

## Tilläggsutredning

### Beskattningsvärde för byggnader

Värderingssättet för byggnader utgår i nuläget från återanskaffningsvärdet och skulle genom reformen ändras till att utgå från ca 50 % av genomsnittliga områdesvisa byggkostnader. Byggnadskostnaderna skulle också värderas med beaktande av regionala skillnader istället för att vara nationella som de är nu. Det betyder i praktiken att i förhållande till nuläget kan beskattningsvärden stiga eller sänkas beroende på prisnivån i den grupp som kommunen hör till. Kommuner placeras in i olika sex st. olika grupper utifrån uppgifter byggprisuppgifter från Statistikcentralen. Pargas är placerad i prisområde 3 tillsammans med bl.a. Aura, Borgå, Lundo, Mariehamn, Nådendal, Pöytyä, St.Karins och Åbo. Förutom det kommer åldersavdragen ändras och betydande underhållsarbete avskaffas som höjande faktor av beskattningsvärdet. Ekonomibygnader mindre än 10 kvadratmeter skulle befrias från beskattning. Beskattningen för byggnader inom jordbruket skulle inte ändras från nuvarande.

För att beskriva förändringarnas inverkan har Finansministeriet gjort en konsekvensbedömning, var man analyserar kommunvisa följder av ändringen på 5 olika punkter: Skattesatsen för byggnader som används för stadigvarande boende, den allmänna skattesatsen för mark, den allmänna skattesatsen för byggnader, skattesatsen för andra bostadsbyggnader och skattesatsen för obebyggda byggplatser. Indelningen är enligt den nya indelningen för fastighetsskattesatserna som kommunen årligen kommer att besluta om. I konsekvensbedömningen har gruppvis räknats ut vad det totala beskattningsvärdet har varit år 2020 - 2021 jämfört med det första året efter skattereformen år 2024.

Uträkningarna är grova medeltal och variationen är väldigt stor mellan olika byggnader och fastigheter. Men fastighetsskatten är hursomhelst en del av vardagen för var och en. I Pargas finns det ca 15 000 invånare och enligt bostadsregistret är ca 12 500 skrivna i småhus, radhus och parhus och ca 2100 i våningshus resten bor i andra typer av bostäder. Fastighetsskatten är i medeltal en ca 7,6 % ca stor del av boendekostnaderna, enligt en undersökning gjord år 2021 av Finlands egnahemsförbund. Fastighetsskattens andel av driftskostnaderna för ett våningshus är enligt Statistikcentralens uppgifter för 2019 ganska snarlika som för egnahemshus, i medeltal handlade det om ca 7,5 %.

**Beskattningsvärdet för byggnader för fast boende** skulle i medeltal Pargas stiga ca 4 %.

Egnahemshus skulle utgå från 45 % av byggkostnaderna men även korrigeras med områdets genomsnittliga marknadsvärde och nybyggnadskostnader. Till kategorin fast boende hör också sådant som hör till fast boende som bastu, garage och ekonomibygnader som används tillika med bostaden. Till samma skattekategori hör också, parhus, radhus och höghus med respektive ekonomibygnader.

**För s.k. "andra bostadsbyggnader", vart fritidsbostäder** och byggnader som hör till fritidsfastighetens gårdsgrupp som bastur, ekonomibygnader och dylikt höjs det totala beskattningsvärdet i Pargas med 37 %. En av orsakerna är det att fritidsbostäder som lämpar sig för åretruntboende likställs med beskattningsvärde för egnahemshus. Dessutom när beskattningsvärdet nu speglas i byggkostnaderna kommer prishöjande faktorer med i beräkningen som att det kan var svåråtkomliga platser och annars dyra priser per kvadratmeter när det är fråga om små byggnader.

**Byggnader som hör till den allmänna skattesatsen** så som produktionsbyggnader, maskinhallar och industribyggnader kommer att höjas. Det totala beskattningsvärdet i Pargas stiger med 34 %. Här

finns en hel del olika användningsområden som påverkas på olika sätt. Som exempel är grundvärdet för allmän industrihall i den nya modellen för prisområde 3 126 €/m<sup>3</sup> och i tidigare nationella modellen utan nedsättningar eller tillägg 109,55 €/m<sup>3</sup>.

