

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder**

**PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I propositionen föreslås ändringar i den lag om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder, som ännu inte har trätt i kraft.

Enligt förslaget slopas den bestämmelse som lindrar ett bolags skyldighet att dela ut vinst och som tillåter att bolaget låter bli att dela ut förutom normala tio procent ytterligare 30 procent av räkenskapsperiodens vinst för att anskaffa eller låta bygga nya bostäder. Ändringen föranleds av det beslut av Europeiska kommissionen som gavs med anledning av ett meddelande till kommissionen om det finländska systemet.

Dessutom ändras de bestämmelser genom vilka man begränsar inriktningen av lättnaden på fastighetshandel. Det föreslås att man slopar den bestämmelse som leder till skattepåföljder om bolaget överlåter sina bostadstillgångar innan tio år förflutit sedan ibruktagandet. Fastighetshandeln begränsas vidare

genom bestämmelser som gäller bolagets besittningstid och den andel bostadsbestånd av bolagets bostadstillgångar som får överlåtas under ett skatteår.

Eftersom processen med meddelandet till kommissionen fördröjt ikraftträdandet av lagen om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder, föreslås det att ikraftträddandebestämmelsen ändras så att lagen tillämpas första gången vid beskattningen för det skatteår som inleds under år 2010. Dessutom justeras den övergångsbestämmelse som ingår i ikraftträddandebestämmelsen och som hänför sig till enskilda skattskyldigas maximala ägarandel.

Lagen avses träda i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom förordning av statsrådet samtidigt som lagen om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder.

**MOTIVERING**

**1 Nuläge**

**1.1 Lagen om skattelättnad**

Den 1 april 2009 godkände riksdagen lagen om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder (299/2009), nedan lagen om skattelättnad. Syftet med lagen är att utöka utbudet av fritt finansierade hyresbostäder.

Genom lagen om skattelättnad skapades ett liknande skattesystem som det som redan tillämpas i många andra länder för bolag som bedriver fastighetsinvesteringsverksamhet. Systemets grundtanke är att undvika dubbelbeskattning av fastighetsinvesteringsverksamhet i bolagsform genom att befria bolaget från skyldigheten att betala inkomstskatt. Bolagen är emellertid skyldiga att dela ut nästan hela sin vinst till delägarna. Den vinstutdel-

ning som bolaget delar ut är i sin helhet beskattningsbar inkomst för mottagaren och på utdelningen tillämpas inte bestämmelserna om beskattning av dividendinkomst i inkomstskattelagen (1535/1992) och lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet (360/1968). Vinstutdelningen är inte skattepliktig för sådana utdelningsmottagare som i inkomstskattelagen beviljats fullständig skattefrihet, såsom placeringsfonder. Däremot är t.ex. vinstutdelning som mottagits av delvis skattefria allmännyttiga samfund helt och hållet skattepliktig inkomst. Skattebelastningen överförs helt och hållet från bolagsnivå till delägarnivå, varvid beskattningen av vinsten i princip motsvarar beskattningen av en inkomst från en direkt fastighetsinvestering.

Lagen om skattelättnad nämns i regeringsprogrammet enligt vilket "Lagstiftningen om fastighetsfonder utreds och i anslutning därtill ses beskattningen av fastighetsfonder i aktiebolagsform över så, att de finska fastighetsfondernas internationella konkurrenskraft tryggas med tanke på riktande av investeringar till bl.a. hyresbostadsmarknaden i Finland".

En förutsättning för skattelättnad är att bolaget inte bedriver annan verksamhet än uthyrning av utrymmen som bolaget äger eller förfogar över med stöd av aktieinnehav samt verksamhet i anslutning till det. Av bolagets tillgångar bör minst 80 procent utgöras av fastigheter som i huvudsak används för boende eller av sådana aktier i ett bostadsaktiebolag eller ett motsvarande ömsesidigt fastighetsbolag som berättigar till besittning av en lägenhet. Andelen hyra för bostadslägenheter ska utgöra minst 80 procent av bolagets totala inkomst, då överlåtelsepriser som erhållits för bostadstillgångar inte räknas med.

