|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| regeringen_svartvit | 5x5px | | |
|  | LAGFÖRSLAG nr 11/2017–2018 | |
|  | Datum |  |
|  | 2018-02-26 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  | |
|  | Till Ålands lagting |  | |
|  |
|  |
|  |
|  |

Befrielse från fastighetsskatt

Huvudsakligt innehåll

Landskapsregeringen föreslår en temporär ändring av fastighetsskattelagen för landskapet Åland. Förslaget innebär att en fastighetsägare som vars fastighet omfattar mer än en hektar mark som inte betraktas som tomtmark ska kunna beviljas befrielse från den fastighetsskatt som uppbärs för denna mark. Befrielse från fastighetsskatt på denna grund beviljas av kommunen på ansökan av fastighetsägaren.

Den föreslagna lagstiftningen bör träda i kraft så snart som möjligt och är avsedd att tillämpas när det gäller fastighetsskatt som uppbärs för skatteåren 2018 och 2019.

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](#_top)

INNEHÅLL

[Huvudsakligt innehåll 1](#_Toc507421937)

[Motivering 3](#_Toc507421938)

[1. Bakgrund 3](#_Toc507421939)

[1.1. Fastighetsbeskattning 3](#_Toc507421940)

[1.2. Bestämmande av beskattningsvärdet 3](#_Toc507421941)

[1.3. Fastighetsbeskattning av gårdsbruk 4](#_Toc507421942)

[1.4. Pågående reformarbete i riket 5](#_Toc507421943)

[2. Lagstiftningsbehörigheten 5](#_Toc507421944)

[3. Beskrivning av nuläget 6](#_Toc507421945)

[4. Sänkning av fastighetsskatten enligt gällande lagstiftning 7](#_Toc507421946)

[5. Landskapsregeringens överväganden 8](#_Toc507421947)

[6. Landskapsregeringens förslag 9](#_Toc507421948)

[7. Förslagets effekter 11](#_Toc507421949)

[8. Beredningen av förslaget och ikraftträdande 11](#_Toc507421950)

[L A N D S K A P S L A G om temporär ändring av fastighetsskattelagen för landskapet Åland 12](#_Toc507421951)

Motivering

1. Bakgrund

1.1. Fastighetsbeskattning

Fastighetsskatten är en kommunal skatt som regleras i fastighetsskattelagen (1993:15) för landskapet Åland. Lagen är en blankettlag som anger att rikets fastighetsskattelag (FFS 654/1992) och med stöd av den utfärdade bestämmelser ska tillämpas vid fastighetsbeskattningen på Åland. Blankettlagen innehåller dock vissa undantag från bestämmelserna i rikets fastighetsskattelag när det gäller skattesatserna. Fastighetsskattesatserna bestäms av kommunen inom de gränser som anges i lagen och skatten beräknas på basen av fastighetens värde.

Utgångspunkten i fastighetsbeskattningen är att alla fastigheter omfattas av skatten om det inte uttryckligen anges något annat i lagen. De viktigaste undantagen är skog, jordbruksjord och vattenområden. Fastighetsskatt betalas dels för markområden och dels för byggnader och konstruktioner. Den allmänna fastighetsskattesatsen tillämpas för markområden medan det finns flera skattesatser för olika typer av byggnader och konstruktioner.

1.2. Bestämmande av beskattningsvärdet

Fastighetsskatten beräknas med fastighetens beskattningsvärde som grund. Enligt rikets fastighetsskattelag anses en fastighets värde vara det värde som enligt 5 kap. i lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen (FFS 1142/2005, nedan värderingslagen) har beräknats för fastigheten i fråga. Enligt värderingslagen bestäms en fastighets värde separat för marken och byggnaderna.

I värderingslagens 29 § anges faktorer som ska beaktas vid beräkningen av beskattningsvärdet för mark. Dessa omfattar fastighetens användningsändamål, byggrätt, läge, trafikförbindelser, lämplighet för byggande och hur långt de kommunaltekniska arbetena har framskridit samt den skäliga prisnivå som har konstaterats på basis av de priser som på den fria marknaden under normala förhållanden har betalats på orten för fastigheter vilka till sin art och sitt läge är jämförbara. Enligt samma paragraf fastställer skatteförvaltningen årligen för varje kommun närmare de grunder enligt vilka beskattningsvärdet för byggnadsmark räknas ut.

