

UTREDNING Fastighetsskattelagstiftning på Åland och i riket

Under kommunförbundets förbundsstämma den 25 november 2022 gavs förbundsstyrelsen i uppdrag att reda ut skillnaderna i fastighetsskattelagstiftningen mellan Åland och riket. Förbundsstyrelsen beslutande den 18 januari att tillsätta en utredning.

1. Bakgrund och syfte

Fastighetsskatten har varit i bruk i sin nuvarande form sedan 1993 och baserar sig på fastighetsägande i form av både mark och byggnader. Det är fastighetens ägare som är skattskyldig, undantaget kommunerna som inte betalar fastighetsskatt för egna fastigheter belägna inom kommunen. Fastighetsskatten utgör en procentuell andel av fastighetens beskattningsvärde, som bestäms enligt särskilda beräkningsgrunder. Det är kommunfullmäktige som årligen beslutar om kommunens fastighetsskatteprocent inom givna intervaller i fastighetsskattelagen.¹

Lagstiftningen innehåller skillnader för allmän fastigskatt som gäller mark och andra byggnader, samt stadigvarande boende. Det är också möjligt att kommunen fastställer en skatteprocentsats för byggnader som används för annat boende än stadigvarande boende, till exempel fritidsbostäder, kraftverk och obebyggda byggplatser.²

Syftet med utredningen är att jämföra lagstiftningen och dess konsekvenser gällande fastighetsskatter mellan Åland och riket. Den åländska lagstiftningen tillämpas som en blankettlag men innehåller vissa avvikelser, därmed finns det orsak att reda ut hur avvikelserna påverkar de åländska kommunerna i förhållande till rikets kommuner.

2. Lagstiftning

Fastighetsskattelagen (FFS 654/1992) tillämpas på Åland med de avvikelser som stadgas i Fastighetsskattelag (1993:15) för landskapet Åland.

Fastighetsskattelag (FFS 654/1992)³

I lagen stadgas om fastighetsskatt, som årligen betalas till kommunen på basis av fastighetens värde. Med fastighet avses enligt 2 § tomt, lägenheten eller annan självständig enhet för jordinnehav i Finland. Lagen tillämpas även på byggnader och konstruktioner som värderas enligt vissa grunder, obrutet område som hör till fastighet, byggnadsmark som hör till samfällighet eller samfällid skog (enligt lagen om samfälligheter samt lagen om samfällida skogar) samt byggnader eller beståndsdelar av en fastighet som anses höra till fastigheten enligt vissa värderingsgrunder.

¹ Finansministeriet. (20.02.2023). *Fastighetsskatten*. <https://vm.fi/sv/fastighetsskatten>

² Finansministeriet. (20.02.2023). *Fastighetsskatten*. <https://vm.fi/sv/fastighetsskatten>

³ *Fastighetsskattelag* (FFS 654/1992) <https://finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1992/19920654#L1>

Fastighetsskattelag för landskapet Åland (1993:15)⁴

I lagen stadgas att fastighetsskatt årligen skall betalas till kommun i enlighet med vad som föreskrivs i fastighetsskattelagen (FFS 654/1992) men de undantag som följer.

Undantagen gäller 11–14 §§ där det stadgas att nämnda skatteprocentsatser kan vara lägst 0,00 %.

I 13 § 1 mom. kan procentsatsen vara högst 0,90 procentenheter högre än skatteprocentsatsen för byggnader som används huvudsakligen för stadigvarande boende, dock högst 0,90 %. Skatteprocentsatsen som avses i 13 § 1 mom. Tillämpas inte på fritidsbostäder som uteslutande används för uthyrning.

Med avvikelse från fastighetsskattelagens 14 § 2 mom. tillämpas den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen på vindkraftverk vars nominella effekt är högst 10 megavoltampere även om fler kraftverk har en gemensam anslutningspunkt till elnätet.

Lagen har tillämpats från och med beskattningen som verkställdes för skatteåret 1993.

