



LANDSKAPSSTYRELSENS FRAMSTÄLLNING

Fastighetsskattelag för landskapet Åland

1992-93

nr 6

FÖRSLAG

Landskapsstyrelsen föreslår att det stiftas en landskapslag om fastighetsskatt. Lagen skall ersätta nuvarande system med kommunalskatt för bostadsinkomst.

Det nya systemet för beskattning av fastigheter är allmänt, d.v.s. de flesta fastigheter omfattas av det nya systemet. Vissa slag av fastigheter har dock undantagits, bland annat jordbruks- och skogsmark samt allmänt vattenområde och allmänna vägar.

Den nya fastighetsskatten är en årlig skatt som uppbärs av ägaren till fastigheten. Grunden för fastighetsskatten är fastighetens beskattningsvärde och fastighetsskatteprocentsatser som kommunfullmäktige bestämmer storleken på. Skatteprocentsatserna bestäms med en hundraedels procents noggrannhet. För byggnad som används eller är avsedd att användas huvudsakligen för stadigvarande boende kan fastighetsskatteprocentsatsen vara 0,00 och högst 0,40 %. För andra bostadsbyggnader kan procentsatsen vara 0,00 och högst 0,90 %. För tomter och liknande samt andra byggnader än bostadsbyggnader kan tillämpas en allmän procentsats på 0,00 och högst 0,80.

Lagen föreslås träda i kraft den 1 mars 1993. Skattskyldig skatteåret 1993 är den som äger fastigheten den 1 april 1993.

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläget

För närvarande finns det inte något allmänt system för beskattning av fastigheter.

Fastigheter beskattas idag genom att vissa personer enligt landskapslagen om kommunalskatt för bostadsinkomst i vissa fall (2/74) anses ha s.k. bostadsinkomst. Det är fråga om personer som äger fritidsbostäder och bostäder som används för stadigvarande boende av ägaren eller hans familj.

För bostad som inte är fritidsbostad anses tre procent av bostadens beskattningsvärde som överstiger 480.000 mark vara bostadsinkomst. I beskattningsvärdet ingår värdet av byggnaden och tomten eller av aktier eller andelar som berättigar till innehav av lägenhet. Från bostadsinkomsten får avdras ränteutgifter samt index- och kursgottgörelser. Har bostaden använts för stadigvarande boende endast en del av året minskas bostadsinkomsten. För fritidsbostäder bestäms bostadsinkomsten av ett värde per kvadratmeter bostadsyta. Värdet per kvadratmeter är avhängig av bostadens standard. Landskapsstyrelsen fastställer årligen bostadsinkomsten för fritidsbostäderna. Bostadsinkomst av fritidsbostad bestäms till ett nettovärde.

Syftet med nuvarande reglering är att förmånen av egen bostad skall vara skattepliktig inkomst samt att lyxbostäder och fritidsbostäder skall särskilt beskattas.

2. Utvärdering av nuläget

Systemet med bostadsinkomst har inte blivit allmänt accepterat. Ytterst få bostäder som används för stadigvarande boende har blivit beskattade medan andra fastigheter helt har lämnats utanför systemet. Även om systemet delvis har byggt på principen att vissa bostäder för stadigvarande boende som inte kan anses vara lyxbostäder skall hållas utanför beskattningen kan inte detta vara avgörande när beskattningen av fastigheter skall regleras. Kommunernas service och investeringar i samhällsstrukturen kommer alla fastighetsägare till godo och de drar nytta av servicen och investeringarna bland annat genom förhöjda fastighetsvärden. Därför anser landskapsstyrelsen att i ett bra system för beskattning av fastigheter skall basen för fastighetsbeskattningen vara så bred som möjligt och olika fastigheter behandlas rättvist.

För den kommunala ekonomin utgör en allmän fastighetsskatt en stabil och säker intäktskälla. Fastigheter kan inte flyttas lika lätt som kapital och människor. En fiskal trygghet garanteras genom den säkerhet som fastigheten utgör.

Landskapsstyrelsen anser att den i riket gällande fastighetsskattelagen (FFS 654/92) uppfyller de krav som bör ställas på ett bra fastighetsskattesystem. Landskapsstyrelsen

föreslår därför att lagen med vissa undantag skall antas såsom blankettlag.

3. Huvudpunkterna i rikets fastighetsskattelag

3.1. Skatteobjekt

I lagens 2 § ingår bestämmelser om vad som är en fastighet som är objekt för fastighetsskatten. För det första avses med fastighet tomt, lägenhet och annan självständig enhet för jordinnehav i riket och som har eller skall registreras. Vidare skall lagen tillämpas på byggnader och konstruktioner som är någon annans än markägarens och på outbrutet område som hör till fastigheten. Även en byggnads utrustning är föremål för fastighetsbeskattningen om den värderas eller skall värderas vid förmögenhetsbeskattningen. Samfälligheter ingår inte i fastighetsbegreppet.