Som grund för beräkningen av byggnadsmarkens beskattningsvärde används kommunspecifika tomtpriskartor och värderingsanvisningar. Den nuvarande metoden för värdering av byggnadsmark har utvecklats av skatteförvaltningen i samarbete med Tekniska forskningscentralen (VTT). VTT utredde det skäliga gängse värdet av byggnadsmark i hela landet, och de kommunspecifika värderingsanvisningarna sammanställdes utifrån denna utredning 1993. Därefter har värderingsanvisningarna reviderats flera gånger och korrigerats till följd av att prisnivån på byggnadsmark har förändrats.

Senast en allmän nivåhöjning av beskattningsvärdet för byggnadsmark i fastighetsbeskattningen gjordes var 2014. Höjningen innebar att områdespriserna i tomtpriskartorna höjdes med två procent. Den regel enligt vilken beskattningsvärdet tidigare hade varit 73,5 procent av den målsatta värderingen ändrades dessutom genom att höja andelen till 75 procent. Utöver detta kontrollerades områdespriserna i tomtpriskartorna så att områdespriset är minst 1 euro per kvadratmeter. Som beskattningsvärde för byggnadsmark fastställs minst 0,75 euro per kvadratmeter i hela landet. Syftet med höjningen var att minska skillnaden mellan beskattningsvärdena och den gällande prisnivån.

Som konstaterades ovan värderas fastigheter i praktiken huvudsakligen utifrån de föreskrifter och beslut som utfärdats med stöd av värderingslagen. När det gäller byggnadsmark ingår närmare bestämmelser i skatteförvalt­ningens årliga beslut om grunderna för beräkningen av beskattningsvärdet på byggnadsmark. Alla objekt som omfattas av fastighetsbeskattningen ska emellertid inte värderas med stöd av de föreskrifter och beslut som utfärdats med stöd av värderingslagen. Utanför tillämpningsområdet för dessa föreskrifter och beslut faller gårdsbruksenheternas produktionsbyggnader och dessas byggplatser, vissa förmåner samt annan gårdsbruksmark. Dessa värderas direkt enligt bestämmelserna i värderingslagens 31–32 §§.

Enligt värderingslagens 31a § är värdet av annan gårdsbruksmark noll. Till annan gårdsbruksmark hänförs sådana områden som inte regelbundet ger jordbruks- eller skogsbruksavkastning. Sådana områden är exempelvis impediment som hänför sig till jord- och skogsbruket, kraftlinjegator vilkas bredd är minst tio meter och hälften av kraftlinjegatornas randområden samt minst fem meter breda diken, rörnätsområden och byggda vägar som är försedda med behövliga diken. Dessa områden omfattas alltså av fastighetsbeskattningen men eftersom värdet är noll påförs ingen skatt.

Enligt värderingslagens 32 § finns en gräns för det maximala beskattningsvärdet för en fastighet. Enligt paragrafen kan det sammanlagda beskattningsvärdet av de fastighetsskattepliktiga delarna av fastigheten högst uppgå till det sammanlagda gängse värdet av dessa delar.

1.3. Fastighetsbeskattning av gårdsbruk

Enligt inkomstskattelagen för gårdsbruk (FFS 543/1967) avses med gårdsbruk en självständig ekonomisk enhet på vilken bedrivs jord- eller skogsbruk. Lagen tillämpas vid kommunalbeskattningen i landskapet med stöd av landskapslagen (1993:41) om kommunalskatt för gårdsbruk. Begreppet ”gårdsbruk” har betydelse för fastighetsbeskattningen, eftersom endast sådana fastigheter som betraktas som gårdsbruk kan omfatta skog och jordbruksmark som är befriad från skatt.

Med gårdsbruk avses i regel inte en fastighet under två hektar, utom om den hör till en större helhet som ska ses som en gårdsbruksenhet. Denna registreringsprincip har tillämpats av skatteförvaltningen sedan fastighetsskattelagen trädde i kraft 1993 och har genom prejudikat blivit vedertagen beskattningspraxis. Fastigheter vars totalareal understiger två hektar kan dock tillsammans med andra fastigheter eller outbrutna områden som ingår i samma gårdsbruk eller ekonomiska helhet betraktas som en enhet vars areal i sin helhet överskrider två hektar. I ett sådant fall kan även en liten fastighet utgöra enbart sådan skog eller jordbruksmark som är befriad från fastighetsskatt; alternativt kan fastigheten utöver byggnadsmark ha dessa slag av markanvändning.

Enligt rättspraxis har således inte en helt självständig fastighet vars totalareal understiger två hektar betraktats som skog som är befriad från fastighetsskatt. Det har ansetts omöjligt att påvisa att man bedriver hållbart skogsbruk på en skogsareal som understiger två hektar. Samma utgångspunkt tillämpades tidigare även i fråga om skogsvårdsavgiften, som inte uppbars för skogsinnehav som understeg två hektar. Däremot går det att bedriva aktivt jordbruk, exempelvis odla specialväxter, även på små arealer och därmed kan också fastigheter med en totalareal som understiger två hektar i vissa fall innefatta jordbruksmark som är befriad från fastighetsskatt och utgöra en självständig gårdsbruksfastighet.

