

Vi producerar information om landet för en rättvisare fastighetsbeskattning

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagstiftning om värderingsreformen för fastighetsbeskattningen gick på remissrunda 25.3.2022. Reformen har föreslagits bli införd vid 2024 års fastighetsbeskattning. Varför måste fastighetsbeskattningen reformeras, hur är Lantmäteriverket kopplat till reformen och hur har reformen i huvudsak genomförts?

20.4.2022



Bild:

Maanmittauslaitos

Fastighetsskatten består av två delar: skatt på mark och skatt på byggnader. Beskattningsobjekten, deras beskattningsvärden, de använda priserna per enhet och de skatteprocentsatser som kommunen bestämmer framgår av fastighetsskattebeslutet. Många undrar säkert varje år om det kommer nyheter om fastighetsskatteprocenten från deras hemkommun. Fastighetsskatter väcker känslor och upplevs inte alltid rättvisa.

Reformen av värderingssystemet för fastighetsskatt innehåller många faktorer som bidrar till rättvisa, kostnadseffektivitet, öppenhet och insyn i systemet. Det är viktigt med rättvisa för fastighetsägaren. Endast aktuella skatteuppgifter kan utgöra en rättvis grund för beskattning. Vad bör grunden för värderingen av markbotten i fastigheter vara för att få en rättvis och likvärdig beskattning?

I och med reformen kommer priserna per enhet för värdering av mark att bättre återspegla de regionala marknadsvärdena. När vi säljer eller köper en fastighet, gör vi det till ett gemensamt överenskommet pris. Köpesumman för den genomförda transaktionen representerar marknadsvärdet på det enskilda objektet. Den genomsnittliga köpeskillingen för de fastigheter som sålts i regionen är den bästa indikatorn på marknadsvärdet på fastigheterna i regionen.

Syftet med reformen är inte att höja fastighetsskatten

I dag har priserna per enhet för mark som används i beskattningen uppdaterats på olika sätt, och i många kommuner ligger priserna på efterkälken. Prisutvecklingen har dessutom varit olika i olika delar av landet mellan tillväxtcentra och regioner på tillbakagång. Av bland annat dessa skäl kommer reformen av fastighetsskatten att förändra beskattningsvärdena på olika sätt mellan kommuner, mellan kommundelar och till och med per fastighet.

Som en följd av reformen kommer fastigheternas beskattningsvärden att stiga för de flesta fastigheter. Ökningen är kraftigast där de nu gällande beskattningsvärdena ligger mest under marknadsvärdet. Syftet med fastighetsskatteformen är dock inte att öka kommunernas skatteintäkter genom att höja fastighetsskatterna. Reformen genomförs så att kommunerna kan sänka sina skatteprocentsatser för att hålla fastighetsskatteinkomsterna oförändrade. I och med att skatteprocentsatserna sjunker förblir skattebördan hos fastighetsägarna således i genomsnitt oförändrad. Kommunerna kan dock genom att höja sina fastighetsskattesatser utöver den neutrala avkastningsnivån öka sina inkomster, men detta har inte längre att göra med reformen av fastighetsskatten.

Lantmäteriverket skapar ett nytt digitalt system som utgångspunkt för beskattningen

Lantmäteriverkets reform av markvärderingen utnyttjar i stor utsträckning befintliga register, inför ett nytt värderingssystem med moderna programvaror för geografisk information och statistik samt skapar en ny kartbaserad tjänst för medborgarna att bläddra bland prisområden och deras priser. Vi har alltså skapat ett nytt digitalt system för skatteuppgifter som ska användas av Skatteförvaltningen.

Lantmäteriverket har fastställt cirka 8000 prisområden över hela landet för användningsändamål i anslutning till boende. Prisområdena utgick från terrängområden som vägar, vattendrag, kommunernas gränser och detaljplanernas yttre gränser. Baserat på transaktioner under de senaste 30 åren slogs områden som avgränsats av terrängobjekt samman och delades så att variationerna i köpeskilling inom prisområdet blir så små som möjligt. Slutresultatet blev att man skapade prisområden inom vilka beskattningen är enhetlig. I de dyraste områdena kan skillnaden i områdespriserna mellan angränsande prisområden vara mindre än 10 procent. På liknande sätt kan skillnaden i områdespriserna mellan angränsande prisområden vara mer än 50 procent i de billigaste områdena.