### **Beskattningsvärdet för marken**

Det blir ett helt nytt sätt att beräkna markvärdet ändringar i beskattningsvärdet. I allmänhet stiger beskattningsvärdet men i vissa områden långt från aktiv bebyggelse sänks markvärdet. Det kan bli stora höjningar av beskattningsvärdet på ställen som har under de senaste 10-åren haft en positiv prisutveckling. Det här gäller speciellt strandfastigheter som har ett högt beskattningsvärde än fastigheter utan strand. Orsaken till att det kan bli stora förändringar är den att markens pris inte uppdaterats kontinuerligt i det nuvarande system. Senaste stora uppdatering av markvärdet gjordes 2008. I den nya landsomfattandemodellen som Lantmäteriverket tagit fram bestäms markbottens värde på basis av gjorda köp och modellen uppdateras årligen vilket gör att det inte blir stora hopp i framtiden.

När beskattningsvärdet ökar eller sänks har kommunen dock en möjlighet att reagera. Markens skattesats skulle särskiljas från den allmänna skattesatsen vilket leder till att kommunerna har möjlighet att justera den separat från annat som hör till den allmänna beskattningen t.ex. industribyggnadernas skattesats.

En förbättring i reformen är att beskattningsvärde för obebyggda områdena utanför detaljplan blir nedsatt till 20 % av områdespriset. Tidigare har en sådan sänkning endast varit möjligt genom skild utredning. I likhet med nuvarande system kommer det att finnas värdesänkning för en byggplats i glesbygden på basis av areal men gränsvärdena ändras lite. Tidigare beskattades byggplatsen till 100 % t.o.m. 3 000 m<sup>2</sup>, följande 2000 m<sup>2</sup> beskattas till 50 % av markvärdet, följande 5000 m<sup>2</sup> till 25 % av värdet. De nya arealgränserna har ändrats så att den del som beskattas fullt ut har sänkts från 3000 m<sup>2</sup> till 2000 m<sup>2</sup> troligen för att det allmänna kravet enligt Markanvändnings- och bygglagen är för tillfället 2000 m<sup>2</sup>. Jord- och skogsbruksfastigheterna som har aktivt skogs- eller jordbruk beskattas fortfarande inte. Mark som har skyddats genom beslut med stöd av 24 §, 29 § och 47 § i naturvårdslagen 1096/1996 befrias från skatt. Det är fråga om nationalparker, naturreservat och samt andra skyddade områden som skyddade naturtyper som t.ex. hassellundar, havsängar eller förekomstplatser för vissa arter.

**För Pargas del som helhet** kommer beskattningsvärdet för marken, enligt finansministeriets uträkning stiga i Pargas kommun med 192 %, i stora drag trefalt. För att kompensera den höjningen behöver fastighetsskattesatsen för marken divideras med 3, alltså sänkas från nuvarande 1,5 % till 0,5 % för att staden beskattningsmässigt skulle för marken sett vara kostnadsneutral. Fastän staden skulle vara som helhet kostnadsneutral gällande marken kommer det dock ändringar för var och en.

**Jämfört med andra kommuner** är skillnaden på beskattningsvärde i det nya system jämfört med det tidigare är större i Pargas än landet i medeltal. I hela landet skulle beskattningsvärdet för områden utanför detaljplanerade områden och in i landet utan strand sjunka med 35 % medan de med strand ökar med 15 %. Pargas är dock ingalunda ensam när man pratar höjningar i beskattningsvärde i Egentliga Finland. I grannkommunerna är också sådana aktuella och i stort sett är höjningar lika stora rent procentuellt: Lundo 206 %, Kimitoön 230 %, Nådendal 257 %, Reso 125 %, Sagu 150 %, St. Karins 170 %, Åbo 148 %. Nedan finns en tabell var man har beskrivit det totala beskattningsvärdet kommunvist och sedan ett medelbeskattningsvärde per m<sup>2</sup> för marken. Det man kan utläsa av tabellen är, att trots staden har en procentuellt stor höjning av beskattningsvärdet är vi inte ensamma och medelprisnivån kommer ändå ligga på samma nivå i förhållande till omkringliggande

kommuner efter reformen. Det sagt kan man inte rakt av dra långa slutsatser av uträkningen. Staden har förhållandevis mycket strandfastigheter jämfört med Pemar, Lundo, Sagu och Reso och har mycket mer skog och åkerområden som inte beskattas jämfört med Åbo, Reso och St. Karins.