Vattenområden är enligt fastighetsskattelagen helt befriade från skatt och arealen för vattenområden beaktas inte i minimiarealen för ett gårdsbruk.

En totalareal på två hektar utgör således i praktiken den undre gränsen för ett gårdsbruk. Det innebär dock inte att alla fastigheter som är större än två hektar alltid skulle betraktas som gårdsbruk. För att ett område ska betraktas som skog, och därmed vara befriat från fastighetsskatt, har det i rättspraxis ansetts vara ett villkor att området är avsett att användas för skogsodling i syfte att få inkomst från skogsbruk. Vid bedömningen beaktas fastighetens läge, dess faktiska användning för fritidsändamål och möjligheterna att be-driva skogsbruk på fastigheten. När det gäller trädbevuxna fastigheter är alltså villkoret för att en del av fastighetens areal ska betraktas som skog att fastighetens användningsändamål är skogsbruk och att den faktiskt används för att producera skog.

Om totalarealen för en fastighet som omfattar jordbruksmark överskrider två hektar innebär det i praktiken alltid att fastigheten anses vara ett gårdsbruk. Jordbruksmark kan ge arrende- eller hyresinkomst som beskattas som jordbruksinkomst, alternativt kan markägaren själv utöva sådan verksamhet som syftar till att förvärva inkomster från jordbruk.

1.4. Pågående reformarbete i riket

I riket pågår för närvarande en reform av fastighetsbeskattningen med avseende på värderingen av fastigheter. Finansministeriet har givit Lantmäteriverket i uppdrag att bygga upp ett nytt värderingssystem för byggnadsmark. Projektet startade i början av 2017. Statistikcentralen har fått motsvarande uppdrag när det gäller värderingen av byggnader, ett projekt som startar i början av 2018. Syftet med projekten är att skapa ett överskådligt och tidsenligt värderingssystem som är enkelt att tillämpa och som ökar likvärdigheten och transparensen i fastighetsbeskattningen.

Lantmäteriverket producerar kartverk över priszoner som täcker hela landet. Dessa priszoner bildar underlaget för beskattningsvärdena. Priszoner för byggnadsmark ska genereras med hjälp av en ny och sofistikerad metod där man utnyttjar data över köpeskillingar, fastighets- och terrängregister samt register över byggnader och lägenheter. Lantmäteriverket bygger upp en tjänst öppen för allmänheten där man kan observera samt få en detaljerad beskrivning av värderingsgrunderna för fastställande av priszonerna. Lantmäteriverket kommer att upprätthålla värderingssystemet samt dokument och data över priszoner för marken. Det nya värderingssystemet ska vara klart i slutet av 2019 och kommer att tillämpas från och med 2020 års fastighetsbeskattning.

Parallellt med utvecklingen av det nya värderingssystemet genomför skatteförvaltningen en datasystemreform, som inleddes 2013 och slutförs under 2019. Projektets syfte är att utveckla skatteförvaltningens verksamhet samtidigt som databehandlingssystemen förnyas. De talrika system som för tillfället används i beskattningsarbetet är till största delen gjorda enbart för skatteförvaltningens användning. Alla dessa ska ersättas med ett standardprogram. De gamla programmen används tills det nya systemet är fullständigt testat, vilket innebär att fastighetsbeskattningen genomförs med hjälp av de gamla programmen för 2018. Även om skatteförvaltningen börjar ta i bruk det nya programmet under slutet av 2019 är det först från och med 2020 års fastighetsbeskattning som det kommer att användas.

I samband med reformen gör skatteförvaltningen en grundlig genomgång av sina register och de uppgifter som ligger till grund för fastighetsbeskattningen. Vid genomgången har det uppdagats att vissa fastigheter ogrundat har betraktats som gårdsbruksfastigheter. I de fall där felaktigheter har upptäckts har fastighetsägarna fått meddelande om att uppgifterna kommer att korrigeras.

