

## Seminarer Stocholm 1999 juridisk nasjonalrapport - finsk

### **FINSK NATIONALRAPPORT BOSTADSBEKATTNING**

Jur.lic. Lauri Soikkeli

#### **I. Löpande beskattning**

##### **I.1. Olika boendeformer**

I princip kan man fritt välja sin boendeform. Typiska boendeformer är t.ex. att bo i villa, i ägarlägenhet, i hyreslägenhet eller i bostadsrättsbostad. Den vanligaste boendeformen i Finland är ägarlägenhet, dvs. bostadsaktielägenhet. Bostadsaktielägenheten får fritt disponeras av bostadsaktieägaren men fastigheten ägs av bostadsaktiebolaget. Aktieägaren betalar för dispositionsrätten till bolaget ett månatligt vederlag för att täcka bostadsaktiebolagets drifts- (och kapital) kostnader. Valet av boendeformen är ändå inte endast beroende av ens egna preferenser utan också vissa rättsliga faktorer påverkar valet av boendeformen. Den boendes ekonomiska och rättsliga ställning skyddas helt enkelt inte på likadant sätt i alla boendeformer. Olika boendeformer kan likaså vara förknippade med olika skattekonsekvenser. Skattekonsekvensernas betydelse för val av boendeform tas här upp senare i detalj. Före genomgången av skattekonsekvenserna försöker jag ge en kort inblick i vissa icke dispositiva civilrättsliga lagstadganden om företagsköp, ingående av hyresavtal eller avtal om bostadsrätter.

L om bostadsköp (843/1994) gäller köp av bostadsaktier och andra sådana andelar i en sammanslutning som berättigar till besittningen av en bostadsaktielägenhet. I lagen skyddas främst bostadsaktieköparens rättsliga och ekonomiska ställning under fastighetens byggnadsfas. Icke dispositiva stadganden i lagen gäller också produktion och försäljning av bostadsaktielägenheter. L om hyra av bostadslägenhet (481/1995) kan jämföras med L om bostadsköp. Lagen om hyra av bostadslägenhet tillämpas på ett avtal i vilket en byggnad eller en del av en byggnad (lägenhet) hyrs ut för att användas som bostad (hyresavtal för bostadslägenhet). I L om hyra av bostadslägenhet finns icke dispositiva stadganden om giltighetstiden för hyresavtal, uppsägning av hyresavtal och hävande av hyresavtal osv. Också för bostadsrättsbostäder finns det en egen lag. L om bostadsrättsbostäder (650/1990) tillämpas på avtal mellan ägaren av bostadsrättshuset och bostadsrättshavaren. Med bostadsrätt avses i denna lag till en enskild överlåten rätt att besitta en bostadslägenhet. Bostadsrätten grundas genom ett avtal mellan den som äger bostadsrättshuset och den som får en bostadsrätt. Då bostadsrätten grundas, skall den som får rätten betala en bostadsrättsavgift till husägaren. Dessutom skall bostadsrättshavaren betala bruksvederlag under boendetiden. Utöver L om bostadsköp, L om hyra av bostadslägenhet och L om bostadsrättsbostäder finns det i jordabalken (540/1995) diverse stadganden om fastighetsköp och andra typer av överlåtelser av fastigheter.

##### **I.2. Grunderna för löpande beskattning av olika boendeformer**

I Finland baserade sig beskattningen av fastigheter tidigare på den löpande beskattningen av bostadsinkomst enligt gängse hyresnivå, gatuavgiften och mantalsavgiften. Före 1973 beskattades i Finland i princip varje bostadsägare för bostadsförmån som inkomst. Bostadsförmånen bestod av gängse hyresnivå minskad med bostadsägarens kostnader. Beskattningen av bostadsinkomst enligt gängse hyresnivå inbringade staten mycket lite skatteintäkter eftersom de lokala skattenämnderna inte var villiga att gå ens nära gängse hyresnivå. Kommunerna emellan uppstod dessutom stora skillnader i värderingen

av den gängse hyresnivån. Beskattningen av bostadsinkomst enligt gängse hyresnivå ersattes 1973 med en beskattning av bostadsinkomst enligt bostadens beskattningsvärde. Vid beskattningen av bostadsinkomst enligt bostadens beskattningsvärde lades det till bostadsägarens inkomst ett belopp utgörande 3 % av bostadens beskattningsvärde. Samtidigt hade bostadsägaren rätt att från bostadens värde avdra ett lagstadgat marktbelopp. Avdraget var högre för stadigvarande bostad än för fritidsbostad.

Beskattningen av bostadsinkomst enligt bostadens beskattningsvärde, gatuavgiften och mantalsavgiften ersattes 1992 åter med ett helt nytt fastighetsskattesystem. Det nya fastighetsskattesystemet i Finland har inte längre någon anknytning till inkomstskattesystemet. Fastighetsskatten beräknas på basis av fastighetens beskattningsvärde utan att någon del av fastighetsskatten skulle läggas till bostadsägarens inkomst. Som utgångspunkt har det nya fastighetsskattesystemet en neutral och likformig skattemässig behandling av olika slag av fastigheter. Även om bostadsägare inte beskattas i form av inkomstbeskattning kan bostadsägaren i vissa situationer drabbas av överlåtelseskatt (tidigare stämpelskatt) eller skatt på överlåtelsevinst. Bostadsägaren har också rätt till ränteavdrag för utgifter som hänför sig till förvärvande av en stadigvarande bostad för sig själv eller för sin familj. De här skattefaktorerna inverkar likaså på valet av boendeformen.

