

Utlåtande om förslag till förnyande av fastighetsbeskattningen

Stadsstyrelsen 09.05.2022 § 122
708/02.03.01/2022

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
Ekonomichef Petra Palmroos, tfn 040 839 7170
fornamn.efternamn@pargas.fi

Bakgrund

Finansministeriet ber om utlåtande kring reformen av fastighetsbeskattningen. Målet är att regeringens proposition ska överlämnas till riksdagen under vårsessionen 2022. Utlåtandet skall lämnas in senast den 20 maj 2022.

Målet med reformen är att förnya värderingsgrunderna för fastighetsbeskattningen så att det motsvarar dagens kostnads- och prisnivå samt regionala prisskillnader och på så sätt förbättra jämlikheten och neutraliteten.

Värderingsgrunder i det nuvarande systemet har släpat efter den allmänna kostnads- och prisutvecklingen i landet och t.ex. beskattningsvärden för mark uppdaterades senast 2008 och regionala prisskillnader har inte beaktats.

Fastighetsskatteprocentsatserna

I enlighet med kommunallagen (410/2015 § 111) skall stadsfullmäktige senast i samband med att budgeten godkänns fatta beslut om kommunens skatteprocentsatser. Kommunen har rätt att fritt fatta beslut om skattesatserna, men skall ta i hänsyn kommunallagens 110 § bestämmelser angående balansering av kommunens ekonomi. Enligt 91 a § i lagen om beskattningsförfarande (520/2010) skall en kommun senast den 17 november året innan skatteåret meddela Skatteförvaltningen vilka skatteprocentsatser som skall tillämpas.

Nuvarande fastställda variationsintervaller i fastighetsskattelagen:

Allmän fastighetsskatt	0,93 - 2,00 %
Fastighetsskatt för stadigvarande bostad	0,41 - 1,00 %
Fastighetsskatt för andra bostadsbyggnader	0,93 - 2,00 %
Obebyggd byggplats	2,00 - 6,00 %

Stadsfullmäktige beslöt 15.11.2021 § 144 att fastighetsskatteprocentsatserna för Pargas stad år 2022 är (dessa procentsatser har varit oförändrade i flera år):

Allmän fastighetsskatt	1,50 %
Fastighetsskatt för stadigvarande bostad	0,47 %
Fastighetsskatt för andra bostadsbyggnader	1,50 %
Obebyggd byggplats	3,00 %

För Pargas stad är fastighetsbeskattningen en mycket viktig inkomstkälla. Staden erhåller ca 9,5 miljoner euro årligen i fastighetsskatt.

Fastighetsskattens utveckling:

Belopp i tusen euro	Bokslut 2018	Bokslut 2019	Bokslut 2020	Bokslut 2021	Budget 2022
Fastighetsskatt	9 109	9 399	8 673	9 542	9 470

För Pargas stad behöver reformen utfalla inkomstneutral så att man även i framtiden kan erhålla ett årligt fastighetsskattebelopp om ca 9,5 miljoner euro. Pargas stad har även i fortsättningen möjligheter att i stadsfullmäktige årligen ta ställning till stadens fastighetsskatteprocent.

Reformens förslag på nya skatteprocenter:

Nuvarande intervaller	Nya förslagna intervaller
Allmän fastighetsskatt 0,93 - 2,00 %	0,53 – 1,70 %
Fastighetsskatt för stadigvarande bostad 0,41 - 1,00 %	0,35 – 1,00 %
Fastighetsskatt för andra bostadsbyggnader 0,93 - 2,00 %	0,13 – 2,00 %
Obebyggd byggplats 2,00 - 6,00 %	* – 3,00 %

* högre än den allmänna fastighetsskattesats för mark

Fastighetsskatten och reformens betydelse

Fastighetsskatten är produkten av beskattningsvärdet gånger fastighetsskatteprocenten. Beskattningsvärdet bestäms skilt för var och en byggnad och värderingsgrunderna är även olika beroende på vilken typ av byggnad och vilket användningsändamål det är frågan om. Marken är i sammanhanget också en egen enhet som värderas skilt.