Bolaget ska dela ut minst 90 procent av räkenskapsperiodens vinst som dividend. Bolaget kan dock förutom 10 procent av vinsten låta bli att dela ut ytterligare 30 procent av vinsten för att skaffa bostadstillgångar. Om beloppet inte inom de följande sju räkenskapsperioderna används för anskaffning av nyproduktion, ska bolaget betala tio procent av det oanvända beloppet.

Tilläggskrav finns dessutom bl.a. i fråga om en enskild delägars ägarandel, beloppet av bolagets främmande kapital och att bolaget ska vara introducerat på börsen.

I 2 § 1 mom. 5 punkten i lagen begränsas den enskilda delägars ägarandel till 9,99 procent. Om denna ägarandel överskrider, ska bolaget betala en skattesanktion enligt 8 § 2 mom. i lagen. Enligt den övergångsbestämmelse som ingår i 3 mom. i ikraftträdandebestämmelsen i 21 § är den maximala ägarandelen per delägare dock 30 procent åren 2009—2012.

Bolagets rätt att bedriva fastighetshandel och fastighetsutveckling i försäljningssyfte inskränks genom begränsningar som hänförs till besittningstiden och byggkostnaderna. Om ett bolag överlåter bostadstillgångar som det ägt mindre än fem år, eller om mindre än tio år förflutit sedan en fastighets, ett bo-

stadsaktiebolags eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags byggnader tagits i bruk, åläggs bolaget med stöd av 6 § 1 mom. att betala ett belopp som motsvarar 26 procent av skillnaden mellan överlåtelsepriset och den anskaffningsutgift som inte avskrivits vid beskattningen.

Då de föreskrivna tidsfristerna iakttas får bolaget under räkenskapsperioden utan påföljder överlåta högst tio procent av sitt bostadsbestånd.

Skattemässiga sanktioner följer också på försummelse av kravet i fråga om bolagets inkomststruktur.

Den utdelning som bolaget delar ut är i sin helhet beskattningsbar inkomst för mottagaren.

Avsikten har varit att lagen träder i kraft genom förordning av statsrådet efter att kommissionen har godkänt den i lagen föreslagna skattelättnaden.

## **1.2 Meddelande till kommissionen om skattelättnad och kommissionens beslut**

Den 5 mars 2009 underrättade Finland Europeiska gemenskapernas kommission om lagen om skattelättnad (ärende N 131/2009) i enlighet med artikel 88.3 i fördraget (nuvarande artikel 108.3 i EUF-fördraget). Enligt artikeln ska kommissionen underrättas i så god tid att den kan yttra sig om alla planer på att vidta eller ändra stödåtgärder i fråga om statligt stöd. Om kommissionen anser att en plan inte är förenlig med den gemensamma marknaden, inleder den ett formellt granskningsförfarande. Stödåtgärden får inte genomföras förrän ett slutgiltigt beslut har fattats i frågan.

I sitt meddelande till kommissionen ansåg Finland att det inte är fråga om ett statligt stöd som strider mot fördraget. Meddelandet gavs av rättssäkerhetsskäl.

Kommissionen meddelade sitt beslut den 12 maj 2010 efter en preliminär granskning utan att något formellt granskningsförfarande hade inletts. I sitt beslut K(2010)2974 ansåg kommissionen att åtgärden inte som sådan, med undantag för den detalj som nämns nedan, utgör statligt stöd, utan bolagets befrielse från inkomstskatt kan motiveras av behovet

att likställa investeringarna i bolaget med direkta fastighetsinvesteringar av en enskild investerare eller av skattemässigt transparenta redskap såsom kommanditbolag eller kollektiva fastighetsplaceringsfonder (motiveringen punkt 36). På så sätt kan ett bolags befrielse från inkomstskatt motiveras med Finlands skattesystems karaktär eller allmänna uppbyggnad (punkt 37).