### **1.3. Inkomstskatt eller fastighetsskatt**

Före införandet av det nya fastighetsskattesystemet var systemet för beskattningen av fastigheter både administrativt, ekonomiskt och juridiskt mycket splittrat. Skatterna och avgifterna påfördes och debiterades av olika myndigheter. Skatteförvaltningen verkställde beskattningen av bostadsinkomst medan gatuavgift påfördes och debiterades av kommunstyrelsen på basis av de av skatteförvaltningen fastställda fastighetsvärdena. Statsekonomiskt sett svarade det tidigare skattesystemet för fastigheter för en mycket liten del av statens totala skatteintäkter. Även om andelen skatteintäkter från fastigheter var liten, kunde skattebördan i vissa fall för de enskilda hushållen bli överraskande stor. Det äldre fastighetsskattesystemet uppfyllde slutligen inte de krav som i en modern rättsstat ställs på skattelagstiftningen. I en modern rättsstat skall skattelagarna vara så klart och entydigt formulerade att den skattskyldige redan med stöd av lagstiftningen vet vilka rättigheter och skyldigheter som ankommer på honom. Klart och entydigt formulerade lagstadganden står för skattebeslutens förutsebarhet och därmed för rättssäkerheten i beskattningen.

Vid lagstiftningskedet motiverades fastighetsskatten i Finland också med det faktum att fastighetsägarna drar nytta av investeringar som samhället har gjort i samhällsstrukturen och i offentliga tjänster. Redan under ägartiden blir nyttan av att nyttja bostaden på grund av statens och kommunens investeringar i samhällsstrukturen och i de offentliga tjänsterna för fastighetsägaren större. Den förbättrade samhällsstrukturen och de förbättrade offentliga tjänsterna höjer likaså fastighetens marknadsvärde. Fastigheter är också ett stabilt skatteobjekt som garanterar samhället säkra skatteintäkter. Fastigheter kan inte på samma sätt som arbete eller konsumtion i hopp om lägre skattebördan flyttas från ett land till ett annat. En fastighetsskatt med bred skattebas kompletterar skattesystemet och lättar skattetrycket på andra skatteformer. I Finland har lagstiftaren velat göra fastighetsskattesystemet så heltäckande som möjligt. Endast ett heltäckande fastighetsskattesystem möjliggör neutral beskattning av fastigheter av olika slag. Av denna orsak tillämpas fastighetsskattelagen i Finland också på många slag av fastigheter som tidigare var skattefria.

## **2. Fastighetsskatt**

### **2.1. Skatteobjekt och skattetagare**

Fastighetsskatten baserar sig på fastighetens värde. Med begreppet fastighet avser man i fastighetsskattelagen (654/1992) i huvudsak en tomt, en lägenhet och en annan självständig enhet för jordinnehav i Finland. Det förutsätts dock att fastigheten har antecknats eller skall antecknas som en fastighet i jordregistret, tomtboken eller fastighetsregistret. Konstruktioner och byggnader hör typiskt till i fastighetsskattelagen avsedda fastigheter. Byggnaderna och konstruktionerna omfattas av fastighetsskatten oberoende av hurudan besittningsrätt till marken som är förknippad med dem.

Det ekonomiskt viktigaste undantaget från fastighetsskatten är skogar och jordbruksjord. Den icke odlingsbara jorden står i praktiken utanför beskattningen därför att det inte bestäms något värde för den. Undantaget gäller dock av neutralitetsskäl inte gårdsbruksenheter och deras byggnadsplatser. De flesta andra undantag från fastighetsskatten har närmast administrativa orsaker. Skattefria är allmänna vatten och för en fastighet behöver inte betalas skatt till den del fastigheten används som torg, öppen plats, gata, byggnadsplaneväg, allmän väg eller allmän spårtrafikled. Fastighetsskatt skall inte heller betalas för begravningsplatser, ödekyrkor, slott, fästningar och kloster. Andra skattefria fastigheter som står utanför den breda skattebasen är fastigheter som av försvarshänsyn inte står till utomståendes förfogande. Kommunen behöver inte heller betala fastighetsskatt för fastighet som kommunen själv äger på sitt område. Kommunen är därmed befriad att betala skatt till sig själv. Slutligen kan även vissa utländska beskickningars och konsulats fastigheter med stöd av ett internationellt dubbelbeskattningsavtal förbli skattefria.

Fastighetsskatten är en ny skatt om vilken det inte har stadgats tidigare i lagstiftningen. Det är fråga om en fortlöpande skatt som skall betalas årligen. Fastighetsskatten betalas till kommunerna, medan staten, församlingarna eller folkpensionsanstalten inte får någon del av skatteintäkten. Skattetagare är den kommun där fastigheten är belägen.

## 2.2. Skattskyldighet

Både fastighetens ägare och innehavaren av fastigheten är enligt fastighetsskattelagen skattskyldiga. Med fastighetens ägare avses i fastighetsskattelagen den som äger fastigheten vid ingången av kalenderåret. Fastighetens ägare är i allmänhet den privaträttsliga ägaren av fastigheten vid nämnda tidpunkten. Fastighetsskatten riktas därför direkt till ett öppet bolag eller till ett kommanditbolag trots att öppna bolag och kommanditbolag inte i beskattningen betraktas som självständiga skattesubjekt. Ett dödsbo är på likadant sätt skyldigt att erlägga fastighetsskatten för boets fastighet. Boets skattskyldighet baserar sig på den odelade äganderätten i ett dödsbo. För bostadsaktiebolags del erläggs fastighetsskatten av bolaget och inte av dess ägare. Ägare av bostadsaktielägenheter får dock i sitt bolagsvederlag stå för den fastighetsskatt som påförs bostadsaktiebolaget. Marken kan ägas av någon annan än den som äger en byggnad eller en konstruktion på den. Skatt för marken betalas härvid av markägaren och skatt för byggnaden eller konstruktionen av byggnadens eller konstruktionens ägare.

Med fastighetsägare likställs innehavaren av fast egendom som har ständig besittningsrätt till egendomen samt innehavare av villkorliga tomter. Med ägaren av en fastighet likställs även efterlevande make eller någon annan som på arvsrättsliga grunder har vederlagsfri besittningsrätt till fastigheten.