2. Lagstiftningsbehörigheten

Fastighetsskatten är en kommunal skatt, vilket innebär att regleringen av den enligt självstyrelselagens 18 § 5 punkt hör till området för landskapets lagstiftningsbehörighet. Lagstiftningsbehörigheten omfattar rättsområdet i sin helhet, det vill säga också lagstiftning om värderingen av fastigheter samt beskattningsförfarande och skatteuppbörd. När det gäller beskattningsför­farandet har landskapet valt att anta blankettlagstiftning så att rikets lag om beskattningsförfarande (FFS 1558/1995) tillämpas här med stöd av landskapslagen (1997:38) om tillämpning i landskapet Åland av rikslagstiftningen om beskattningsförfarande. Skatteuppbörden har överförts till rikets skatteförvaltning genom en överenskommelseförordning (förordning (1997:72) om verkställandet av kommunalbeskattningen i landskapet Åland). Med hänvisning till att lagstiftningen om skatteuppbörd enbart reglerar skatteförvaltningens uppgifter har det inte ansetts nödvändigt att göra den tillämplig i landskapet genom ett lagtingsbeslut, den tillämpas ändå av skatteförvaltningen vid uppbörden av kommunalskatt i landskapet. I rikets fastighetsskattelag finns dessutom en hänvisning enligt vilken den nuvarande lagen om skatteuppbörd (FFS 769/2016) ska tillämpas vid uppbörd, indrivning och återbäring av fastighetsskatt.

När det gäller den värdering av fastigheter som ligger till grund för fastighetsskatten har landskapet inte någon egen lagstiftning. När fastigheter började beskattas 1993 reglerades värderingen i förmögenhetsskattelagen (FFS 1537/1992) som var direkt tillämplig i landskapet eftersom förmögenhetsskatten var statlig. När förmögenhetsskattelagen upphävdes ersattes lagstiftningen om värdering av fastigheter med den nu gällande värderingslagen. Lagens 5 kap. gäller specifikt fastigheters beskattningsvärde, och enligt en hänvisning i rikets fastighetsskattelag ska det tillämpas vid fastighetsbeskattningen. Värderingslagen har inte gjorts tillämplig i landskapet utan det har ansetts vara tillräckligt med hänvisningen i fastighetsskattelagen.

Landskapet har således inte någon egen lagstiftning om värdering av fastigheter för fastighetsbeskattningen eller om uppbörd av fastighetsskatt. Det finns dock inget som hindrar att landskapet genom landskapslagstiftning skulle reglera dessa områden.

3. Beskrivning av nuläget

Fastighetsbeskattningen av gårdsbruk skiljer sig således från beskattningen av andra fastigheter. Vid beskattningen av en gårdsbruksfastighet är den areal som utgör skog och jordbruksmark undantagna från beskattning enligt fastighetsskattelagen. Dessutom anses värdet av annan gårdsbruksmark enligt värderingslagen vara noll. Som annan gårdsbruksmark betraktas sådana områden som inte regelbundet ger jordbruks- eller skogsbruksavkastning, exempelvis impediment som hänför sig till jord- och skogsbruket. Det som ligger till grund för fastighetsskatten är således byggnader och konstruktioner samt byggnadsmarken i anslutning till dessa. Om gårdsbruksfastigheten omfattar ett område där mark för byggnadsändamål har sålts och fortfarande kan säljas ligger det också till grund för skatten. I praktiken är det i dessa fall ofta frågan om områden som är planerade.

Vid beskattningen av en fastighet som inte är ett gårdsbruk betraktas all mark som potentiell byggnadsmark. Därmed värderas den som byggnadsmark enligt värderingslagens bestämmelser och beskattas enligt den allmänna fastighetsskattesatsen. Det här innebär således att samma markområde kan värderas och beskattas på två helt olika sätt beroende på vilken typ av fastighet det hör till.

Den registergranskning som skatteförvaltningen nu genomför är landsomfattande och visar att de flesta fall med ogrundade uppgifter verkar finnas i kustregionerna och i Lappland. I de fall som upptäckts på Åland är det frågan om fastigheter där en del av arealen i registret har betraktats som impediment trots att fastigheten i fråga inte är ett gårdsbruk. Det kan till exempel röra sig om en fastighet där det tidigare har bedrivits jord- eller skogsbruk som sedan har upphört, medan uppgiften om att en del av marken utgör impediment har legat kvar i registret. Antagligen kan det också vara frågan om gårdsbruksfastigheter som har styckats, och där jordbruket har begränsats till en av delarna medan uppgifterna om att marken utgör impediment ligger kvar i registret även för de övriga delarna. Många av fallen rör fastigheter i skärgården, där ägarförhållandena har varit oförändrade under lång tid. Eftersom ägarna inte betalat någon fastighetsskatt har de heller inte fått hem något beslut med uppgifter om marken, som skulle ha givit dem möjlighet att tidigare reagera på felaktiga uppgifter. Oavsett orsaken till att uppgifterna i registret är ogrundade blir effekten av att de korrigeras en höjning av markens beskattningsvärde och därmed även av fastighetsskatten. Är det frågan om en stor areal kan höjningen bli avsevärd.