Som en del av regeringsprogrammet finns nu på remissrunda ett förslag på hur dessa värderingsgrunder skulle förnyas. Om det nya beräkningssättet sedan godkänns, skulle det tillämpas från skatteår 2024. Kommunens möjlighet att sedan påverka fastighetsskatten är genom att korrigera fastighetsskatteprocenten. Möjligheterna att korrigera de olika fastighetsskattesatserna ger kommunen verktyg att i viss mån anpassa beskattningen enligt de säregenskaper som kommunen har och reagera på förändringar för olika användningsområden.

I värderingreformen har man satt vikt på att beskattningsbara värdet av mark och byggnader bättre skulle avspegla faktiska marknadsvärden och regionala skillnader än i nuvarande system. Tanken med reformen är att sträva till kostnadsneutralitet. De nya beräkningssätten skulle leda till att beskattningsvärdet som helhet ökar men det föreslås på samma gång att

ramarna för fastighetsskattesatserna som fastställs i fastighetsskattelagens 654/1992 3.kap skulle i sin tur sänkas. Det föreslås att den allmänna skattesatsen delas in i en skattesats för mark och en allmän skattesats för byggnader. Andra aplock är det att ekonomibygnader under 10 m² inte längre skulle beskattas och att förbättringar i en gammal byggnad inte skulle vara en beskattningsvärdehöjande faktor. De två ändringarna minskar på byråkratin och den andra ökar kanske på motivering att renovera och hålla i skick byggnader.

För att beskriva förändringarnas inverkan har Finansministeriet gjort en konsekvensbedömning, var man analyserar kommunvisa följder av ändringen på 5 olika punkter:

- skattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende,
- den allmänna skattesatsen för mark,
- den allmänna skattesatsen för byggnader,
- skattesatsen för andra bostadsbyggnader och
- skattesatsen för obebyggda byggplatser.

Indelningen är enligt den nya indelningen för fastighetsskattesatserna som kommunen årligen kommer att besluta om. I konsekvensbedömningen har gruppvis räknats ut vad det totala beskattningsvärdet har varit år 2020 - 2021 jämfört med det första året efter skattereformen år 2024. I beräkningen finns också förslag till korrigeringar i fastighetsskatteprocenten för att kompensera höjningar i beskattningsvärdet. Kommunerna har ändå rätt att själva reglera beskattningen för var och en grupp enligt egna behov.

Nedan finns ett utdrag ur konsekvensbedömningen var man ser storleksordningen på de olika gruppernas beskattningsvärdena nu och efter en reform. Till skillnad från nu blir marken den del som har det enskilt största beskattningsvärdet 857 milj. €, ca 56 % och byggnader för fast boende blir på andra plats med 354,5 milj. €, ca 23 %. För nuvarande är det marken plus byggnader som lyder under allmän skattesats som är störst och som tillsammans utgör 45 % av det totala beskattningsvärdet. På andra plats är byggnader för stadigvarande boende med ca 39 % av beskattningsvärdet.

	Beskattningsvärde, före - efter - förändring			Finansministeriets förslag till fastighetsskattesatser		
	Nuvarande	2024	Förändring	Nuvarande	2024	Förändring
	Milj€	Milj€	%	%	%	:%enhet
1 Skattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende	341,6	354,5	4	0,47	0,45	1,61
2 Allmän skattesats för mark	293,8	856,9	192	1,5	0,51	4,41
3 Byggnader allmän skattesats	100,1	133,7	34	1,5	1,12	1,5
4 Skattesatsen för andra bostadsbyggnader	139,6	190,9	37	1,5	1,1	2,09
5 Skattesatsen för obebyggda byggplatser	0,8	2,56	221	3	0,94	23,97

Reformen är väldigt omfattande och har en omfattande påverkan som är svår att ta in och bedöma. Kanske även för de som tagit fram den. I bilagan finns mer ingående beskrivet vilken inverkan ändringen har, men det är bara ett ytskrap. I allmänhet kan man säga att den nya mer kontinuerligt uppdaterade modellen,

som tar mer i beaktande marknadsmässiga och regionala skillnader, är bättre och mer jämnt än nuvarande system. Det är ofrånkomligt att det positiva drivet i Åboregionen och skärgården leder till högre beskattningsvärdena än i en region med sämre eller stagnerande utveckling.