## 2.3. Skattens belopp

Fastighetsskatten påförs som en procentandel av fastighetens värde i enlighet med kommunfullmäktiges beslut. Kommunfullmäktige beslutar årligen på förhand om den allmänna fastighetsskatteprocenten på

hundrededels procents noggrannhet. Den allmänna fastighetsskatten får enligt fastighetsskattelagen variera mellan 0,20 och 1,00 procentenheter. Den allmänna fastighetsskatteprocenten tillämpas i princip på alla skattepliktiga fastigheter i kommunen. Den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen tillämpas också på obebyggd mark.

Enligt fastighetsskattelagen får kommunfullmäktige dock bestämma om en särskild fastighetsskatteprocentsats för vissa konstruktioner och byggnader. Enligt fastighetsskattelagen får fastighetsskatten för byggnader som används för stadigvarande boende variera mellan 0,10 och 0,40 procentenheter (s.k. stadigvarande bostäder). Huruvida en byggnad används för stadigvarande boende avgörs särskilt för varje byggnad. Den särskilda fastighetsskatteprocenten tillämpas om mera än hälften av byggnadens lägenhetsyta används för stadigvarande boende. Den särskilda skatteprocenten tillämpas däremot inte alls på byggnaden, om mindre än hälften av byggnadens lägenhetsyta används för stadigvarande boende. Det är de faktiska omständigheterna som avgör för vilket ändamål byggnaden har använts. Den särskilda fastighetsskatteprocenten tillämpas t.ex. inte på lägenheter som enligt bolagsordningen är avsedda för stadigvarande boende men som faktiskt används för ett annat ändamål.

Kommunfullmäktige kan likaså fatta beslut om en särskild fastighetsskatt för andra byggnader än stadigvarande bostäder inom gränserna 0,20 och 1,00 procentenheter. Denna skatteprocentsats kan dock bestämmas till högst 0,60 procentenheter högre än den skatteprocentsats som tillämpas på stadigvarande bostäder i kommunen. Fattar kommunfullmäktige inte beslut om en särskild skatteprocentsats för andra byggnader än stadigvarande bostäder, används den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen. Den särskilda procentsatsen tillämpas för byggnader av vilkas lägenhetsyta mer än hälften används för annat boende än för stadigvarande boende. Samma procentsats gäller för byggnader som har reserverats för annat boende än stadigvarande boende och för byggnader som för sådant användningssyfte är under byggnad. Tillämpningen av procentsatsen är inte beroende av om byggnaden är i ägarens bruk eller uthyrd. Den särskilda fastighetsskatten tillämpas i Finland speciellt på sommarstugefastigheter för vilka i många kommuner används maximal skattesats.

## 2.4. Värdering av fastighet

Fastigheter värderas enligt fastighetsskattelagen enligt de grunder som gäller för värdering av egendom i förmögenhetsskattelagen (1537/1992). Sambandet mellan värdering av fastigheter vid fastighetsbeskattningen och värdering av annan egendom enligt förmögenhetsskattelagen har motiverats med administrativ ändamålsenlighet. Basen för fastighetsbeskattningen utgörs vanligtvis av de värden som skattestyrelsen fastställt för fastigheter vid förmögenhetsbeskattningen. Fastighetsbeskattningen år 1999 verkställs t.ex. på basis av beskattningsvärden som skattestyrelsen fastställt för fastigheter för 1998 års förmögenhetsbeskattning, normalt alltså värden per 31.12.1998. Grunderna för värdering av mark och byggnader slås fast i förmögenhetsbeskattningen i beslut av finansministeriet resp. skattestyrelsen. Beslut om värdering av fastigheter utfärdas varje år och beslutet är bindande mot skattemyndigheten. Om det inte har fastställts något beskattningsvärde för fastigheten i finansministeriets beslut, värderas fastigheten enligt allmänna värderingsprinciper i förmögenhetsskattelagen.

Enligt huvudprincipen i förmögenhetsskattelagen uppskattas fastigheten till det gängse värde som den hade vid skatteårets utgång i ägarens besittning och på den ort där den fanns. Med gängse värde avses egendomens sannolika överlåtelsepris. Vid bestämning av fastighetens beskattningsvärde skall beaktas den skäliga prisnivå som har betalats för jämförbara fastigheter på den fria marknaden. Beskattningsvärdet bestäms särskilt för mark och byggnader. Hela fastighetens beskattningsvärde fås genom att addera ihop beskattningsvärdet för marken och för byggnader. Fastighetens beskattningsvärde får inte överstiga

fastighetens sannolika överlåtelsepris. Vid bestämmande av beskattningsvärdet för mark skall beaktas fastighetens bruksändamål, läge, trafikförbindelser, lämplighet för byggnadsändamål och hur långt de kommunaltekniska arbetena framskridit. Som beskattningsvärde för byggnader anses återanskaffningsvärdet minskat med årliga åldersavdrag. Åldersavdraget för bostadsbyggnader av trä är 1,25% av återanskaffningsvärdet. För bostadsbyggnader av sten är storleken på åldersavdraget 1% av återanskaffningsvärdet.

Jämfört med förmögenhetsskattelagens allmänna värderingsprinciper ger finansministeriets beslut mycket precis vägledning för värdering av bostadsbyggnader och andra byggnader. Finansministeriets beslut anger återanskaffningsvärdet för olika slag av byggnader. Återanskaffningsvärdet beräknas enligt kvadrat- eller kubikmeter. Vid väsentliga avvikelser från den genomsnittliga byggnadsstandarden kan återanskaffningsvärdet på byggnaden dock höjas eller sänkas med högst 30%. I fastighetsbeskattningen avdras från återanskaffningsvärdet för byggnaden åldersavdrag enligt lagstadgade procentsatser på basis av byggnadens ålder. Vanligtvis leder värdering av byggnader enligt finansministeriets beslut till värden som ligger på ungefär 60-70% av gängse värdet. I fråga om byggnader med god byggnadskvalitet kan skillnaden mellan gängse värdet och det enligt finansministeriets beslut beräknade återanskaffningsvärdet vara ännu större.