I sitt beslut (punkt 33) har kommissionen emellertid ansett att en bestämmelse enligt vilken bolag årligen får reservera 30 procent av sin vinst för att skattefritt användas för ny investering inte kan anses vara förenligt med skattesystemets logik.

Kommissionen nämner i sitt beslut (punkt 35) att de finländska myndigheterna i samband med meddelandeprocessen har meddelat att de förbinder sig att följa reglerna om statligt stöd och låta bli att genomföra den nämnda bestämmelsen om kommissionen anser att bestämmelsen inte är förenlig med reglerna om statligt stöd.

I beslutet har kommissionen noggrant gått igenom Finlands motiveringar för att reserveringen av en del av vinsten ska godkännas (punkterna 33 och 34), förkastat dem med motivering och ansett att bestämmelsen i fråga inte kan anses vara lämplig för den inre marknaden.

## 2 Föreslagna ändringar

### 2.1 Skyldighet att dela ut vinst

Med anledning av kommissionens beslut upphävs 7 § 2-4 mom. där det föreskrivs om möjligheten att låta bli att dela ut ytterligare 30 procent av räkenskapsperiodens vinst utöver normalt tillåtna 10 procent.

Ändringen ger inte anledning att justera andra bestämmelser i lagen.

### 2.2 Begränsningar i fråga om överlåtelse av bostadstillgångar

Avsikten med den ovan beskrivna tidsfrist på tio år för ibruktagandet av en fastighet eller byggnad som anges i 6 § 1 mom. har varit att av neutralitetsskäl begränsa bolags förutsättningar att bedriva sådan affärsverksamhet

inom byggbranschen som är inriktad på försäljning. Avsikten är att lättnaden uttryckligen ska gälla hyresverksamhet.

Det nämnda kravet gäller förutom byggnader som bolaget själv låtit bygga också t.ex. objekt som ett byggnadsföretag bygger och säljer till bolaget, eftersom det inte är motiverat att den skattemässiga behandlingen blir beroende av vilket slags avtalsarrangemang som använts.

Det är emellertid risk för att bestämmelsen tillsammans med kravet på en minimibesittningstid på fem år styr bolagets investeringar så att investeringarna riktas till ett bostadsbestånd som är minst fem år gammalt. På detta sätt uppfylls alltid kravet på en tidsfrist på tio år för ibruktagandet efter den förutsatta besittningstiden på fem år.

Det ligger i bolagets företagsekonomiska intressen att agera så att överlåtelsebegränsningarna så litet som möjligt begränsar bolagets möjligheter att vid behov sälja sitt byggnadsbestånd. Den tioårsregel som gäller tidpunkten för ibruktagandet kan sålunda styra bolaget att undvika nyproduktion, vilket strider mot lagens grundläggande syfte. Därför föreslås det att momentet ändras så att detta krav stryks.

Dessutom justeras 6 § 1 och 3 mom. så att den skattepåföljd som anges i dem ska beräknas enligt samfundsskattesatsen i stället för enligt 26 procent. På detta sätt motsvarar den procentsats som tillämpas automatiskt samfundsskattesatsen även om den eventuellt ändras i framtiden.

### 2.3 Ikraftträdandebestämmelsen för lagen om skattelättnad

Det föreslås att 2 mom. i ikraftträdandebestämmelsen i 21 § i lagen om skattelättnad på grund av att kommissionens beslut dröjt ändras så att lagen tillämpas första gången vid beskattningen för det skatteår som inleds under år 2010.

Den bestämmelse i 3 mom. i ikraftträdandebestämmelsen som gäller övergångstiden i fråga om en enskild delägars maximala ägarandel ändras på motsvarande sätt så att övergångstiden gäller åren 2010—2013 istället för åren 2009—2012.