När man tillämpar nya beräkningsätt ändras beskattningsvärdena på olika sätt i varje kommun och även på olika sätt inom kommunen. På samma gång har kommunerna fått mer verktyg att kontrollera beskattningen när marken åtskils från den allmänna skattesatsen. Finansministeriet har gett förslag till nya skatteprocenter för att kommunerna skall nå skattnöjdhetsneutralitet. Om de skattesatserna implementeras är det en neutralitet för den totala mängden fastighetsskatt som inflyter till staden. Fastän sådan neutralitet uppnås, sker det ändå ändringar för olika typer byggnader och mark på olika sätt runt om i centran och byar samt för var och en individ. Skatteprocentsförslagen behöver på inga sätt följas, staden har fortfarande möjlighet att välja hur man beskattar inom givna ramar.

I förslaget finns en sk. "bromsregel" som bygger på en övergångsperiod om tre år, dvs. att fastighetsskatt inte skall debiteras till den del skattens belopp överstiger 30 %, eller max 200 euro med föregående år. Hur utfallet av skattereformen påverkar den enskilda kommuninvånaren och hur kommunerna tillämpar skattesatserna efter reformen är en fråga som är svår att besvara eftersom redskap och nödvändig bakgrundsinformation nu saknas för att kunna göra kalkyler över potentiella framtida utfall.

Bilaga

Tilläggsutredning till utlåtande om fastighetsskattereform

Föredragande

Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Utifrån ovanstående beredning ger stadsstyrelsen sitt utlåtande:

Pargas stad utgår från att fastighetsbeskattningsreformen utfaller inkomstneutral för kommunerna. För att kommunerna skall kunna beräkna utfallets inverkan och vad det betyder i tillämpningarna av de nya skattesatserna behöver kommunerna få mera information om förändringarna i beskattningsvärdena så fort som möjligt.

För den enskilda kommuninvånaren kan variationerna vara betydande, stora avvikelser kan förekomma i fastigheternas marknadsvärden i glesbygden och i skärgården. Reformen tar inte ställning till fastighetsägarens ekonomiska situation. Pargas stad uppmanar regeringen att utveckla en mekanism som förhindrar oskäligt höga beskattningsvärden.

Beslut

Under diskussionen föreslog stadsstyrelseledamoten Markku Orell följande komplettering till utlåtandet:

Tillägg i den sista meningen i förslaget: Pargas stad uppmanar regeringen att utveckla en mekanism som förhindrar oskäligt höga beskattningsvärden och beaktar en rättvis beskattning av impediment och obebyggd mark i skärgården. Förslaget understöddes av stadsstyrelseledamoten Egon Nordström.

Stadsdirektören ändrade sitt förslag enligt Markku Orells förslag.

Ordföranden frågade om stadsstyrelsen enhälligt kan godkänna det ovannämnda

tillägget som Markku Orell gjorde.
Stadsstyrelsen godkände tillägget enhälligt.

Under diskussionen föreslog stadsstyrelseledamoten Kaj-Johan Karlsson följande:

Begränsning av höjning av fastighetsskatten i fastighetsbeskattningen enligt 34 §
bör vara permanent.

Ordföranden frågade om stadsstyrelsen kan enas om detta förslag till tillägg som
Karlsson gjorde.

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att göra de ovannämnda tilläggen i utlåtandet.

Daniel Backman närvarade som sakkunnig vid sammanträdet under behandlingen
av detta ärende, kl. 16.45–17.55.

Delgivning

Finansministeriet, ekonomichefen, stadsgeodeten