Markgrunden (tomt, byggnadsplats) värderas i regel enligt förmögenhetsskattelagen. Skattestyrelsen utfärdar också årligen beslut om värdering av mark av annan fastighet än gårdsbruksenhet. Någon regelbunden markvärdering sker inte i Finland. För tätorternas del har på basis av köpnoteringar uppgjorts s.k. tomtkartor, som anger markens pris per areal eller byggnadsrätt kvarters- eller stadsdelsvis. Tanken är att dessa värden skall motsvara ungefär 70% av gängse värdet. Värdering enligt flera år gamla köpnoteringar reagerar dåligt på förändringar i marknadsvärden. Under depressionen i början av 1990-talet var det inte ovanligt att fastigheters beskattningsvärden var högre än gängse värdet. De enligt ovan beskrivna system fastställda beskattningsvärdena för bostadsfastigheter (mark+byggnad) får inte åsidosättas vid beskattningen. Skattemyndigheten får alltså inte avvika uppåt men den skattskyldige får kräva att beskattningsvärdet nedsätts till gängse värdet. Förutsättningen är att den skattskyldige kan bevisa att så verkligen är fallet.

## 2.5. Beskattning och ändringssökande

Fastighetsbeskattningen verkställs av den lokala skattemyndigheten. Skattemyndigheten har vanligtvis till förfogande den information som behövs för verkställande och debitering av fastighetsskatten. Den skattskyldige har därför ingen allmän plikt att deklarerat för fastighetsbeskattningen. Det räcker att den skattskyldige på uppmaning lämnar skatteverket de uppgifter och utredningar som kan behövas för verkställande av fastighetsbeskattningen eller för ändringssökande. Samma skatteverk som verkställer fastighetsbeskattningen kan på skriftlig ansökan av den skattskyldige meddela förhandsavgörande om fastighetsskatten. Den skattskyldige skall i ansökan för förhandsavgörande individualisera den fråga i vilken förhandsavgörande söks. Den skattskyldige skall likaså lämna skatteverket en sådan utredning att ärendet kan avgöras. Ett förhandsavgörande som har vunnit laga kraft binder skattemyndigheten vid beskattningen.

Den som är skyldig att erlägga fastighetsskatt kan söka ändring i fastighetsbeskattningen genom skriftligt rättelseyrkande. Ändring får också sökas av det skatteombud som förordnats av den kommun där fastigheten är belägen. Rättelseyrkandet framställs hos skatterättelsenämnden vid det skatteverk som har verkställt beskattningen. Ändring i ett beslut om rättelseyrkandet söks genom besvär hos den länsrätt inom vars domkrets fastigheten är belägen. Om beskattningen har verkställts i den skattskyldiges

hemkommun skall den skattskyldige söka ändring hos den länsrätt till vars domkrets den skattskyldiges hemkommun hör. Ändring i ett förhandsavgörande söks på samma sätt genom besvär hos den länsrätt inom vars domkrets fastigheten är belägen. I länsrättens beslut får ändring sökas ännu genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen. Ändringsökande hos högsta förvaltningsdomstolen förutsätter att högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Antalet HFD-avgöranden i fastighetsskattemål är litet.

### **3. Skatt vid överlåtelse**

#### **3.1. Skatt på överlåtelsevinst**

I Finland räknas vinsten av egendomsöverlåtelse ut så att från överlåtelsepriset dras av det sammanlagda beloppet av den icke avskrivna delen av anskaffningsutgiften för egendomen och utgiften för egendomens förvärvande. Utgångspunkten vid beräkning av överlåtelsevinsten är den verkliga överlåtelsevinsten. I stället för den verkliga anskaffningsutgiften får annan skattskyldig än samfund eller öppet bolag eller kommanditbolag använda en anskaffningsprispresumtion. Beloppet som skall dras av från överlåtelsepriset är nämligen alltid minst 20% av överlåtelsepriset. Har den överlåtne egendomen tillhört överlåtaren i minst 10 års tid, höjs presumtionen till 50% av överlåtelsepriset. Främst fysiska personer, inhemska dödsbo och samfällda förmåner får använda anskaffningsprispresumtion. Inflationen tas inte på annat sätt i beaktande vid beräkning av överlåtelsevinsten.

Anskaffningsutgiften för egendomen består vanligtvis av det erlagda köpepriset och andra kostnader som står i direkt samband med köpet. Köpekostnader är typiskt lagfartsstämpelskatt och andra utgifter som hänför sig till lagfart. Från överlåtelsepriset får också avdras stämpelskatt som erlagts för överföring av aktier, överlåtelseskatt, förmedlings-, kontroll-, värderingsprovisioner, advokatarvoden samt transport-, monterings- och rengöringsavgifter. I fråga om fastigheter får den skattskyldige även från överlåtelsevinsten dra av byggnadskostnader. Värdet av den skattskyldiges eget arbete är däremot inte avdragbart från överlåtelsepriset och blir därmed beskattat som överlåtelsevinst. Till anskaffningsutgiften för egendom räknas även utgifterna för grundlig förbättring under den skattskyldiges ägartid. Utgifter för grundlig förbättring är utgifter som ökar förmögenhetens värde genom att förbättra lägenhetens eller byggnadens utrustning, rumsdisposition eller byggnadsmaterial. Vid beräkning av överlåtelsevinst måste förutom anskaffningsutgiften överlåtelsepriset utredas. Vanligtvis framgår överlåtelsepriset direkt av köpebrevet. Om anskaffningsprispresumtionen används, får inte utgifter för vinstens förvärvande separat avdras.

Överlåtelsevinsten av den skattskyldiges egen bostad är under vissa förutsättningar skattefri. Förutsättningen för skattefriheten är att den skattskyldige utan avbrott i minst två år före överlåtelsen har använt bostaden som stadigvarande bostad för sig själv eller för sin familj (överlåtelsevinst av egen bostad). Används minst hälften av lägenheten eller byggnaden för stadigvarande boende för den skattskyldige eller för den skattskyldiges familj, är hela överlåtelsevinsten skattefri. I annat fall gäller skattefriheten endast för den del av bostad eller byggnad som har använts för det sagda ändamålet.