Fastigheter som är helt eller delvis befriade från fastighetsskatt anges i 3 §. För skogs- och jordbruksmark samt för slott, fästningar och allmänna vatten skall fastighetsskatt inte betalas och inte heller för den del av en fastighet som används som torg, gata, allmän väg eller begravningsplats.

3.2. Skattskyldighet

Skattesubjekt är enligt huvudregeln den som äger fastigheten vid ingången av kalenderåret. Med en fastighetsägare jämställs en innehavare av fast egendom som har beständig besittningsrätt och den som på arvsrättsliga grunder har vederlagsfri besittningsrätt till fastighet.

Skattskyldig är ägaren till fastigheten, byggnaden eller konstruktionen, dödsboet, ägaren till ett outbrutet område och om någon annan än fastighetens ägare är skyldig att betala skatt för en del av fastigheten, är ägaren skyldig att betala skatt endast för den övriga delen av fastigheten. En ideell andel i en fastighet innebär att delägaren är skattskyldig endast för den del av fastigheten som motsvaras av den ideella andelen.

3.3. Skattens belopp och värdering av fastighet

Fastighetsskatten påförs som en procentuell andel av fastighetens beskattningsvärde. Skatteprocentsatserna fastställs av kommunfullmäktige och bestäms med en hundradels procents noggrannhet.

Den allmänna fastighetsskatteprocenten är minst 0,20 och högst 0,80. Den

tillämpas på alla typer av mark och andra byggnader än bostadsbyggnader som omfattas av fastighetsskatten. För byggnader som huvudsakligen används för stadigvarande boende är procentsatsen minst 0,10 och högst 0,40 procent. En byggnad anses vara använd huvudsakligen för stadigvarande boende om minst hälften av byggnadens lägenhetsyta används eller är avsedd att användas för sådant boende. För bostadsbyggnader vilkas lägenhetsyta mer än hälften används huvudsakligen för annat boende än stadigvarande boende kan kommunfullmäktige bestämma en procentsats som är högst 0,50 procentenheter högre än den procentsats som har bestämts för de byggnader som huvudsakligen används för stadigvarande boende. Sålunda kan denna procentsats vara högst 0,90 procent. För motell, hotell o.l. tillämpas den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen.

Fastigheten värderas enligt de grunder som tillämpas vid förmögenhetsbeskattningen.

4. Reformens ekonomiska verkningar

4.1. Kommunalekonomiska verkningar

Till skillnad från bostadsinkomsten som kommunen inte har någon möjlighet att bestämma storleken på, skall kommunerna bestämma fastighetsskatteprocentsatserna, innanför de ramar som lagen anger. Därför blir skatteintäkterna avhängig av de procentsatser kommunerna bestämmer.

De uppgifter om beskattningsvärdena som utgör grund för beräkningarna baserar sig på uppgifter från skatteåret 1990. I materialet saknas en del av de fastigheter som inte varit föremål för någon beskattning enligt nuvarande bestämmelser. Avsaknaden av dessa uppgifter har dock ingen avgörande betydelse för de totala beräkningarna.

För skatteåret 1990 utgjorde skatteintäkterna från bostadsinkomsten ca 2.350.000 mark. Detta motsvarar de skatteintäkter som skulle inflyta som fastighetsskatt om procentsatsen för bostadsbyggnader bestäms till 0,05 och för andra objekt till 0,15. Maximalt kan som fastighetsskatt inflyta ca 17.500.000 mark skatteåret 1993.

För kommuner som äger fastigheter i annan kommun medför reformen ökade utgifter till den del fastigheten omfattas av blankettlagens bestämmelser.

4.2. Verkningar på landskapets ekonomi

Beloppet av den fastighetsskatt som landskapet är skyldig att betala utgör ca 300.000 mark om skatteprocentsatsen är 0,30 %.

4.3. Ekonomiska verkningar för privata hushåll, näringsverksamhet och gårdsbruk

Fastighetsskattens ekonomiska verkningar för hushållen och näringslivet är direkt beroende av de fastighetsskatteprocentsatser var och en kommun bestämmer. För ägare till olika fastighetstyper kan reformen innebära positiva respektive negativa ekonomiska verkningar. För en ägare till ett 40 kvadratmeter stort fritidshus utan några bekvämligheter med en hektar stor tomt leder reformen till minskad skatt om skatteprocentsatsen är ca 0,30 eller lägre. Ägaren till en stadigvarande bostad som har ett beskattningsvärde på 650.000 mark betalar idag ca 900 mark i kommunalskatt för bostadsinkomst, medan ägaren till en stadigvarande bostad som har ett beskattningsvärde på 480.000 mark inte har någon bostadsinkomst. Med en fastighetsskatteprocent på 0,20 betalar den först nämnda ägaren 1.300 mark i fastighetsskatt, medan den sistnämnda betalar 960 mark.

För ägare till näringsbyggnader inklusive gårdsbruksenheternas produktionsbyggnader, kontors- och hyreshus innebär reformen ökade utgifter. Avsikten är dock att fastighetsskatten skall vara avdragbar vid inkomstbeskattningen om fastigheten används i näringsverksamhet, gårdsbruk eller annat förvärvande av inkomst.