Grunduppgifter			Beskattningsvärde totalt			Beskattningsvärde		
			Miljoner €			€/m2		
Kommun	Storlek km	Ökning %	Tidigare	Senare	Ökning	Tidigare	Senare	Ökning
Sagu	252,6	150	29,6	74	44,4	0,12	0,29	0,18
Pemar	238,41	180	36,9	103,1	66,2	0,15	0,43	0,28
Kimitoön	686,84	230	119,9	396,3	276,4	0,17	0,58	0,40
Lundo	300,52	206	83,3	255	171,7	0,28	0,85	0,57
<b>Pargas</b>	<b>883,12</b>	<b>192</b>	<b>293,8</b>	<b>856,9</b>	<b>563,1</b>	<b>0,33</b>	<b>0,97</b>	<b>0,64</b>
Nådendal	312,46	257	202,8	723,4	520,6	0,65	2,32	1,67
St. Karins	150,65	170	194,7	526,2	331,5	1,29	3,49	2,20
Reso	48,76	125	139,4	314,2	174,8	2,86	6,44	3,58
Åbo	245,66	148	1612,7	3997,1	2384,4	6,56	16,27	9,71

**Inom detaljplaneområden** enligt preliminära uppgifter som getts ut kommer rekreationsområden, affärsfastigheter och kombinerade boende och affärsfastigheter var de vars beskattningsvärde är inte värst mycket högre eller är lite lägre värderade från nuvarande värdering. För boende är beskattningsvärdet enligt det nya beräkningssättet sådant att våningshustomterna är värdeökningen det dubbla och för småhustomterna och radhustomterna mer än trefalt. Trots att höjningen är trefalt motsvarar är beskattningsvärdet i rena euron närmar verkligheten. Medelbeskattningsvärdet för småhustomter inom detaljplanerområden i Pargas är ca 8 000 € och enligt den nya värderingen ca 26 000 €. Det finns säkert här också väldigt stora regionala skillnader. Industrietomternas beskattningsvärde skulle även de stiga i medeltal mer än trefalt men inom den kategorin finns ett flertal olika typer av hallar och verksamhetsbyggnader. Mest stegring i beskattningsvärde för semester och turism är 600 % högre än tidigare. Sådana privatägda områden finns det inte många av inom detaljplaneområden.

**Utanför detaljplaneområden** särskiljer man inte mellan olika användningsområden som på detaljplanerat område. I landsbygden särskiljs obebyggda och bebyggda fastigheter från varandra och de som har strand och de som inte har. Enligt uppgifterna är fastigheterna utan strand värderade 35 % högre än för nuvarande. Medelbeskattningsvärdet för en sådan byggplats har varit ca 8 000 € och är enligt den nya beräkningen värderad till 11 000 €, vilket ännu är måttligt jämfört med detaljplanerade byggplatser. Värderingen för bebyggda byggplatser med strand tre gånger högre än för nuvarande. För en sådan byggplats har beskattningsvärdet varit ca 21 500 € och enligt den nya värderingen är de i medeltal ca 70 000 €. Det är säkert fråga om stor variation för beskattningsvärden för tomter på landsbygden, när byggplatserna har så olika egenskaper så som tomtstorlek, vägförbindelser och också områdesvisa värdeskillnader.

Om man för marken tillämpar fastighetsskattesatsen som finansministeriet tillämpat (0,51) skulle fastighetsskattesatsen för småhus- och radhustomter på detaljplanerat område stiga i medeltal ca 10 % och för höghustomter sjunka 38 %. Utanför detaljplanerat område skulle fastighetsskatten för bebyggda byggplatser i medeltal sjunka med ca 50 % och bebyggda byggplatser med strand stiga i medeltal med ca 10 %.

Det här är bara frågan om medeltal och det finns väldigt stora regionala och stor skillnad mellan olika fastigheter. I reformen finns också med ett förslag om det för enskilda personer/företag blir stora förändringar över 30 % eller 200 € beskattas inte de ändringarna under en 3 års period.

Daniel Backman  
Stadsgeodet