### 3 Propositionens konsekvenser

Då skyldigheten att dela ut vinst stramas åt så att bolaget alltid måste betala ut minst 90 procent av vinsten, försvåras byggandet eller anskaffandet av nya bostäder genom intern finansiering. Ändringen bidrar sålunda till att försvåra förverkligandet av lagens syften. Det är dock omöjligt att uppskatta ändringens kvantitativa verkningar på nyproduktionen eller utbudet av fritt finansierade hyresbostäder.

Genom ändringen ökar beloppet av de skatter som delägarna ska betala för den utdelning som bolaget delar ut. Inte heller till denna del kan en kvantitativ konsekvensbedömning göras.

Genom att man upphäver den tio års regel i fråga om ibruktagande av en byggnad som begränsar skattefria överlåtelser, sporrar bolagen inte längre att i strid med lagens syften investera i minst fem år gammalt bostadsbestånd. Ändringen bidrar därför till att främja nyproduktion. De kvantitativa konsekvenserna av ändringen kan dock inte uppskattas.

### 4 Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts vid finansministeriet. Utlåtanden om propositionen har getts av arbets- och näringsministeriet, miljöministeriet, Skatteförvaltningen, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Finlands Näringsliv, Finansbranschens Centralförbund rf, Centralskattekammaren, Suomen Kiinteistöliitto ry ja Arbetspensionsförsäkrarna TELA rf.

### 5 Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom förordning av statsrådet samtidigt som lagen om skattelättnad träder i kraft. Lagen om skattelättnad sätts i kraft genom förordning av statsrådet. Avsikten är att de ändringar som föreslås i denna proposition ska träda i kraft genast efter det, så att lagen från och med ikraftträdandet tillämpas ändrad på det sätt som nu föreslås.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

## Lag

### om ändring av lagen om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder

I enlighet med riksdagens beslut  
*upphävs* i lagen om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder (299/2009) 7 §  
2—4 mom. och  
*ändras* 6 § 1 och 3 mom. samt 21 § 2 och 3 mom. som följer:

#### 6 §

*Överlåtelse av bostadstillgångar under skat-  
tefrihetsperioden*

Om bolaget överlåter sådana tillgångar som avses i 2 § 1 mom. 2 punkten och som bolaget har ägt i mindre än fem år, åläggs bolaget att betala en mot samfundsskattesatsen svarande del av skillnaden mellan överlåtelsepriset och den anskaffningsutgift som inte har avskrivits vid beskattningen.

Om bolaget under skatteåret överlåter tillgångar till ett värde som överskrider tio procent av värdet på de tillgångar som avses i 2 § 1 mom. 2 punkten och som bolaget ägde vid ingången av skatteåret, fränsett de tillgångar som nämns i 1 mom. i denna paragraf, åläggs bolaget för den överstigande delen att betala en mot samfundsskattesatsen svarande del av skillnaden mellan de tillgångar som överlåtits under skatteåret och

den anskaffningsutgift som beräknats för dem enligt 5 § och som inte har avskrivits vid beskattningen.

#### 21 §

*Ikraftträdande*

Lagen tillämpas första gången vid beskattningen för det skatteår som inleds under år 2010.

Under skatteåren 2010—2013 får den ägarandel som avses i 2 § 1 mom. 5 punkten och 8 § 2 mom. inte överskrida 30 procent av bolagets aktiekapital.

Denna lag träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom förordning av statsrådet.

Helsingfors den 27 augusti 2010

**Republikens President**

**TARJA HALONEN**

Förvaltnings- och kommunminister *Tapani Tölli*

**Lag****om ändring av lagen om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder**

I enlighet med riksdagens beslut  
upphävs i lagen om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder (299/2009) 7 §  
2—4 mom. och  
ändras 6 § 1 och 3 mom. samt 21 § 2 och 3 mom. som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 6 §

## 6 §

*Överlåtelse av bostadstillgångar under skat-  
tefrihetsperioden**Överlåtelse av bostadstillgångar under skat-  
tefrihetsperioden*

Om bolaget överlåter sådana tillgångar som avses i 2 § 1 mom. 2 punkten och som bolaget har ägt i mindre än fem år, *eller om mindre än tio år har förflutit efter att fastighetens, bostadsaktiebolagets eller det ömsesidiga fastighetsaktiebolagets byggnader togs i bruk*, åläggs bolaget att betala ett belopp som motsvarar 26 procent av skillnaden mellan överlåtelsepriset och den anskaffningsutgift som inte har avskrivits vid beskattningen.

