

## Info åt de åländska kommunerna gällande fastighetsbeskattningen

Fastighetsbeskattningen för 2018 slutförs 31.8.2018 och hanteringen av de på våren inlämnade fastighetsskattedeclarationerna avslutas nu. De skattskyldiga som på våren lämnat in ett yrkande om korrigerande av sina fastighetsuppgifter får ett nytt fastighetsbeskattningsbeslut inom augusti ifall yrkandet kunde godkännas. I de fall där skatteförvaltningen inte kunde godkänna yrkandet så har den skattskyldige i samband med behandlingen av fallet fått besked om detta via brev och får således inget nytt beslut nu på hösten. Fastighetsskattebesluten är gjorda enligt gällande lagstiftning med de uppgifter som finns tillgängliga hos skatteförvaltningen. Skattskyldiga som önskar göra en omprövningsbegäran bör visa att det finns ytterligare faktorer som påverkar markområdets beskattning.

### Omprövningsbegäran

En omprövningsbegäran kan lämnas in av den skattskyldige inom 3 års tid från att beskattningen har slutförts (alltså senast 31.12.2021 då det gäller 2018 års fastighetsbeskattning). Blanketten för omprövningsbegäran hittas på skatteförvaltningens hemsida och skickas till adressen **Skatteförvaltningen, PB 1010, 90101 Uleåborg** eller lämnas in på skattebyrån.

Länk till blanketten:

<https://www.vero.fi/contentassets/116baf26b1cc4e54a570a0025e627f2f/3353rv15.pdf>

Fastighetsskatten förfaller till betalning under hösten. Raternas förfallodatum är 3.9.2018 och 15.10.2018. Fastighetsskatten ska betalas inom den utsatta tiden även om ändring har sökts i beskattningen. Skattskyldiga som önskar skjuta upp betalningen tills efter att omprövningsbeslutet är fattat har möjlighet att kryssa för rutan om verkställighetsförbud som finns på blanketten för omprövningsbegäran. En omprövningsbegäran behandlas normalt inom 6 månader. Ifall yrkandet avslås så tillkommer räntan från den ursprungliga förfallodagen så det är att rekommendera att betala in skatten vid förfallodatumet.

Mera information om vad som gäller vid omprövningsbegäran hittas på skatteförvaltningens hemsida via länken:

<https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/fastighetsskatt/anmal-de-har-fastighetsandringarn/sokande-av-andring-i-fastighetsbeskattn/>

### Bakgrund kring registeruppdateringen

Finlands fastighetsskattelag tillämpas om inte något annat följer av Ålands lagstiftning. På Åland kan man självständigt fastställa de övre och undre gränserna för fastighetsskatteprocenten. Fastighetsvärderingen på Åland baserar sig dock på lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen och de beslut som skatteförvaltningen årligen utfärdar med stöd av denna lag på samma vis som i riket.

Under hösten 2017 upptäcktes vissa ogrundade uppgifter i skatteförvaltningens fastighetsregister och fastigheterna i registret undersöktes sedan fall för fall för att korrigera de felaktiga uppgifterna. I slutet av året skickades 121 brev åt skattskyldiga vars berörda fastighetsareal var över 10 hektar. Brev skickades ej för fastigheter i Brändö och Saltvik där den allmänna fastighetsskatteprocenten är 0 %. I januari 2018 skickades ytterligare 78 brev åt skattskyldiga i kommunerna med högst fastighetsskatteprocent (Eckerö, Föglö, Kumlinge, Kökar och Lemland) gällande berörda fastigheter där arealen var 5-10 ha. Sammanlagt kontrollerades 1255 åländska fastigheter. Det finns ingen statistik över hur många som ledde till en korrigering.

Fastighetsbeskattningen utförs landsomfattande och korrigeringen av uppgifter är inte specifik för Åland. För tillfället görs bl.a. registerförberedelser inför de förändringar som medförs av Finansministeriets projekt att förnya fastighetsvärderingen år 2020 samt Skatteförvaltningens byte av datasystem i november 2019. Grundprinciperna för värdering av fastigheter har varit oförändrade i många år. Det är inte frågan om en ny tolkning.