Enligt vad landskapsregeringen erfar har skatteförvaltningen upptäckt ogrundade uppgifter i sitt register när det gäller drygt 100 fastigheter vars areal överstiger 10 hektar. Av de berörda fastigheterna är det åtta som har en areal som överstiger 100 hektar. Samtliga fastighetsägare har kontaktats av skatteförvaltningen i syfte att kontrollera uppgifterna i registret. Dessutom har skatteförvaltningen kontaktat ägare till fastigheter vars areal är 5–9 hektar i de kommuner som har högst allmän fastighetsskattesats. Sammanlagt har närmare 200 fastighetsägare kontaktats. Innan de har haft möjlighet att bemöta uppgifterna går det inte att veta hur omfattande korrigeringarna är. Det är således inte för närvarande klarlagt att samtliga uppgifter som bedömts vara ogrundade verkligen är det. Ett rimligt antagande är ändå att majoriteten av uppgifterna ska korrigeras.

När en ogrundad eller felaktig uppgift upptäckts i ett register har inte skatteförvaltningen någon formell möjlighet att låta bli att korrigera den. Det är i det här fallet heller inte frågan om ny tolkningspraxis som det skulle vara möjligt att inte tillämpa. Lagstiftningen om fastighetsbeskattningen har tillämpats sedan 1993 och värderingsprinciperna har funnits lika länge. I fall där ogrundade uppgifter av samma art som det nu är frågan om har upptäckts tidigare har dessa korrigerats. Att inte korrigera de felaktiga uppgifter som nu upptäckts vore utan tvivel ett brott mot likabehandlingsprincipen. Trots det anser landskapsregeringen att den ekonomiska effekten för den enskilde fastighetsägaren i vissa fall riskerar att bli orimligt stor.

4. Sänkning av fastighetsskatten enligt gällande lagstiftning

Fastighetsägare som anser sig ha blivit drabbade av en oskäligt hög fastighetsskatt har vissa möjligheter att få den sänkt enligt den gällande lagstiftningen.

Enligt värderingslagens 32 § kan inte fastighetens beskattningsvärde vara högre än dess gängse värde. I så fall kan fastighetsägaren yrka på att beskattningsvärdet sänks. Ett yrkande lämnas till skatteförvaltningen och ska omfatta en redogörelse för de särskilda egenskaper hos fastigheten som ligger till grund för det gängse värdet.

Vid en jämförelse med det gängse värdet betraktas fastigheten som en enhet även om delarna värderas separat. Värdet sänks således inte på grund av att beskattningsvärdet för någon av delarna (mark eller byggnad) överstiger dess gängse värde.

Med gängse värde avses det gängse värde fastigheten hade vid utgången av året före året för fastighetsbeskattningen i ägarens besittning på den plats där den fanns eller fastighetens sannolika överlåtelsepris, om det sistnämnda är större. Det här innebär att fastighetens beskattningsvärde inte sänks enbart på basen av det sannolika överlåtelsepriset, utan överlåtelseprisets inverkan på beskattningsvärdet bedöms bland annat utgående från vilket värde fastigheten har för dess ägare. Enligt rättspraxis kan inte lagstiftningen tolkas så att en fastighets gängse värde alltid skulle vara högst det sannolika överlåtelsepriset. Beskattningsvärdet sänks inte bara på den grund att det sannolika överlåtelsepriset för en fastighet, exempelvis till följd av prisnivån på fastighetsmarknaden, är lägre än det värde som är baserat på fastighetens egenskaper.

Det finns också en möjlighet för fastighetsägaren att yrka på att en fastighet ska betraktas som mark som inte går att använda som byggnadsmark. Sådana är fastigheter där byggande inte är möjligt enligt byggnadslagstiftningen, där marken på grund av sina egenskaper inte kan utnyttjas som en del av en byggplats eller där jordmånen är sådan att fastigheten inte lämpar sig för byggande. Dessa fastigheter värderas till 20 % av områdespriset. Beskattningsvärdet sänks emellertid inte på grund av ett tillfälligt byggförbud, till exempel under den tid en detaljplan görs upp eller ändras.

Vid yrkande på sänkning av beskattningsvärdet ska fastighetsägaren lägga fram en tillförlitlig utredning av de egenskaper som ligger till grund för sänkningen, till exempel en utredning av att fastigheten inte ens med stöd av en dispens får bebyggas.