⁴ Fastighetsskattelag för landskapet Åland (1993:15) <https://www.regeringen.ax/alandsk-lagstiftning/alex/199315>

Jämförelse av de åländska avvikelserna 11 – 14 §§ i tabell 1.0

Typ av skatt	Procentintervall i riket	Procentintervall på Åland
11 § Allmän fastighetsskatteprocentsats	Minst 0,93 och högst 2,00	Minst 0,00 och högst 2,00
12 § Byggnader som används för stadigvarande boende	Minst 0,41 och högst 1,00	Minst 0,00 och högst 1,00
12a § Obebyggda byggplatser	Minst 2,00 och högst 6,00	Minst 0,00 och högst 6,00
12b § Obebyggda byggplatser i vissa kommuner (ex. Helsingfors)	Minst 3,00 procentenhet högre än den allmänna fastighetsskatteprocenten, dock högst 6,00	Minst 0,00 och högst 6,00
13 § Andra bostadsbyggnader	Minst 0,93 och högst 2,00	Minst 0,00 och högst 0,90 (tillämpas ej på fritidsbostäder som uteslutande används för uthyrning)
13a § Allmännyttiga samfund	Kan vara 0,00	Minst 0,00
14 § Vissa anläggningar	Högst 3,10 om kraftverkets nominella effekt <u>överskrider</u> 10 megavoltampere eller, <u>om flera kraftverk är anslutna</u> till ett distributionsnät enligt 3 § 2 punkten eller ett högspänningsdistributionsnät enligt 3 § 3 punkten i elmarknadslagen (588/2013) eller ett stamnät enligt 31 § 1 mom. 1 punkten i den lagen via en gemensam anslutningspunkt, den sammanräknade nominella effekten överskrider 10 megavoltampere. (2.11.2017/723)	Den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen tillämpas på vindkraftverk vars nominella effekt <u>är högst</u> 10 megavoltampere <u>även om fler kraftverk har en gemensam anslutningspunkt</u> till elnätet

Tabell 1.0 Sammanställning Fastighetsskattelag (654/1992), Fastighetsskattelag för landskapet Åland (1993:15)

I stora drag är lagstiftningen mycket lika, de största avvikelserna är procentintervallernas nedre och övre gräns.

På Åland är den nedre gränsen genomgående 0,0 procent, medan rikets kommuner endast kan stadga om 0,0 procent fastighetsskatt för allmännyttiga samfund samt vissa anläggningar. Byggnader som används för stadigvarande boende beskattas med minst 0,41 % i riket, sedan följer den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen och skattesatsen för andra bostadsbyggnader om 0,93 %. Obebyggda byggplatser beskattas med minst 2,00 % i vissa kommuner och 3,00 % i ett tiotal kommuner.

I rikets lagstiftning tillämpas en övre gräns om 1,00 % för stadigvarande boende, 2,00 % i allmän fastighetsskatt och andra bostadsbyggnader, 6,00 % för obebyggda byggplatser och 3,10 % för vissa anläggningar. För allmännyttiga samfund finns det ingen övre gräns.

På Åland urskiljer sig lagstiftningen på två punkter, i den övre gränsen om 0,90 %, för andra bostadsbyggnader och i att den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen tillämpas på kraftverk vars nominella effekt är högst 10 megavoltampere.

3. Fastighetsskatteintäkter

Volymen i intäkterna från fastighetsskatten skiljer sig åt väsentligt mellan de åländska kommunerna och kommunerna i riket. Flera bakomliggande orsaker kan nämnas, så som de geografiska skillnaderna, fastighets- och markägandet och antal kommuner, men mycket pekar på att de åländska avvikelserna innebär avsevärt mindre skatteintäkter för kommunerna. Sett från kommuninvånarnas perspektiv innebär det i sin tur ett lägre skattetryck.