## Statistik över fastighetsbeskattningen

Kommunerna har via skatteförvaltningens webbsida för skattetagare tillgång till preliminär statistik från mars över korrigeringarnas omfattning kommunvis. Observeras bör att denna statistik är gjord innan majoriteten av markägarna har haft kännedom om att deras fastighet berörs samt att även andra förändringar syns i tabellen, t.ex. om kommunen har ändrat sin allmänna fastighetsskatteprocent. Statistikuppgifterna uppdateras i september då fastighetsbeskattningen har slutförts.

Statistikverktyget hittas via länken och här nedanför finns också en sammanställning från mars månad över de åländska kommunernas preliminära fastighetsbeskattningsuppgifter:

[http://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/sv/Vero/Vero\\_kiinteistoverotilasto/020\\_kveropros.px/table/tableViewLayout1/?rxid=71d3c8ed-6690-420b-8fa4-a9ed7a8ba8b0](http://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/sv/Vero/Vero_kiinteistoverotilasto/020_kveropros.px/table/tableViewLayout1/?rxid=71d3c8ed-6690-420b-8fa4-a9ed7a8ba8b0)

	2017				2018 (förhandsuppgifter)			
	Kalkylmässig fastighetsskatt		Beskattningsvärde		Kalkylmässig fastighetsskatt		Beskattningsvärde	
	Värde, euro	Ändring, %	Värde, euro	Ändring, %	Värde, euro	Ändring, %	Värde, euro	Ändring, %
1.2.1 Allmän fastighetsskatt % (mark)								
035 - Brändö	0	-	2 080 000	1,1	0	-	6 681 531	221,2
043 - Eckerö	44 821	4,5	6 402 871	4,5	62 611	39,7	8 944 304	39,7
060 - Finström	53 056	0,7	7 078 200	0,8	37 404	-29,5	7 484 801	5,7
062 - Föglö	28 471	2,5	4 067 135	2,5	61 512	116,1	8 787 297	116,1
065 - Geta	21 802	2,2	4 360 168	2,2	33 350	53,0	6 669 826	53,0
076 - Hammarland	13 581	2,6	6 790 489	2,6	16 283	19,9	8 141 233	19,9
170 - Jomala	84 631	1,5	16 925 863	1,5	90 791	7,3	20 175 475	19,2
295 - Kumlinge	13 878	51,7	2 312 913	1,1	60 686	337,3	10 114 146	337,3
318 - Kökar	13 077	1,7	1 634 629	1,7	71 121	443,9	8 890 184	443,9
417 - Lemland	83 757	1,4	11 965 142	1,4	110 603	32,1	15 800 306	32,1
438 - Lumparland	17 174	1,9	2 862 204	1,9	18 220	6,1	3 036 574	6,1
478 - Mariehamn	84 771	1,6	42 385 440	1,6	125 572	48,1	41 857 402	-1,2
736 - Saltvik	0	-100,0	6 006 021	0,5	0	-	8 160 469	35,9
766 - Sottunga	5 879	1,1	839 771	1,1	0	-100,0	6 418 027	664,3
771 - Sund	31 945	0,3	4 259 270	0,3	24 057	-24,7	4 811 138	13,0
941 - Vårdö	5 138	0,9	3 425 304	0,9	17 536	241,3	11 690 498	241,3

## Jord- och skogsbruksmark

Fastigheter beskattas enligt fastighetsskattelagen frånsett de undantag som särskilt föreskrivs. Enligt fastighetsskattelagens 3 § ska fastighetskatt inte betalas för jord- och skogsbruksmark. Skattskyldiga som de facto aktivt bedriver jord- eller skogsbruk på området och anser att deras fastighet nu har blivit felregistrerad kan uppmärksamma skatteförvaltningen om detta genom att t.ex. hänvisa till deklarerade jord- och skogsbruksinkomster, bifoga skogsvårdsplan eller avge en fritt formulerad utredning så att fallet kan undersökas.

Endast en gård som betraktas som gårdsbruksenhet kan ha skog, jordbruksmark eller s.k. impediment som befriats från fastighetsskatt. Områden i skärgården som används för rekreation betraktas inte som gårdsbruksenheter även fast det är frågan om stora områden. Å andra sidan kan jord- eller skogsbruk inte heller utövas på små arealer i syfte att förvärva stadig inkomst. En fastighet under två hektar anses vanligen inte vara en gårdsbruksenhet (såtillvida att den inte hör till en större gårdsbrukshelhet). Ungefär hälften av de fastigheter som skatteförvaltningen har undersökt i samband med korrigeringsarna var mindre än 2 hektar.