Skatteförvaltningen tillämpar också en nedsättningsformel då arealen för en byggplats är större än sedvanligt i glesbygden. Formeln anges i skatteförvaltningens beslut om grunderna för beräkningen av beskattningsvärdet för byggnadsmark. Enligt formeln värderas marken upp till 3 000 m2 till fullt värde, därefter upp till 5 000 m2 till hälften av värdet och arealen mellan 5 000 och 10 000 m2 värderas till en fjärdedel av värdet. Den del av arealen som överskrider 10 000 m2 värderas till 10 % av värdet. Oavsett nedsättningsformeln är dock alltid minimivärdet minst en euro per kvadratmeter, vilket innebär att beskattningsvärdet är minst 0,75 euro.

Slutligen ger lagen om skatteuppbörd en möjlighet att ansöka om befrielse från skatt. Befrielse beviljas av skatteförvaltningen, om inte kommunen har gjort en anmälan om beslutsrätt i ärenden som gäller kommunalskatt eller fastighetsskatt. En sådan anmälan gäller i treårsperioder och nästa period inleds 2019. Under perioden 2016–2018 har tre av de åländska kommunerna på basen av anmälan rätt att besluta om befrielse från skatt; dessa är Föglö, Jomala och Saltvik. Oberoende av om beslutsrätten utövas av skatteförvaltningen eller kommunen beviljas befrielse från skatt på samma grunder. Enligt 50 § lagen om skatteuppbörd kan befrielse beviljas om:

1. den skattskyldiges skattebetalningsförmåga har försämrats väsentligt på grund av sjukdom, arbetslöshet eller underhållsskyldighet eller av någon annan motsvarande orsak eller om det med anledning av den skattskyldiges skuldsanering finns särskilda skäl till befrielse, eller om
2. det av någon annan särskild orsak är uppenbart oskäligt att driva in skatten.

När ansökan om befrielse från skatt prövas beaktas den skattskyldiges ekonomiska situation som helhet vid bedömningen av skattebetalningsförmågan eller frågan om skälighet. Det torde inte kunna tolkas som att det är oskäligt att driva in fastighetsskatten enbart på grund av att en korrigering av ogrundade uppgifter i registret har lett till en höjning av skatten.

5. Landskapsregeringens överväganden

Efter att landskapsregeringen fick kännedom om situationen och det problem den kan innebära för vissa enskilda, har olika alternativ till lösning övervägts. Här följer en kort beskrivning av de olika alternativen samt deras för- och nackdelar. Samtliga lösningar förutom att inte vidta några åtgärder alls kräver lagstiftningsåtgärder.

Att införa egna värderingsprinciper i landskapet

En sådan lösning kräver en grundlig beredning för att överblicka konsekvenserna, vilket gör att den inte hinner genomföras för skatteåret 2018. Dessutom vore det inte ändamålsenligt att införa ändringar i skatteförvaltningens datasystem för 2018, eftersom de går över till ett nytt system under 2019. Det skulle sannolikt vara förenat med höga kostnader.

Att sänka den allmänna fastighetsskattesatsen till 0,0 % för alla kommuner

Denna lösning skulle minska kommunernas intäkter från fastighetsskatten på ett oskäligt sätt. Sänkningen skulle avse all mark som beskattas enligt den allmänna fastighetsskattesatsen och inte enbart de fastigheter som omfattas av skatteförvaltningens utredning. Däremot skulle den här lösningen antagligen gå att genomföra för skatteförvaltningen utan någon nämnvärd kostnadsökning.

Att inte vidta några åtgärder

Om inga åtgärder vidtas överlåter man åt de fastighetsägare som drabbas att hantera saken själva genom någon av de möjligheter som beskrivs ovan i avsnitt 4. Det är dock osäkert vad resultatet skulle bli i det enskilda fallet. Dessutom är det sannolikt att en sådan process skulle upplevas som besvärlig för vissa skattskyldiga, vilket kan leda till att alla i praktiken inte ges likvärdiga förutsättningar.

Att utvidga skatteförvaltningens rätt att bevilja befrielse från fastighetsskatt

Denna lösning innebär att möjligheten att beviljas befrielse från fastighetsskatten utvidgas med ytterligare en grund utöver dem som anges i lagen om skatteuppbörd. Beroende på hur grunden för befrielse formuleras kan det påverka kommunernas intäkter från fastighetsskatten på ett sätt som kan vara svårt att förutsäga.

Den här lösningen innebär att de skattskyldiga måste ansöka om befrielse samt att skatteförvaltningen påförs en ny uppgift. På samma sätt som föregående alternativ kan det här upplevas som besvärligt för den enskilde.