År 2021	Åland	Riket	Skillnad
Fastighetsskatt	3 485 000	1 960 000 000	1 956 515 000
€/invånare	115	353	238
€/kommun	217 813	6 302 251	6 084 438

Tabell 2.0 Sammanställning ÅSUB⁵ och Finlands statistikcentral⁶ (se bilaga 1)

Totalt sett samlade de 16 åländska kommunerna in cirka 3,5 miljoner euro i fastighetsskatteintäkter år 2021, rikets 311 kommuner samlade å sin sida in totalt närmare 2 miljarder euro. Fastighetsskatten per invånare är 115 euro på Åland och 353 i riket, vilket ger en skillnad om 238 euro. Per kommun uppgår fastighetsskatteintäkterna på Åland till ca 220 000 euro, motsvarande siffra i riket är 6,3 miljoner euro. Skillnaden är således ca 6 miljoner euro per kommun.

Åland	2011	2021	Skillnad	Riket	2011	2021	Skillnad
Intäkter	1 662 000	3 485 000	1 823 000	Intäkter	1 199 000 000	1 960 000 000	761 000 000
€/invånare	59	115	56	€/invånare	222	353	131
€/kommun	103 875	217 813	113 938	€/kommun	3 568 452	6 302 251	2 733 798

Tabell 3.0 Sammanställning ÅSUB och Finlands statistikcentral (se bilaga 1)

⁵ ÅSUB. Kommunernas resultaträkningar 2005-2021 efter år, finansiella poster och kommun.

https://pxweb.asub.ax/PXWeb/pxweb/sv/Statistik/Statistik_OF_1.%20Kommunernas%20och%20kommunalf%C3%B6rbundens%20rapporterade%20ekonomiuppgifter_1.1%20Bokslut/OF002.px/

⁶ Statistikcentralen. Skatter och avgifter av skattenatur, årsviis, 1975-2021

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/sv/StatFin/StatFin_vermak/statfin_vermak_pxt_127f.px/

Sett över tid har ändå skattetrycket mätt i euro per invånare ökat proportionellt mera på Åland än i riket. Sedan år 2011 har summan ökat från 59 euro per invånare till 115 euro per invånare (56 euro skillnad), under samma tidsperiod har motsvarande skatt i riket ökat från 222 till 353 euro per invånare (131 euro skillnad). Fastighetsskattetrycket är närmare tre gånger högre per invånare i riket.

Fastighetsskattesatser 2023

Intervallen i lagstiftningen anger ett minsta och ett högsta värde för fastighetsskattesatserna, men i verkligheten varierar värdena stort mellan kommunerna. Tabell 4.0 innehåller en sammanställning över den minsta respektive högsta nivån som tas ut i kommunerna, jämfört mellan de åländska kommunerna och rikets kommuner.

Fastighetsskattesatser 2023	Åländska kommuner		Rikets kommuner	
	Minst	Högst	Minst	Högst
11 § Allmän fastighetsskatteprocentsats	0,00 %	1,00 %	0,93 %	1,90 %
12 § Stadigvarande boende	0,00 %	0,50 %	0,41 %	1,00 %
12a § Obebyggda byggplatser	0,00 %	6,00 %	2,00 %	6,00 %
13 § Andra bostadsbyggnader	0,90 %	0,90 %	0,93 %	2,00 %
13a § Allmännyttiga samfund	0,00 %	0,10 %	0,00 %	1,43 %
14 § Vissa anläggningar	0,00 %	2,00 %	0,00 %	3,10 %

Tabell 4.0 Sammanställning (exklusive 12b §) ⁷

Av tabellen framgår att fastighetsskattesatserna minsta och högsta värde är väldigt olika. De åländska kommunerna har genomgående en lägre fastighetsskatteprocentsats än rikets kommuner.

När det gäller den högsta fastighetsskattesatsen är siffrorna högre i riket än på Åland. Rikets kommuner använder sig av det högsta värdet i de lagstadgade intervallen i näst intill samtliga delar, förutom den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen som högst är 1,90 % fast den övre gränsen är 2,00 %. Fastighetsskatten för allmännyttiga samfund är den enda delen som inte har någon fastställd övre gräns.