Skattefriheten för egen bostad bestäms av själva bostaden, inte av dess tomt eller markgrund. Vid beräkning av överlåtelsevinst av egen bostad jämföras dock med byggnaden även byggnadsplatsen till den del dess areal inte överstiger 10 000 kvadratmeter. På planlagt område beaktas hela tomten såvida den är inte större än en i planen angiven tomt eller plats för byggnad. Som begrepp innefattar den skattskyldiges egen bostad villor, bostadsrätter och ägarlägenheter. Förutsättningen för skattefriheten av överlåtelsevinsten är oberoende av boendeformen. Skattefriheten förutsätter endast att den skattskyldige under ägartiden utan avbrott i minst två år före överlåtelsen har använt lägenheten eller

byggnaden som stadigvarande bostad för sig eller för sin familj. Ägandet och boendet behöver inte ha ägt rum omedelbart före överlåtelsen.

Ägartiden räknas från ingående av köp- eller annat avtal till ingående av överlåtelseavtal. Avtalet är vanligtvis bindande då det slutliga köpebrevet undertecknats. Tillfälligt avbrott i ägartiden t.ex. på grund av utlandsvistelse har inte i rättspraxis gjort överlåtelsevinsten av en egen bostad skattepliktig. Förlust som har uppkommit vid överlåtelse av egendom får dras av från vinst som erhållits vid överlåtelse av egendom under skatteåret eller de tre följande åren i den mån som vinst uppstår. Överlåtelseförlust får inte avdras från övriga inkomster och den beaktas inte vid fastställande av underskott inom kapitalinkomstslaget. Den skattskyldige får dock inte alls dra av förlust vid överlåtelse av en bostad som den skattskyldige använt som stadigvarande bostad för sig själv eller för sin familj. Överlåtelseförlusten får inte avdras även om förutsättningarna för skattefrihet för vinsten vid en vinstgivande försäljning uppfylls. Överlåtelseförlusten räknas ut på likadant sätt som överlåtelsevinsten. Såsom anskaffningsutgift för egendom används då enbart den verkliga oavskrivna anskaffningsutgiften.

### 3.2. Överlåtelseskatt

Överlåtelseskatten ersatte fr.o.m. 1.1.1997 stadgandena om lagfartsstämpelskatten, stämpelskatten på överlåtelse av arrenderätt och stämpelskatten på överlåtelse av aktier. Skatteobjektet i överlåtelsebeskattningen är överlåtelsen. Överlåtelseskatt skall dock inte betalas för ett förvärv som grundar sig på gåva, arv, testamente eller upplösning av samägandeförhållande. Skyldighet att betala överlåtelseskatt gäller dock i dessa fall den del av fånet som inte grundar sig på gåva, arv, testamente eller upplösning av samägandeförhållande. För fång i samband med avvittring skall betalas skatt endast till den del som vederlaget består av annan egendom än den som avvittringen omfattar. Skattepliktig är likaså en kapitalinsättning i öppna och kommanditbolag samt överlåtelser av egendom som apport till aktiebolag. Överlåtelseskatt skall även betalas på förvärv av fastighet om förvärvet baserar sig på privat uttag av bolagsman eller upplösning av ett samfund. Överlåtelseskatt betalas lika som den tidigare stämpelskatten till staten.

Skyldig att betala skatt på överlåtelse av egendom är förvärvaren. Överlåtelseskatten baserar sig på självbeskattning. Skatten skall betalas vid sökande av lagfart eller inskrivning. Den som har förvärvat egendomen skall på eget initiativ betala in skatten och vid sökande av lagfart ge in utredning över betalningen av skatten. Inskrivningsmyndigheten kontrollerar när den tar emot lagfartsansökan att tillräcklig överlåtelseskatt har betalats.

Överlåtelseskatt skall betalas för överlåtelser av självständiga fastigheter, kvotdelar av fastigheter och andra outbrutna områden. Med överlåtelse av fastighet jämställs överlåtelse av arrenderätt eller nyttjanderätt till fastigheter och överlåtelse av andra beståndsdelar av fastigheter. Skyldighet att betala överlåtelseskatt omfattar alla arrenderätter som enligt jordabalken skall inskrivas. Beståndsdelar av fastigheten avser främst byggnader och andra konstruktioner som på ett bestående sätt betjänar användningen av fastigheten. Överlåtelser av byggnader separat från grunden är därmed i lagen om överlåtelseskatt ekonomiskt jämförbara med fastighetsöverlåtelser.

Överlåtelseskatten räknas på köpeskillingen eller värdet av annat vederlag. Överlåtelseskatt för en fastighet skall betalas enligt en fast procentsats, 4%. Överlåtelseskatten räknas dock på den överlåtna egendomens gängse värde om egendomen överläts som kapitalinvestering till ett bolag. Egendomens gängse värde används även vid privatuttag och utbetalning av medel från ett bolag eller vid likvidation av ett bolag. Om vederlaget är pengar eller en penningfordran, fås skattebeloppet genom enkel

multiplikation av köpeskillingen med skatteprocentsatsen. Är vederlaget någonting annat än pengar eller en penningfordran skall den skattskyldige till lagfartsansökan bifoga ett intyg av länsskatteverket över vederlagets värde. När lagfart eller inskrivning söks skall sökanden ge utredning om vederlagets värde och andra omständigheter som påverkar skattens belopp.

Överlåtelseskatt skall också betalas för överlåtelser av bostadsaktier. Vid överlåtelser av bostadsaktier är skattesatsen 1,6%. Bakgrundstanken vid överlåtelsebeskattningen är att både fastigheter och bostadsaktier skulle beskattas så enhetligt som möjligt. Aktieöverföringar som sker t.ex. vid fissioner och fusioner betraktas i lagen om överlåtelseskatt inte som skattepliktiga överlåtelser. Skattefriheten gäller bara till den del bolaget inte har utgivit annan egendom än sina egna nya aktier som vederlag. Överlåtelseskatt skall däremot betalas på aktieöverföringar som sker mellan ett bolag delaktigt i fusion eller fission och bolagets delägare. Skillnaden mellan överlåtelseskatten på fastigheter och bostadsaktier leder till att de skattskyldiga endast av skatteskäl bildar bostadsaktiebolag.

