbetats utifrån nämnda VTT:s utredning, till gängse pris vid utgången av 1993. Områdespriserna för fastighetsskatten har beräknats på nytt 2006 eller tidigare. Senare har priserna höjts med indexkoefficienter som motsvarar prisutvecklingen.

Värden som framgår av tomtpriskartorna och värderingsanvisningarna är genomsnittliga gängse värden och de grundar sig i regel på realiserade försäljningspriser på obebyggd mark. Enligt Skatteförvaltningens beslut anses 73,5 procent av den gängse prisnivå som nämns i anvisningarna (målvärde) vara beskattningsvärdet på tomter och annan byggnadsmark.

Byggnadernas beskattningsvärde bestäms enligt återanskaffningsvärdet och det årliga åldersavdraget som fastställts enligt typ av byggnad. Återanskaffningsvärdet regleras varje år genom finansministeriets förordning. Grunderna för hur återanskaffningsvärdet bestäms har tidigare fastställts utifrån Statens tekniska forskningscentralens empiriska utredningar vid utgången av 1970-talet i enlighet med då gällande byggnadsstandarder. Återanskaffningsvärdet som beräknats utifrån enhetskostnaderna har justerats så att de motsvarar den årliga ändringen av byggnadskostnadsindexet. Regionala skillnader beaktas inte, utan värderingen av byggnaderna sker på samma grunder i hela landet.

Svar på skriftligt spørgsmål SSS 580/2017 rd

I den pågående ändringen av värderingsgrunderna är målet i fråga om mark att skapa en ny priszonkarta för fastställande av markernas beskattningsvärde som gäller för hela landet. Avsikten är att områdena med ett enhetligt pris baserar sig på marknadspriser, dvs. realiserade försäljningspriser och även på uppgifter om försäljningspriser på områden där antalet markköp är otillräckligt för att fastställa prisnivån. Målet är att kunna beräkna ett beskattningsvärde för marken på fastigheten genom att dra nytta av den uppdaterade priszonkartan på så sätt att varje fastighet genom en individuell fastighetsidentifikation får ett värde som motsvarar dess geografiska läge. Avsikten är att markpriskartan uppdateras åren efter ändringen genom tillämpning av index för regional prisutveckling.

Lantmäteriverkets utarbetade prisområden och på dessa baserade områdespriser, som man emellertid inte har för avsikt att som sådana använda som grund för beskattningen, ska finnas tillgängliga på Lantmäteriverkets elektroniska tjänst. På så sätt skulle transparensen betydligt förbättras jämfört med situationen i dag, och det främjar även förutsägbarheten för ändringarna av markens beskattningsvärde.

Vad gäller byggnaderna är målet att skapa ett system som varje år för fastighetsskatten producerar för alla bestämda typer av byggnader ett genomsnittligt enhetsvärde för byggkostnader med beaktande av regionala skillnader i byggnadskostnader. Målet är att skapa ett värderingssystem som är specifikt för varje typ av byggnad, grundar sig på genomsnittliga byggkostnader och beaktar regionala skillnader i fråga om byggkostnader. Avsikten är att systemet uppdateras varje år. Beaktandet av regionala skillnader vad gäller byggkostnader minskar för sin del den möjligheten att fastigheternas beskattningsvärde överstiger marknadsvärdet vilket varit ett problem i synnerhet i avfolkningsregioner.

I takt med att projektet framskrider utvärderas även bestämmelsen i 32 § i lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen som gäller maximalt beskattningsvärde för fastigheter. Om det sammanlagda beloppet av beskattningsvärdena för en fastighets fastighetsskattepliktiga delar är högre än det sammanlagda gängse värdet av dessa delar, anses det gängse värdet som värdet av fastighetens fastighetsskattepliktiga delar. Med gängse värde avses det gängse värde som egendomen hade vid skatteårets utgång i ägarens besittning och där var den fanns eller egendomens sannolika överlåtelsepris, om det är större än det nämnda värdet.

Helsingfors 9.1.2018

Finansminister Petteri Orpo