Att utvidga kommunernas rätt att bevilja befrielse från fastighetsskatt

Liksom föregående alternativ innebär det här att möjligheten att beviljas befrielse från fastighetsskatten utvidgas med ytterligare en grund utöver de som anges i lagen om skatteuppbörd. Samtidigt ges kommunerna direkt rätten att bevilja befrielse utan att de behöver göra någon särskild anmälan till skatteförvaltningen. Därmed påverkar denna lösning inte skatteförvaltningen eller deras system.

På samma sätt som föregående alternativ kan det här påverka kommunernas intäkter från fastighetsskatten beroende på hur grunden för befrielse formuleras.

Lösningen innebär att de skattskyldiga måste ansöka om befrielse samt att kommunerna måste hantera dessa ansökningar. Sannolikt uppfattas det ändå enklare för den enskilde att vända sig till kommunen än till skatteförvaltningen.

6. Landskapsregeringens förslag

Efter att ha övervägt de olika alternativen föreslår landskapsregeringen att kommunerna ges rätt att på ansökan från fastighetsägaren bevilja befrielse från fastighetsskatt. Denna rätt ska gälla direkt med stöd av lag och inte förutsätta att kommunen gör någon anmälan till skatteförvaltningen. Avsikten är att befrielse ska kunna beviljas på en särskild grund utöver dem som anges i lagen om skatteuppbörd. Förslaget förutsätter att fastighetsägaren ansöker hos kommunen om att bli befriad från fastighetsskatten.

Förslaget är att befrielse från fastighetsskatten ska beviljas för den del av skatten som uppbärs för mark som inte utgör tomtmark. Begreppet ”tomtmark” avser i det här sammanhanget ett markområde som utgör en tomt, där begreppet ”tomt” har samma definition som i plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland (PBL). Enligt den definitionen avses med tomt ”en fastighet som bildats enligt den bindande tomtindelningen och införts som tomt i fastighetsregistret eller en tomt som bildats enligt en riktgivande tomtindelning. Med tomt avses också en fastighet eller en del av en fastighet som är avsedd att bebyggas”. Begreppet skiljer sig således i betydelse från begreppet ”byggnadsmark” som tillämpas av skatteförvaltningen. Tanken med att använda samma begrepp som i PBL är att göra det så enkelt som möjligt för kommunen att avgränsa de markområden som ska omfattas av befrielsen från fastighetsskatt.

Befrielsen från fastighetsskatten ska enbart vara partiell. Förutom att den bara gäller den del av skatten som uppbärs för mark som inte är tomtmark, ska den dessutom gälla bara till den del arealen av sådan mark överstiger en hektar. En fastighetsägare som beviljas befrielse från skatten enligt den föreslagna paragrafen, kommer följaktligen att betala fastighetsskatt för den del av fastigheten som utgör tomtmark samt en hektar av den mark som inte betraktas som tomtmark. Det innebär alltså att befrielse inte beviljas för fastigheter med en areal som underskrider en hektar. För kommunen betyder det i praktiken att det belopp som befrielsen gäller ska beräknas och meddelas till skatteförvaltningen. Gränsen har valts för att inte kommunernas hantering av ansökningarna ska bli alltför betungande, samtidigt som effekten av en sådan höjning inte bedöms bli orimligt stor för den enskilde.

Kommunens beslutanderätt ska enbart gälla befrielse från fastighetsskatt på den särskilda grunden. Det innebär alltså att förfarandet som gäller befrielse från skatt enligt de grunder som anges i lagen om skatteuppbörd inte påverkas utan kommer att tillämpas parallellt. För de kommuner som inte har gjort någon anmälan till skatteförvaltningen betyder det således att de enbart fattar beslut som gäller befrielse från fastighetsskatt enligt den föreslagna lagstiftningen, och inte enligt lagstiftningen om fastighetsskatt i övrigt. Dock är avsikten att själva förfarandet för övrigt ska vara detsamma som vid ansökan om befrielse enligt bestämmelserna i lagen om skatteuppbörd.

Möjligheten att ansöka om befrielse från fastighetsskatten på den ovan angivna grunden ska gälla alla fastighetsägare. Det innebär att förslaget kan komma att påverka även andra fastighetsägare än dem som nu har fått sina registeruppgifter korrigerade. Den som äger mer än en hektar mark som inte kan betraktas som tomtmark, och som hittills har beskattats för denna mark, kommer att kunna få sin fastighetsskatt sänkt genom att ansöka om befrielse. Enligt landskapsregeringens mening är det här den lösning som sammantaget är mest ändamålsenlig på kort sikt. Den avgörande fördelen är att förfarandet varken berör skatteförvaltningens verksamhet eller kräver några ändringar i deras datasystem före 2020. Det är också det förfarande som bedöms vara det minst krångliga – sett till både enskilda fastighetsägare och kommunerna. Avsikten är att förfarandet ska tillämpas under en begränsad tidsperiod, när det gäller fastighetsskatt som uppbärs för skatteåren 2018 och 2019. Senast 2020 när nya värderingsprinciper börjar tillämpas i riket bör problemet lösas mer långsiktigt – i samband med det är det också skäl att överväga om landskapet ska utveckla egna värderingsprinciper för fastighetsbeskattningen.