Förvärv av den första bostaden är fri från överlåtelseskatt. Skattefriheten förutsätter att fyra kriterier uppfylls. Det förutsätts för det första att förvärvaren har skaffat en fastighet och minst hälften av ett bostadshus som finns eller uppförs på fastigheten. Förvärvaren skall för det andra använda eller börja använda huset som sin egen stadigvarande bostad. För det tredje förutsätts att förvärvaren inte tidigare har ägt minst hälften av ett liknande bostadshus eller av aktier som ger rätt till besittning av en bostadslägenhet. Förvärvaren skall slutligen ha fyllt 18 men inte 40 år innan överlåtelsehandlingen undertecknades. Överlåtelser är skattefria endast till den del fastigheten eller bostadshuset används för stadigvarande boende. Till ett bostadshus hänförs även andra lokaliteter som ansluter sig till boendet. Vid beräkning av överlåtelseskatt för stadigvarande bostad jämförs med byggnad även tomt eller byggnadsplats till den del dess areal inte överstiger 10 000 kvadratmeter. På planlagt område är platsen skattefri såvida den är inte större än i planen angiven tomt eller byggnadsplats.

## **4. Finansiering och subventioner**

### **4.1. Lånevillkor**

Det är inte möjligt att ge något patentsvar på frågan hur stor den egna kapitalinsatsen skall vara vid förvärv av bostadshus eller ägarlägenheter. Har bostadsköparen rikligt med likvida medel kan boendet helt och hållet finansieras med bostadsköparens egen kapitalinsats. I vissa situationer är det dock ekonomiskt vettigare att finansiera med främmande kapital en så stor andel av bostaden som möjligt. Möjligheter till finansiering med främmande kapital är beroende bl.a. av bostadens säkerhetsvärde. Enligt de uppgifter som jag fått brukade bostadslån för ett par år sedan sällan överstiga 200 000 eller 300 000 mark (300 000 eller 450 000 Sek) medan bostadslån på 500 000 och 700 000 mark (750 000 och 1 050 000 Sek) inte är ovanliga nuförtiden. Återbetalningstiden för det lånade kapitalet varierar på samma sätt som andelen egen kapitalinsats från fall till fall. Det kan ändå sägas att en typisk återbetalningstid på ett bostadslån är från 15 till 20 år. Räntenivån på bostadslån bestäms numera ofta av 12 månaders euribor med tillägg av en viss räntemarginal. OKO-banken skulle t.ex. i juni 1999 ha beviljat mig ett bostadslån med en ränta på 3,97% (2,72%+1,25%).

### **4.2. Avdrag för räntekostnader**

En skattskyldig har rätt att från sina kapitalinkomster dra av räntorna på sina skulder om skulden 1) hänför sig till anskaffning eller grundlig reparation av en stadigvarande bostad för den skattskyldige eller hans familj (bostadsskuld), 2) avser en av staten eller Ålands landskapsstyrelse garanterad studieskuld



(studieskuld) eller 3) hänför sig till förvärvande av skattepliktig inkomst (skuld för inkomstens förvärvande). Den skattskyldige kan endast dra av räntorna på sina egna skulder och ränteavdraget skall göras under det år som betalningen har erlagts. Vardera maken drar från sina kapitalinkomster av räntorna för sina skulder. Räntor kan inte överföras för att avdras från den andra makens kapitalinkomster. Om makarna har en gemensam skuld för vilken de gemensamt bär ansvar, kan den make som har betalat räntorna för den gemensamma skulden i sin helhet dra av dessa räntor i sin beskattning. Om det inte är klart vem som har varit betalaren, dras i brist på annan utredning hälften av räntorna av för vardera maken.

Ränteutgifterna dras av utan beloppsbegränsning eller självriskandel i sin helhet från kapitalinkomsterna. Ränteavdragets inverkan på skatten bestäms alltså i enlighet med skattesatsen för kapitalinkomster. Under skatteåren 1996-1999 var skattesatsen för kapitalinkomster i Finland 28% och den kommer att höjas från skatteåret 2000 till 29%. Ränteutgifter får också avdras från skatter som fastställs på förvärvsinkomster om det uppstår underskott i inkomstslaget kapitalinkomster. Med underskott menar man en situation där avdragen som hänför sig till kapitalinkomsterna överstiger kapitalinkomsterna. Underskottet får avdras till den del underskottet motsvarar procentsatsen för kapitalinkomster. Vid beskattningen av förvärvsinkomster är alltså skatteinverkan av underskottsgottgörelsen också 28% (29%) av ränteutgifterna.

Maximibeloppet för underskottsgottgörelsen är högst 8 000 mark för en skattskyldig, separat för två makar. Maximibeloppet höjs med 2 000 mark om den skattskyldige eller makarna tillsammans har försörjt ett minderårigt barn, medan det höjs 4 000 mark om den skattskyldige eller makarna tillsammans har försörjt två eller flera minderåriga barn. Maximibeloppet för en familj är sålunda 20 000 mark. Barnförhöjningen av underskottsgottgörelsen ges till den make vars förvärvsinkomst fastställda inkomstskatt är större. Makarna får dock påyrka att underskottsgottgörelsen fördelas mellan makarna på ett annat sätt. Underskottsgottgörelsen skall höjas med två procentenheter till den del underskottet hänför sig till räntor från en bostadsskuld för förvärvande av den första bostaden. Den förhöjda underskottsgottgörelsen för en bostadsskuld för förvärvande av den första bostaden kommer förmodligen att slopas från år 2000.

