

## Några aspekter: bostadsbeskattning i Finland (för paneldiskussionen i maj)

Professor, prefekt Matti Kukkonen, Hanken School of Economics

### Löpande inkomstbeskattning vs. beskattning vid överlåtelse? Case Finland i korthet

#### 1. Löpande skatter; skatt på boende?

- Bostadsinkomst?: **Fiktiv bostadsinkomst beskattas inte**
- Fastighetsskatt: värdering reformeras; skatteinkomsterna ökar, skattesatserna är på väg uppåt; jordbruksmark samt skogsområden är dock fortfarande utanför beskattning
- Kommunerna bestämmer årligen skattesatserna inom följande ramar: **allmän (mark, produktionsbyggnader, industribyggnader) 0,93-2 %; stadigvarande boende (byggnader) 0,41-0,9 %; fritidsbostäder 0,93-2 %; obebyggda byggplatser 2-6 %**

#### **REFORMPLANER:**

- Genom utvecklingsplanering ämnas tas i bruk ett nytt system för värdering av tomtmark för fastighetsbeskattningen. Det nya systemet kan eventuellt tas i bruk 2020. Beskattningsvärdet av tomtmark fastställs i fortsättningen utifrån faktiska köpesummor, för att göra beskattningen rättvisare än vad är läget i dag. Värderingssystemet för byggnader ska också samtidigt omarbetas. **Syftet är att likvärdighet och transparens förbättras.**
- Lantmäteriverket producerar kartverk över priszoner som täcker hela landet. Dessa priszoner bildar underlaget för taxeringsvärdena. Priszoner för tomtmark genereras med hjälp av en ny och sofistikerad metod där man utnyttjar data över köpskillingar, fastighets- och terrängregister samt register över byggnader och lägenheter.
- Lantmäteriverket bygger också upp en tjänst öppen för allmänheten där man kan observera samt få en detaljerad beskrivning av värderingsgrunderna för fastställande av prizonerna. Lantmäteriverket kommer att upprätthålla värderingssystemet samt dokument och data över priszoner för markbotten.
- Statistikcentralen har ansvaret för förnyandet av värderingssystemet för byggnader. Statistikcentralen kommer att bygga upp ett nytt klassificeringssystem som används för att definiera byggnadens taxeringsvärde enligt region, byggnadstyp samt byggnadens ålder och area.

## 2. Överlåtelsebeskattning; skatt på transaktioner

- Överlåtelseskatt (tidigare stämpelskatt): **2 % aktier, 4 % fastigheter**
- Överlåtelsevinstskatt (kapitalvinstbeskattning): **stadigvarande bostad kan säljas skattefritt** om båda villkoren uppfylls -säljaren har ägt bostaden i minst **2 år** samt säljaren själv eller någon i familj har utan avbrott bott stadigvarande i bostaden i minst 2 år under ägotid. Till familjen anses höra make eller maka samt minderåriga barn. Annars beskattas bostadens överlåtelsevinst, dvs. försäljningsvinst, som kapitalinkomst (30-34 %).
- Ifall man säljer bostaden med förlust kan säljaren i första hand dra av förlusten i beskattningen av skatteårets överlåtelsevinster.

## 3. Skatteavdrag: ränteavdragsrätten för egen bostad

- **Avdragsrätten har minskat kraftigt från 100 % (2012) till 35 % (2018)**; effektivt är skattenyttan ungefär 10,5 % (kapitalskatten är 30 %, 30 000 e- 34 %); lite högre gäll första bostad
- Gällande lånefinansierade investeringsbostäder är ju avdragsrätten 100 % (skattenyttan 30-34 %); förstås inkomsterna inkl. kapitalvinster beskattas

## Annat?

### *Momsaspekter? Mirrlees Review? Neutral beskattning?*

- Räntorna på uthyrning beskattas, kostnader inkl. räntekostnader kan avdras – **icke symmetri** mot egen bostad och beskattning
- **Skattesystem inkluderar neutralitetsbrister**