Den högsta fastighetsskattesatsen för obebyggda byggplatser urskiljer sig från trenden och är lika hög i vissa kommuner. Bland de åländska kommunerna är det dock endast Mariehamn som har fastställt skattesatsen till 6,00 %.

⁷ Vero Skatt. (2023) *Fastighetsskattesatserna 2023*.

https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/fastighetsskatt/s%C3%A5-h%C3%A4r-ber%C3%A4knas-fastighetsskatten/procentsatserna_for_fastighetsskatte/fastighetsskattesatserna-2023/

4. Analys

De åländska undantagen omfattar endast 11 – 14 §§ i fastighetsskattelagstiftningen men har omedelbara konsekvenser i handlingsutrymme och ett ekonomiskt perspektiv.

Eftersom den åländska lagstiftningen genomgående möjliggör 0,00 % i fastighetsskatt är det inte märkvärdigt i sig att fastighetsskattesatserna på Åland är lägre än i riket. Lagstiftningen i riket innehåller en nedre gräns i näst intill alla delar och tvingar i praktiken kommunerna att ta ut fastighetsskatt. Det finns en tydlig korrelation mellan en lagstadgad miniminivå och volymen i fastighetsskatteintäkter.

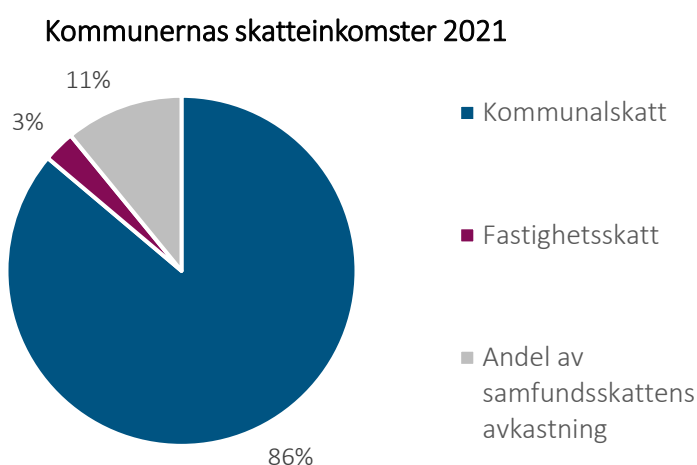
Å ena sidan har de åländska kommunerna en större grad av handlingsutrymme, då det inte finns någon nedre gräns och endast få delar innehar en övre gräns eller andra begränsningar. Å andra sidan kan man samtidigt konstatera att de åländska kommunerna har en lägre grad av handlingsutrymme för fastighetsskatten av andra bostadsbyggnader som högst får vara 0,90 % på Åland men 2,00 % i riket, samt fastighetsskatten för vissa anläggningar som är sammanbunden med den allmänna fastighetsskatten och konstruerad så att vindkraftverkens nominella effekt inte får räknas samman trots en gemensam anslutningspunkt.

Den största skillnaden utgörs de facto av avvikelsen för vissa anläggningar, till exempel vindkraftverk. I riket får kommunerna ta ut högst 3,10 % fastighetsskatt om kraftverket överskrider 10 megavoltampere eller om flera kraftverk är anslutna till ett distributionsnät och den sammanlagda kraften överstiger 10 megavoltampere. Sedan 2018 tillämpas på Åland den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen om högst 2,00 % på vindkraftverk vars nominella effekt är högst 10 megavoltampere, även om flera kraftverk har en gemensam anslutningspunkt. Den allmänna fastighetsskatten är i dagsläget i snitt 0,40 % på Åland och högst 1,00 %.

I riket har fastighetsskattelagstiftningen ändrat flera gånger under 2010-talet, framför allt delen om vissa anläggningar. Den åländska lagstiftningen har funnits i sin nuvarande form sedan 1993, förutom förändringen som skedde 2018.