Om bolaget överlåter sådana tillgångar som avses i 2 § 1 mom. 2 punkten och som bolaget har ägt i mindre än fem år, åläggs bolaget att betala *en mot samfundsskattesatsen svarande del* av skillnaden mellan överlåtelsepriset och den anskaffningsutgift som inte har avskrivits vid beskattningen.

Om bolaget under skatteåret överlåter tillgångar till ett värde som överskrider tio procent av värdet på de tillgångar som avses 2 § 1 mom. 2 punkten och som bolaget ägde vid ingången av skatteåret, fränsett de tillgångar som nämns i 1 mom. i denna paragraf, åläggs bolaget för den överstigande delen att betala ett belopp som motsvarar 26 procent av skillnaden mellan de tillgångar som överlåtits under skatteåret och den anskaffningsutgift som beräknats för dem enligt 5 § och som inte har avskrivits vid beskattningen.

Om bolaget under skatteåret överlåter tillgångar till ett värde som överskrider tio procent av värdet på de tillgångar som avses i 2 § 1 mom. 2 punkten och som bolaget ägde vid ingången av skatteåret, fränsett de tillgångar som nämns i 1 mom. i denna paragraf, åläggs bolaget för den överstigande delen att betala *en mot samfundsskattesatsen svarande del* av skillnaden mellan de tillgångar som överlåtits under skatteåret och den anskaffningsutgift som beräknats för dem enligt 5 § och som inte har avskrivits vid beskattningen.

## 7 §

## 7 §

*Vinstutdelningskrav**Vinstutdelningskrav*

*Bolaget får dock lämna högst 40 procent av*

*(upphävs 2—4 mom.)*

räkenskapsperiodens vinst outdelad för att under de följande sju räkenskapsperioderna användas för anskaffning av sådana tillgångar som avses i 2 § 1 mom. 1 punkten.

Till den del det belopp av räkenskapsperiodens vinst som med stöd av 2 mom. har lämnats outdelad inte i enlighet med 2 mom. under de följande sju räkenskapsperioderna har använts för anskaffning av sådana fastigheter eller aktier i ett bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsbolag vars byggnader har tagits i bostadsbruk under de tre år som föregår anskaffningen, åläggs bolaget att betala ett belopp som motsvarar tio procent av den andel som har lämnats outdelad med stöd av 2 mom.

Den del av det belopp som med stöd av 2 mom. har lämnats outdelat och som inte senast under den sjunde räkenskapsperioden har använts för anskaffning av sådana tillgångar som avses i 2 § 1 mom. 2 punkten, ska delas ut som vinst för den nämnda räkenskapsperioden, utöver det belopp som ska delas ut enligt 1 och 2 mom., om inte något annat följer av de bestämmelser i aktiebolagslagen som nämns i 1 mom.

## 21 §

*Ikraftträdande*

-----  
Lagen tillämpas första gången vid beskattningen för det skatteår som inleds under år 2009.

Under skatteåren 2009—2012 ska den ägarandel som avses i 2 § 1 mom. 5 punkten och 8 § 2 mom. underskrida 30 procent av bolagets aktiekapital.

## 21 §

*Ikraftträdande*

-----  
Lagen tillämpas första gången vid beskattningen för det skatteår som inleds under år 2010.

Under skatteåren 2010—2013 får den ägarandel som avses i 2 § 1 mom. 5 punkten och 8 § 2 mom. inte överskrida 30 procent av bolagets aktiekapital.

-----  
*Denna lag träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom förordning av statsrådet.*  
-----