Priserna på markbotten uttrycks beroende på användningsändamålet antingen per kvadratmeter mark eller per våningskvadratmeter bostad; det talas om ett pris per enhet eller områdespris. Priserna per enhet har beräknats på grundval av de fastighets- och bostadsköp som ägt rum under de senaste tio åren. Områdespriset syftar till att vara en så noggrann uppskattning av det gängse enhetspriset på mark som det är möjligt i en massberäkning. Områdespriserna används inte direkt vid beräkningen av fastighetens beskattningsvärde, utan Skatteförvaltningen ger en försiktighetsrabatt så att 70 procent av priset beaktas.

Digitaliseringen gör det möjligt att årligen uppdatera skatteuppgifterna och göra dem mer transparenta

De genomförda fastighets- och bostadsköpen bestämmer per område de priser per enhet för mark som används vid beskattningen. Ekonomiska och lokala faktorer förändras ständigt, vilket ofta påverkar fastighets- och bostadsköps prisnivåer. För att fastighetsbeskattningen ska fortsätta att vara rättvis krävs det att de priser som ligger till grund för beskattningen uppdateras kontinuerligt i förhållande till marknadsutvecklingen. Genom att ersätta de manuella prisområdeskartorna med ett digitalt geodatasystem i reformen kan prisområdena årligen i stor utsträckning uppdateras automatiskt.

Grunderna för fastighetsbeskattningen har varit osynliga för medborgarna. Beskattningen baserar sig ännu i dag på prisområdena och deras priser, men dessa uppgifter har i praktiken endast varit kända för kommunerna och skattemyndigheterna. I och med reformen av fastighetsskatten kommer man att öppna en kartbaserad tjänst där medborgarna kan se sin egen fastighets placering i prisområdena. Tjänsten kommer också att visa prisområdena i hela landet och priserna i dem. Tjänsten gör det därför möjligt att jämföra grunderna för fastighetsbeskattningen inom kommunen och mellan kommunerna. Karttjänsten publiceras samtidigt som fastighetsägarna för första gången får fastighetsbeslut enligt reformen.

Överingenjör Ari Tella

I Lantmäteriverkets blogg behandlar olika skribenter aktuella frågor vid Lantmäteriverket.

Lantmäteriverket

Fastighetsskatt

(<https://twitter.com/intent/tweet?url=http%3A//www.maanmittauslaitos.fi/sv/aktuellt/vi-producerar-information-om-landet-en-rattvisare-fastighetsbeskattning&text=Vi%20producerar%20information%20om%20landet%20f%C3%B6r%20en%20r%C3%A4ttvisare%20fastighetsbeskattning>) (<https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http%3A//www.maanmittauslaitos.fi/sv/aktuellt/vi-producerar-information-om-landet-en-rattvisare-fastighetsbeskattning>) (<https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=http%3A//www.maanmittauslaitos.fi/sv/aktuellt/vi-producerar-information-om-landet-en-rattvisare-fastighetsbeskattning&title=Vi%20producerar%20information%20om%20landet%20f%C3%B6r%20en%20r%C3%A4ttvisare%20fastighetsbeskattning>)

Bloggar

Alla bloggar (<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/nyhetsrummet/bloggar>).

- 24.4.2023
Blogg

[Vad tycker vår personal om sin arbetsplats? \(/sv/aktuellt/vad-tycker-var-personal-om-sin-arbetsplats\)](http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/aktuellt/vad-tycker-var-personal-om-sin-arbetsplats)

- 28.2.2023
Blogg

Så här skapar vi samhälleligt genomslag under år 2023 (/sv/aktuellt/sa-har-skapar-vi-samhalleligt-genomslag-under-ar-2023)

- 16.1.2023
Blogg

Redan 900 bekanta medarbetare – och antalet växer hela tiden (/sv/aktuellt/redan-900-bekanta-medarbetare-och-antalet-vaxer-hela-tiden)

Du har förbjudit alla kakor. Om du vill ge respons om denna webbplats, godkänn besökaruppföljnings- och analyskakorna.

Godkänn kakorna