

RP 64/2023 rd

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om överlåtelseskatt

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att lagen om överlåtelseskatt ändras. Enligt förslaget sänks överlåtelseskattesatsen för överlåtelse av fastigheter från 4,0 till 3,0 samt för överlåtelse av aktier i bostadsaktiebolag och andra fastighetsaktiebolag samt andra värdepapper från 2,0 och 1,6 till 1,5.

Enligt förslaget slopas befrielsen från överlåtelseskatt för den som köper sin första bostad.

Propositionen hänför sig till den kompletterande budgetpropositionen för 2024 och avses bli behandlad i samband med den.

Lagen avses träda i kraft den 1 januari 2024. De ändrade skattesatserna ska tillämpas på överlåtelser som grundar sig på avtal som ingåtts den 12 oktober 2023 eller därefter.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL.....	1
MOTIVERING	3
1 Bakgrund och beredning.....	3
2 Nuläge och bedömning av nuläget.....	3
2.1 Nuläge	3
2.1.1 Skattebasen för överlåtelsebeskattningen.....	3
2.1.2 Skattesatser.....	4
2.1.3 Skattefrihet för första bostad.....	5
2.1.4 Statistiska uppgifter.....	6
2.1.5 Allmänt om det aktuella läget på bostadsmarknaden och inom byggbranschen.....	7
2.2 Bedömning av nuläget.....	8
3 Målsättning.....	9
4 Förslagen och deras konsekvenser.....	9
4.1 De viktigaste förslagen.....	9
4.2 De huvudsakliga konsekvenserna	10
4.2.1 Ekonomiska konsekvenser	10
4.2.1.1 Konsekvenser för den offentliga ekonomin	10
4.2.1.2 Konsekvenser för bostads- och fastighetsmarknaden	11
4.2.1.3 Konsekvenser för hushållen	12
4.2.1.4 Konsekvenser för företagen	15
4.2.2 Konsekvenser för myndigheterna	16
4.2.3 Konsekvenser för samhällsekonomin	16
5 Specialmotivering.....	16
6 Ikraftträdande.....	17
7 Förhållande till budgetpropositionen.....	17
LAGFÖRSLAG	18
Lag om ändring av lagen om överlåtelseskatt.....	18
BILAGA	20
PARALLELLEXT	20
Lag om ändring av lagen om överlåtelseskatt.....	20

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

I statsminister Petteri Orpos regerings program finns i avsnitt 6.5, Fungerande bostadsmarknader och smidig trafik, en skrivning enligt vilken man utreder möjligheten att slopa eller sänka överlåtelseskatten på bostadsköp på ett sätt som är neutralt med tanke på den offentliga ekonomin.

Den 5 september 2023 tillsatte finansministeriet en arbetsgrupp som ska behandla bostadsbyggandets läge för att utreda konjunkturläget inom bostadsbyggandet och åtgärder som eventuellt kommer att behövas. I serien med åtgärder med 15 punkter som arbetsgruppen föreslår i sin promemoria¹ ingår utredning av ovannämnda möjlighet som även nämns i regeringsprogrammet.

Propositionen har beretts vid finansministeriet i samarbete med Skatteförvaltningen.

Ett hörande och remissförfarande har inte kunnat ordnas på grund av tidtabeller och eftersom uppgiften om en förväntad sänkning av skattesatserna sannolikt i betydande grad skulle ha saktat ned omsättningen på bostads- och fastighetsmarknaden under perioden mellan offentliggörandet av ändringsplanerna och ikraftträdandet av ändringarna.

2 Nuläge och bedömning av nuläget

2.1 Nuläge

2.1.1 Skattebasen för överlåtelsebeskattningen

Enligt lagen om överlåtelseskatt (931/1996) ska överlåtelseskatt betalas till staten på överlåtelse av fastigheter och värdepapper. Förvärvaren är skattskyldig.

Överlåtelseskatten omfattar överlåtelser mot vederlag. Med stöd av 4 § och 15 § i lagen betalas skatt inte på gåva, arv, testamente eller upplösning av samägandeförhållande eller med vissa undantag på överlåtelse som grundar sig på avvitrning. Skatt ska inte heller betalas då en fysisk persons egendom överförs till ett aktiebolag enligt en sådan ändring av verksamhetsformen som avses i inkomstskattelagen, vid överföring av egendom på det sätt som avses i lagrummet till ett samfund som fortsätter den överförda verksamheten om överlåtelsen sker på grund av ändring av samfundsform eller på fusion eller på fission i enlighet med lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet, vid vissa överföringar av egendom mellan kreditinstitut och inte heller vid vissa strukturarrangemang i kommuner.

Med stöd av 2 och 10 § i lagen är bl.a. staten och dess inrättningar, med undantag för statens affärsverk, samt i fråga om fastigheter kommuner och samkommuner befriade från att betala skatten.

I lagen ingår flera bestämmelser om skattefrihet som genomförts på olika grunder. De viktigaste av dessa gäller överlåtelse av värdepapper som är föremål för handel på en reglerad marknad och på en multilateral handelsplattform i enlighet med 15 a § och förvärv av en första bostad som beskrivs i avsnitt 2.1.3 nedan. I 13 och 14 § finns bestämmelser om vissa skattefriheter som

¹ 15.9.2023, VN/25240/2023-VM-3.

främst gäller överlåtelse av jord- och skogsbruksfastigheter och i 43 § bestämmelser om skattefrihet vid överlåtelse av fastigheter eller värdepapper i samband med verksamhetsöverlåtelse.