5. Sammanfattning

Fastighetsskatten utgjorde år 2021 endast 3 % av kommunernas totala skatteintäkter, vilket kan jämföras med kommunalskatten som stod för 86 % och samfundsskatterna som stod för 11 %.⁸ Fastighetsskatten utgör således en förhållandevis liten pusselbit i kommunernas skatteintäkter, men ger i sig en bredare palett av verktyg som sträcker sig längre än den fastboende kommuninvånaren.



Som tidigare konstaterat är det i huvudsak 14 § som utgör den största avvikelser i form av begränsningar. I sammanhanget är det värt att lyfta fram att samtidigt som en storsatsning på vindkraft var aktuell på Ålands uteslöts regionen från statens stödsystem för förnybar energi år 2016⁹. Förutsättningarna för att bygga vindkraft var vid den tidpunkten därmed helt andra i riket.

På Åland finns idag inga enskilda vindkraftverk vars nominella effekt överstiger 10 megavoltampere (MW). Den största vindkraftsparken finns i Eckerö (Projekt Långnabba) och består av tio vindkraftverk vars effekt är fyra MW vardera¹⁰. Skulle dessa vindkraftverk räknas samman skulle den nominella effekten uppgå till 40 MW.

⁸ ÅSUB. Kommunernas resultaträkningar 2005-2021 efter år, finansiella poster och kommun. https://pxweb.asub.ax/PXWeb/pxweb/sv/Statistik/Statistik_OF_1.%20Kommunernas%20och%20kommunalf%C3%B6rbundens%20rapporterade%20ekonomiuppgifter_1.1%20Bokslut/OF002.px/

⁹ Hufvudstadsbladet. (2016). Ursinne på Åland efter statligt nej till vindkraft. <https://www.hbl.fi/artikel/318bfe06-24fe-45cc-bb6f-4f58d181f9d1>

¹⁰ Vind AX ab. (2020). Tio vindkraft på Eckerös sydspets. <https://vind.ax/>

I riket har inkomsterna från fastighetsskatten från vind- och solkraftverk ökat med 50 procent från 2020 till 2022. Betydelsen har ökat snabbt, framför allt för enskilda små kommuner.¹¹ Frågan är aktuell också på Åland, i och med de pågående projekten med havsbaserad vindkraft som skulle innebära betydligt fler och större vindkraftverk än de som finns idag.

En reform av värderingsgrunderna som fastighetsbeskattningen baseras på har varit aktuell i riket under innevarande mandatperiod, men blåstes av i september 2022.¹² En rimlig framtidsutsikt är att frågan kommer bli aktuell på nytt.

6. Rekommendationer

Baserat på utredningens analys och sammanfattas nedan följande rekommendationer.

- Fastighetsskattelagstiftningen är föråldrad och bör utvärderas och revideras
- Flera omvärldsfaktorer kan inom en relativt snar framtid komma att påverka fastighetsbeskattningen och det finns därmed anledning att se över strukturen i sin helhet
- De åländska kommunernas möjligheter att beskatta vissa anläggningar bör inte knytas samman med den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen utan vara mer flexibel och likvärdig med lagstiftningen som gäller för rikets kommuner
- Den högsta nivån för andra bostadsbyggnader som tillämpas på Åland bör slopas och i stället vara på samma nivå som i riket

¹¹ Vero Skatt. (2022). *Vind- och solkraftverken inbringade 23 miljoner euro i fastighetsskatt i år – i mindre kommuner är fastighetsskatten från kraftverk en betydande inkomstkälla*. <https://www.vero.fi/sv/skatteforvaltningen/nyhetsrummet/pressmeddelanden/2022/vind--och-solkraftverken-inbringade-23-miljoner-euro-i-fastighetsskatt-i-%C3%A5r--i-mindre-kommuner-%C3%A4r-fastighetsskatten-fr%C3%A5n-kraftverk-en-betydande-inkomstk%C3%A4lla/>

¹² Finansministeriet. (2022). *Värderingsreformen inom fastighetsbeskattningen skjuts upp*. <https://vm.fi/sv/-/varderingsreformen-inom-fastighetsbeskattningen-skjuts-upp>