Med en bostadsskuld avses en skuld som hänför sig till förvärvande av den skattskyldiges eller hans familjs stadigvarande bostad eller till grundlig reparation av bostaden. Begreppet stadigvarande bostad har nästan samma meningsinnehåll som begreppet stadigvarande bostad har vid beskattningen av överlåtelsevinst. Med stadigvarande bostad avses därmed en bostad som den skattskyldige eller hans familj använder som sitt stadigvarande hem. Den skattskyldige och hans familj kan i princip ha endast en stadigvarande bostad. Utanför begreppet stadigvarande bostad ligger de skattskyldiges fritidsbostäder och övriga andra bostäder. I Finland har den skattskyldige därmed oberoende av bostadsformen samma rätt till ränteavdrag och underskottsgottgörelse. Avgörande är att den skattskyldige har upptagit skulden för förvärvande av stadigvarande bostad för sig eller för sin familj.

#### Exempel

Ensamstående A har 1999 kapitalinkomster 10 000 mark, räntor på studielån 5 000 mark och räntor för skuld som hänför sig till förvärv av den första bostaden 25 000 mark.

+ kapitalinkomster	10 000 mark
- räntor på studielån	5 000 mark
- räntor på första bostaden	25 000 mark
Underskott	20 000 mark

#### Underskottgottgörelse

30% av 20 000 mark 6 000 mark

För förvärvsinkomsten fastställda skatter 73 000 mark

- underskottsgottgörelse 6 000 mark

Skatt som skall debiteras 67 000 mark

Underskottet består i exemplet i sin helhet av räntor på lån för den första bostaden.

Underskottsgottgörelsen är 28+2% av 20 000 mark, dvs. 6 000 mark får avdras från skatter som fastställts på förvärvsinkomsterna. Maximiavdraget vore 8 000 mark.

### 4.3. Subventioner

#### 4.3.1. Räntebidrag

Enligt lagen om räntestöd för ägarbostadslån (1204/1993) kan av statens medel betalas räntestöd för ägarbostadslån som beviljas av depositionsbanker, kreditinstitut, försäkringsbolag, pensionsanstalter eller kommuner. Ägarbostadslån kan godkännas som räntestödslån inom ramen för den fullmakt att godkänna lån som fastställts i statsbudgeten. Statsrådet kan fastställa de regionala grunderna och andra grunder för användning av fullmakten att godkänna lån. Som räntestödslån kan godkännas ägarbostadslån som beviljats privatpersoner och som är avsedda för nybyggnad av villa, anskaffning av en villa, anskaffning av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet i ett bostadsaktiebolagshus eller ombyggnad av villa. Som räntestödslån kan också enligt lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (639/1982) godkännas ett i bostadssparavtal enligt lagen om bostadssparpremier (1634/1992) angivet lån. Räntestödslån kan utöver ägarbostäder beviljas av statens medel enligt lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) för bostadsrättshus och enligt lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus (205/1996) för bostadsaktiebolagshus.

Räntebidrag från staten, en kommun eller något annat offentligt samfund är enligt inkomstskattelagen (1535/1992) 53§ 6p. inte skattepliktig inkomst för den skattskyldige. Med räntestöd avses skillnaden mellan den ränta som faktiskt betalats och gängse ränta. Skattepliktig inkomst är enligt ISL 53§ inte heller den förmån som en skattskyldig har haft av en bostad mot en ersättning som är lägre än den gängse hyran. ISL 53§ 1p. syftar till bostad som den skattskyldige förfogat över i egenskap av delägare eller medlem i ett bostadsaktiebolag eller något annat bostads- eller fastighetssamfund. Med stöd av ISL 53§ 2p. befrias från inkomstskatt också förmån som aktieägarna eller medlemmarna i bostads- eller fastighetssamfund har haft av en lägenhet till vilken de enligt bolagsordningen eller andelslagets stadgar har besittningsrätt. Slutligen är bostadsrättsavgift som ägaren av ett bostadsrättshus erhåller och som bostadsrättshavaren enligt lagen om bostadsrättsbostäder skall betala då bolagsrätten grundas skattefria på grund av sin likhet med kapitalplacering (ISL 53§ 3p.).

#### 4.3.2. Bostadsbidrag

Enligt lagen om bostadsbidrag beviljar staten (408/1975) för vissa hyres- och ägarbostäder bostadsbidrag för att minska boendeutgifterna. Bostadsbidrag kan beviljas till hyres- eller ägarlägenheter som är belägna i Finland och kan betraktas som en stadigvarande bostad för ett hushåll. Förutsättningar för erhållande av bostadsbidrag är att den bostad som hushållet förfogar över duger som bostad och hushållets månadsinkomster eller beskattningsbara förmögenhet inte överstiger ett av statsrådet årligen fastställt belopp. Staten betalar också bostadsbidrag enligt lagen om bostadsbidrag för pensionstagare (591/1978)

till en person som är bosatt i Finland och som har fyllt 65 år. Bostadsbidrag för pensionstagare kan även betalas till yngre personer som får folkpension, frontmannapension, full invalidpension, individuell förtidspension osv. Bostadsbidragets storlek bestäms i båda fallen skilt för varje skatteår enligt statsrådets beslut.

Bostadsbidragets storlek är 80% av det belopp av de skäligen boendegifterna som överstiger den i markbelopp uttryckta självriskandelen. Självriskandelen är avhängig av bostadens läge, hushållets storlek och det sammanlagda beloppet av de fasta månadsinkomsterna för dem som hör till hushållet. Vid fastställandet av bassjälvriskandelarna kan även hushållets struktur beaktas. Bostadsbidraget har inte inkluderats i ISL 53§ nämnda undantag och är därför skattepliktig förvärvsinkomst. Bostadsbidraget läggs till den skattskyldiges annan skattepliktig förvärvsinkomst. Samtidigt som bostadsbidraget minskar boendekostnaderna för den skattskyldige höjs den skattskyldiges marginalsskatteprocent. Om den skattskyldige inte har tagit bostadsbidraget i beaktande i sin skatteplanering kan den skattskyldige överrumplas av den höjda marginalsskatteprocenten.