Det kan förväntas att fastighetsskatten återspeglar sig i hyrorna. I vilken utsträckning är beroende av den skatteprocentsats kommunerna bestämmer.

5. Reformens verkningar i fråga om organisation och personal

Reformen har inte några organisatoriska verkningar för landskapet eller kommunerna. I ett initialskede kommer kommunala personalresurser i begränsad omfattning eventuellt att krävas för att bistå skattemyndigheten med att granska de fastighetsuppgifter skattebyrån har.

DETALJMOTIVERING

1. Fastighetsskattelag för landskapet Åland

1 § I paragrafen stadgas att de i riket gällande bestämmelserna om fastighetsskatt skall tillämpas i landskapet, med de undantag som framgår av landskapslagen. Ändring av i riket gällande bestämmelser skall träda i kraft i landskapet samtidigt som de träder i kraft i riket, om inte något annat följer av bestämmelserna i landskapslagen.

2 § Avvikande från bestämmelserna i fastighetsskattelagen kan skatteprocentsatserna i landskapet vara 0,00 % och den särskilda procentsatsen för andra bostadsbyggnader än de som används för stadigvarande boende kan bestämmas så att den är högst 0,90 procentenheter högre än skatteprocentsatsen för byggnader som används huvudsakligen för stadigvarande boende, dock högst 0,90 %.

3 § Lagen föreslås träda i kraft den 1 mars 1993 och tillämpas första gången skatteåret 1993. Skattskyldig skatteåret 1993 är den som den 1 april enligt rikslagstiftningens bestämmelser är skyldig att erlægga fastighetsskatt. Från och med skatteåret 1994 är den skattskyldig som vid ingången av året äger fastigheten.

Skattebyrån förfogar i de flesta fall redan över de uppgifter som behövs för påförandet och debiteringen av skatten på grundvalen av de uppgifter som samlats för tidigare års inkomst- och förmögenhetsbeskattningen. Fastighetsskatten är inte förknippad med någon separat automatisk anmälningsskyldighet. Den skattskyldige behöver lämna uppgifter för fastighetsskatten endast på skattebyråns uppmaning.

För skatteåret 1993 skall kommunfullmäktige senast den 31 mars bestämma skatteprocentsatserna.

2. Landskapslag om upphävande av landskapslagen om bostadsinkomst i vissa fall

Eftersom fastighetsskatten skall ersätta beskattningen av bostadsinkomst, föreslås att genom en särskild lag landskapslagen om kommunalskatt för bostadsinkomst i vissa fall upphävs. Bostadsinkomst räknas som skattepliktig inkomst sista gången skatteåret 1992.

Landskapsstyrelsen föreslår att landstinget antar följande lagar.

1) **F A S T I G H E T S S K A T T E L A G**
för landskapet Åland

I enlighet med landstingets beslut stadgas:

1 §

Fastighetsskatt skall årligen betalas till kommun i enlighet vad därom är föreskrivet i fastighetsskattelagen (FFS 654/92) och med stöd av den utfärdade bestämmelser, med de undantag som följer av denna lag.

Ändring av fastighetsskattelagen och med stöd av den utfärdade bestämmelser skall gälla i landskapet från tidpunkten för deras ikraftträdande i riket, såvitt inte annat följer av vad i denna lag stadgas.

2 §

I fastighetsskattelagens 11 - 14 §§ nämnda skatteprocentsatser kan vara 0,00 % och den i 13 § 1 mom. nämnda procentsatsen kan bestämmas så att den är 0,90 procentenheter högre än skatteprocentsatsen för byggnader som används huvudsakligen för stadigvarande boende, dock högst 0,90 %.

3 §

Denna lag träder i kraft den 1 mars 1992 och tillämpas första gången vid den beskattning som skall verkställas för skatteåret 1993.

Skattskyldig för år 1993 är den som den 1 april 1993 enligt fastighetsskattelagens bestämmelser är skyldig att betala fastighetsskatt.

Innan lagen träder i kraft kan den uppmaning som avses i 16 § fastighetsskattelagen ges.

Senast den 31 mars 1993 skall kommunfullmäktige för skatteåret 1993 bestämma de i 11-14 §§ fastighetsskattelagen nämnda skatteprocentsatserna.

2) **L A N D S K A P S L A G**
om upphävande av landskapslagen om kommunalskatt
för bostadsinkomst i vissa fall

I enlighet med landstingets beslut stadgas:

1 §

Genom denna lag upphävs landskapslagen den 7 februari 1974 om kommunalskatt för bostadsinkomst i vissa fall (2/74).

2 §

Denna lag träder i kraft den 1 mars 1993.

De bestämmelser som upphävs genom denna lag tillämpas sista gången vid den beskattning som skall verkställas för skatteåret 1992.

Mariehamn den 12 november 1992

L a n t r å d

Ragnar Erlandsson

Lagberedningssekreterare

Tomas Lundberg