Skogsmark definieras i 7 § 2 mom. i värderingslagen. Enligt denna definition hänförs till skogsmark sådan mark som använts för eller är avsedd att användas för odling av träd och där den årliga tillväxten hos fullslutet trädbestånd som är lämpat för ståndorten i medeltal är minst 1 kubikmeter stamved med bark per hektar under den omloppstid som ger den högsta medelavkastningen. Skog som inte avkastar virke minst 1 m<sup>3</sup>/ha/år räknas inte som skogsmark utan som annan gårdsbruksmark (31 a § i värderingslagen).

## Fastigheter som inte beviljas bygglov

Fastighetsbeskattningen omfattar även fastigheter för vilka bygglov inte kan beviljas, där marken inte kan utnyttjas som del av byggplats eller marken inte kan bebyggas p.g.a. jordmånen. Fastigheter för vilka man permanent inte beviljas bygglov kan värderas till minimivärdet 20 procent av områdespriset för byggnadsmark. Om fastigheten inte är bebyggd och den inte heller kan användas som tilläggsmark så är det upp till den skattskyldige att visa detta. I sådana fall där det verkligen är frågan om "icke byggnadsmark" kan det beaktas i värderingen. Den skattskyldige bör själv ansöka om ett beslut från kommunen som bestyrker detta och därefter göra en omprövningsbegäran till skatteförvaltningen. Kommunens utlåtande ligger som grund då skatteförvaltningen fattar beslut i ärendet.

## Värdering av fastigheter

Gällande värderingen av fastigheter så kan man också notera 32 § i värderingslagen (22.12.2005/1142). Om beskattningsvärdet för en fastighets fastighetsskattepliktiga delar är högre än det sammanlagda gängse värdet så anses det gängse värdet vara fastighetens värde. Med gängse värde anses det värde som fastigheten hade vid skatteårets utgång i ägarens besittning och där var den fanns elleregendomens sannolika överlåtelsepris om det är större än det nämnda

värdet. Skattskyldiga som yrkar på en från beskattningsvärdet avvikande fastighetsvärdering bör tillsammans med sitt yrkande bestyrka vad den avvikande värderingen baserar sig på. Dyliga yrkanden avgörs fall för fall via omprövningsbegäran.

## Mera information

Mera information om fastighetsbeskattningen hittas på skatteförvaltningens hemsida [www.skatt.fi](http://www.skatt.fi) t.ex. i tillämpningsanvisningen för fastighetsskattelagen (kapitel 3), ställningstagandet gällande gränsdragning mellan fastigheter som i sin helhet omfattas av fastighetsbeskattningen samt anvisningen om beskattningsvärde på fastighet vid fastighetsbeskattningen (kapitel 2.6.15).

Länkar till anvisningarna:

[https://www.vero.fi/sv/Detaljerade skatteanvisningar/anvisningar/48453/tillampningsanvisning-for-fastighetsskattelagen/](https://www.vero.fi/sv/Detaljerade_skatteanvisningar/anvisningar/48453/tillampningsanvisning-for-fastighetsskattelagen/)

[https://www.vero.fi/sv/Detaljerade skatteanvisningar/stallningstaganden/47686/gransdragning mellan fastigheter som i /](https://www.vero.fi/sv/Detaljerade_skatteanvisningar/stallningstaganden/47686/gransdragning_mellan_fastigheter_som_i/)

[https://www.vero.fi/sv/Detaljerade skatteanvisningar/anvisningar/48219/beskattningsvärde-på-fastighet-vid-fastighetsbeskattningen/](https://www.vero.fi/sv/Detaljerade_skatteanvisningar/anvisningar/48219/beskattningsvärde-på-fastighet-vid-fastighetsbeskattningen/)

Markägares frågor och funderingar om fastighetsbeskattningen besvaras via skatteförvaltningens **servicenummer för fastighetsbeskattning 029 497 021**. Funderingar kring byggmark och bygglov besvaras lämpligast av kommunen, men vid alla övriga frågor och funderingar som uppstår kring fastighetsbeskattningen så ombeds kommunerna att hänvisa den skattskyldige vidare till skatteförvaltningens servicenummer.

**Maria Sagulin, Skattedirektör på Åland**