#### 5. Neutral beskattning av olika boendeformer

Det är missvisande att tala om skattemässiga neutralitetsavvikelser mellan olika boendeformer i Finland. Bostadsbeskattningen i Finland består av fastighetsskatt, beskattning av överlåtelsevinst, överlåtelseskatt och ränteavdragsrätt. Skattekonsekvenserna i Finland är egentligen inte beroende av boendeformen, dvs. om den skattskyldige bor i villa, ägarlägenhet, hyreslägenhet eller bostadsrättsbostad. Med tanke på skattekonsekvenserna är det mycket viktigare att veta för vilket ändamål den skattskyldige har använt eller kommer att använda bostaden.

I fastighetsbeskattningen är skattens belopp i alla kommuner avsevärt lägre för byggnader som används för stadigvarande boende. Överlåtelsevinsten av den skattskyldiges egen bostad är skattefri om den skattskyldige utan avbrott i minst två år före överlåtelsen har ägt och använt bostaden som stadigvarande bostad för sig själv eller för sin familj. Den skattskyldiges första bostad är på motsvarande sätt under vissa förutsättningar befriad från överlåtelseskatten. Skattefriheten förutsätter grovt taget att den skattskyldige kommer att använda bostaden som sin egen stadigvarande bostad. Den skattskyldiges rätt till underskottsgottgörelse höjs också med två procentenheter för lån som hänför sig till förvärvande av den skattskyldiges eller hans familjs första stadigvarande bostad. Det finska bostadsbeskattningssystemet bygger så tillvida klart på gränsdragningen mellan å ena sidan bostad som används som den skattskyldiges eller den skattskyldiges familjs stadigvarande bostad och å andra sidan andra bostäder. Lagstiftaren har i Finland velat understöda förstabostadsköpare och skattskyldiga som köper en stadigvarande bostad för sig själv eller för sin familj. I Finland förverkligas därmed neutral bostadsbeskattning mellan olika boendeformer men inte mellan stadigvarande och icke stadigvarande bostäder.

#### 6. Beskattning av bostadsförmån

Med bostadsförmån avses bostad som den skattskyldige till sitt förfogande såsom i lönen ingående förmån erhållit från arbetsgivaren. Bostadsförmånen är på samma sätt som lön skattepliktig inkomst. Beskattningen av bostadsförmån baserar sig på flera olika lagstadganden. Enligt (ISL) inkomstskattelagen (1535/1992) 29.1§ är den skattskyldiges inkomster i pengar eller i pengars värde skattepliktig inkomst. Skattepliktig inkomst är enligt ISL 61.2§ bl.a. lön och därmed jämförbar inkomst i arbetsförhållande samt förmån och ersättning som erhållits i stället för sådan inkomst. Det stadgas vidare i ISL 64§ att naturaförmåner som erhållits av arbetsgivaren är skattepliktig förvärvsinkomst för den skattskyldige och skall uppskattas till gängse värde enligt vad skattestyrelsen årligen närmare bestämmer.

I skattestyrelsens beslut fastställs värdet endast för de vanligaste naturaförmånerna. Dessa är bostadsförmån, garageförmån, kostförmån, bilförmån och telefonförmån. Andra än i beslutet nämnda naturaförmåner värderas utan stöd av skattestyrelsens beslut till gängse värde. Naturaförmåner brukar inte vara föremål för lika sträng beskattning som löneinkomster. Detta beror på det att naturaförmånens beskattningsvärde endast sällan går upp till naturaförmånens fulla värde. Beroende på bostadens läge kan bostadsförmånens beskattningsvärde i ett enskilt fall vara avsevärt lägre än bostadens marknadsvärde. Det ovanligt höga marknadsvärdet på en bostadsförmån kan i sådana situationer användas som instrument vid skatteplanering av en enskild persons inkomstbeskattning. Ju högre den progressiva skatteprocenten är för en enskild person, desto större inverkan på beskattningen får beskattningen av bostadsförmåner. Bostadsförmån som baserar sig på ett arbetsförhållande kan i vissa fall ur skattemässig synvinkel utgöra ett beaktansvärt alternativ till boende jämfört med villa, ägarlägenhet, hyreslägenhet eller bostadsrättsbostad.

## 7. Sammanfattning

I kapitel 5 har jag funnit att det inte i Finland finns skattemässiga neutralitetsavvikelser mellan olika boendeformer. Skattekonsekvenserna hänger däremot kraftigt ihop med gränsdragningen mellan stadigvarande och icke stadigvarande bostäder. Skillnaden kommer speciellt tydligt fram vid beskattningen av överlåtelsevinst. Medan överlåtelsevinsten av en stadigvarande bostad vanligen är skattefri går det 28% skatt på en överlåtelsevinst av en icke stadigvarande bostad. Skillnader i skattekonsekvenser mellan stadigvarande och icke stadigvarande bostäder finns det på motsvarande sätt i fastighetsbeskattningen, överlåtelsebeskattningen och i fråga om ränteavdragsrätt. I Finland finns det ingen enhetlig bostadsbeskattning utan stadgandena om bostadsbeskattningen är splittrade i den finska skattelagstiftningen. Valet av boendeform kan även ha en viss inverkan på förmögenhetsbeskattningen. I fall den skattskyldige är ägare av en villa eller en lägenhet med stort värde kan skiktgränsen för förmögenhetsskatten överskridas.

Förmögenhetsskatt betalas i Finland endast för förmögenhet som har ett värde på mer än 1 100 000 mark. Förmögenhetsskattesats är vid denna gräns 500 mark och för den överskridande delen 0,9% av den beskattningsbara förmögenheten. Enligt förmögenhetsskattelagen får den skattskyldige dock göra ett avdrag på 50 000 mark för egen bostad. Det förutsätts att den skattskyldige vid skatteårets utgång använt en byggnad som han äger eller en lägenhet som han besitter i egenskap av aktieägare i ett bostadsaktiebolag eller medlem i bostadsandelslag. Avdragsrätten förutsätter också att byggnaden eller lägenheten använts som stadigvarande bostad för den skattskyldige eller för den skattskyldiges familj. Också förmögenhetsbeskattningen av bostäder bygger därmed i viss mån på gränsdragningen mellan stadigvarande och icke stadigvarande bostäder.