7. Förslagets effekter

Förslaget har ekonomiska effekter för fastighetsägarna samt administrativa och ekonomiska effekter för kommunerna.

Förslaget garanterar inte att fastighetsskatten för de fastighetsägare som har fått sina registeruppgifter korrigerade kommer att vara oförändrad. Däremot begränsas effekten av korrigeringen. Som exempel kan man ta en fastighetsägare med 25 hektar mark som hittills felaktigt har varit registrerat som annan gårdsbruksmark och vars värde därmed har ansetts vara noll. När registeruppgifterna korrigeras betraktas markområdet i stället som byggnadsmark och ska därmed beskattas enligt kommunens allmänna fastighetsskattesats. Det lägsta beskattningsvärdet är 0,75 euro per kvadratmeter och den högsta allmänna fastighetsskattesatsen är 0,80 %, vilket skulle ge en höjning av fastighetsskatten med 1 500 euro. Enligt förslaget kan fastighetsägaren då ansöka om befrielse från fastighetsskatten för den del av området som överstiger en hektar. Det innebär att endast en hektar kommer att utgöra grund för skatten, vilket i stället skulle ge en höjning med endast 60 euro. Det här förutsätter att markområdet i fråga inte omfattar någon tomtmark och inte värderas högre än det lägsta beskattningsvärdet, i så fall blir höjningen större. Det kan dock tilläggas att det endast är en kommun som har en allmän fastighetsskattesats på 0,80 % medan majoriteten av kommunerna ligger mellan 0,50 och 0,70 %, vilket innebär att höjningen i de flesta fall kommer att vara mindre.

Möjligheten att befrias från fastighetsskatt kommer att gälla alla fastighetsägare som har mer än en hektar mark som inte betraktas som tomtmark. Det är dock inte säkert att alla fastighetsägare som har rätt till det ansöker om befrielse. Särskilt om arealen endast marginellt överstiger en hektar kan det kanske upplevas som att det inte är värt besväret att lämna in en ansökan om befrielse från fastighetsskatten. Bland annat med anledning av det här är det svårt att göra en bedömning av förslagets administrativa och ekonomiska effekter för de enskilda kommunerna.

8. Beredningen av förslaget och ikraftträdande

Förslaget har beretts vid lagberedningen under brådskande former. Ärendet har behandlats vid ett kommunalt samråd och har även tagits upp vid ett informationstillfälle anordnat av Ålands kommunförbund k.f. Under beredningen har också diskussioner förts med representanter för skatteförvaltningen. Kommunförbundet, Mariehamns stad och skatteförvaltningen har också givits möjlighet att kommentera det slutliga förslaget. Med hänvisning till ärendets brådskande art har lagförslaget dock inte skickats på någon formell remiss.

Lagtext

Landskapsregeringen föreslår att följande lag antas.

L A N D S K A P S L A G  
om temporär ändring av fastighetsskattelagen för landskapet Åland

I enlighet med lagtingets beslut **fogas** temporärt till fastighetsskattelagen (1993:15) för landskapet Åland en ny 2a § enligt följande:

2a §

Befrielse från fastighetsskatt för skatteåren 2018 och 2019

Utöver vad som föreskrivs om befrielse från skatt i lagen om skatteuppbörd (FFS 769/2016) kan kommunen på ansökan bevilja partiell befrielse från fastighetsskatt enligt denna paragraf.

Befrielse från fastighetsskatt beviljas för den del av skatten som uppbärs för mark som inte betraktas som tomtmark. Med tomtmark avses ett sådant markområde som enligt plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland utgör tomt. Befrielse beviljas dock endast till den del markens areal överstiger en hektar.

Kommunens beslutanderätt enligt denna paragraf gäller oberoende av om anmälan enligt lagen om skatteuppbörd har gjorts. För övrigt tillämpas bestämmelserna i lagen om skatteuppbörd när befrielse från skatt beviljas enligt denna paragraf.

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](#_top)

Denna lag träder i kraft den … och tillämpas i fråga om fastighetsskatt som uppbärs för skatteåren 2018 och 2019.

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](#_top)

|  |  |
| --- | --- |
| Mariehamn den 26 februari 2018 | |
| L a n t r å d | Katrin Sjögren |
| Föredragande minister | Mats Perämaa |