Det som lagen bestämmer om fastigheter gäller också kvotdelar eller outbrutna områden av fastigheter, flera fastigheters samfällda områden eller outbrutna områden av sådana samt andelar av samfällda områden, arrende- eller nyttjanderätter vars innehavare enligt jordabalken är skyldig att ansöka om inskrivning av sin rätt samt en byggnad eller konstruktion som på ett bestående sätt betjänar användningen av en fastighet.

Med värdepapper avses enligt 17 § aktier och interimisbevis för aktier, andelsbevis i ekonomiska sammanslutningar, grundfondsbevis i sparbanker och placeringsandelsbevis i andelsbanker samt interimisbevis för dessa, sådana av samfund utfärdade skuldebrev eller andra fordringsbevis för vilka räntan bestäms enligt resultatet eller dividendens storlek eller vilka berättigar till del i årsvinsten eller överskottet, samt bevis över teckningsrätt till ovan nämnda värdepapper och överlåtelsehandlingar som gäller en sådan rätt. Såsom värdepapper anses också värdeandelar som motsvarar värdepapper.

Skatten beräknas på köpeskillingen eller värdet av annat vederlag. Bland annat vid överlåtelser som sker i form av kapitalinvestering eller utdelning av medel beräknas skatten utifrån den överlåtna egendomens gängse värde vid överlåtelsetidpunkten.

Från början av 2013 togs det in bestämmelser i lagen genom vilka skatteunderlaget utvidgades vid överlåtelse av värdepapper i fråga om skattepliktigt vederlag. Sedan 2013 betraktas enligt 20 § i lagen som vederlag också förvärvarens betalningar till någon annan än överlåtaren, vilka utgör villkor i överlåtelseavtalet, samt betalningsåtaganden som förvärvaren i enlighet med villkoren i överlåtelseavtalet ansvarar för gentemot överlåtaren eller någon annan, om betalningen eller betalningsåtagandet kommer överlåtaren till godo.

Efter nämnda ändring betraktas som vederlag därtill enligt 20 § 4 och 5 mom. ett bolagslån som belastar aktierna, om överlåtelserna gäller ett värdepapper enligt 20 § 3 mom. Dessa är aktier i ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag eller andelar i ett bostadsandelslag eller fastighetsandelslag, aktier i ett annat aktiebolag, om bolagets huvudsakliga verksamhet de facto är att äga eller besitta fastigheter samt aktier i ett aktiebolag vars huvudsakliga verksamhet de facto är att äga eller besitta aktier eller andelar som avses ovan eller att direkt eller indirekt äga eller besitta sådana eller fastigheter som är belägna i Finland. Detsamma gäller i 18 § 2 mom. avsedda värdepapper som emitterats av ett utländskt samfund vars huvudsakliga verksamhet de facto är att direkt eller indirekt äga eller besitta fastigheter och vars sammanlagda tillgångar till mer än 50 procent består av fast egendom i Finland som samfundet äger direkt eller indirekt.

2.1.2 Skattesatser

Enligt 6 § i lagen är överlåtelseskattesatsen vid överlåtelse av en fastighet 4 procent. Enligt 20 § i lagen är skattesatsen vid överlåtelse av värdepapper 1,6 procent eller, om överlåtelserna gäller värdepapper som avses i 20 § 3 mom., 2,0 procent.

Tidigare ändringar av skattesatserna

Lagen om överlåtelseskatt ersatte bestämmelserna i lagen angående stämpelskatt (662/1943) om så kallad lagfartsstämpelskatt vid överlåtelse av äganderätt till fastighet, stämpelskatt vid

överlåtelse av arrenderätt och stämpelskatt vid överlåtelse av värdepapper. Det var fråga om en strukturell totalreform av stämpelbeskattningen som gällde överföringar av medel.

I reformen av överlåtelseskatten föreskrevs det i fråga om värdepapper att skattesatsen är 1,6 procent, vilket då motsvarade stämpelskatten vid överlåtelse av värdepapper.

Som skattesats vid överlåtelse av fastighet föreskrevs 4 procent, som fortfarande gäller. Enligt de upphävda bestämmelserna i lagen angående stämpelskatt var lagfartsstämpelskatten för fastigheter graderad så att skatten var 4 procent när egendomens värde var högst 70 000 mark, 5 procent när egendomens värde var 70 000–200 000 mark och 6 procent, om värdet var högre.

Sänkningen av skattesatsen grundade sig på neutralitetsaspekter, den stora skillnaden i skattesatsen för direkt och indirekt ägd fastighetsegendom. Enligt motiveringen till lagen om överlåtelseskatt (RP 121/1996 rd) hade skillnaderna i skattesatserna lett till att inköp av fastigheter allt oftare sker för ett under bildning varande bolags räkning, också när det inte finns andra grunder att använda sig av företagsformen. Det konstaterades att onödig bolagisering medför såväl kostnader som administrativt besvär och juridisk oklarhet. Det ansågs att de oproportionellt stora skillnaderna på lång sikt också kan leda till lägre skatteintäkter.

Under giltighetstiden för 1943 års lag angående stämpelskatt och den lag med samma namn som föregick den hade stämpelskattesatserna för fastigheter och värdepapper varierat och smalnats. Enligt 1943 års lag angående stämpelskatt var stämpelskatten för fastigheter ursprungligen graderad till 3, 4 eller 5 mark för varje fullt belopp av 100 mark, dvs. 3, 4 eller 5 procent, beroende på egendomens värde. Stämpelskatten för värdepapper var vid överlåtelse utan förmedling av en fondbörs 1,2 mark för varje fullt belopp av 100 mark, dvs. 1,2 procent, men dock vid förmedling genom en fondbörs på motsvarande sätt 1,0 mark. I lagen, som stiftades under krigstida förhållanden, gavs statsrådet rätt att höja stämpelskatten för värdepapper till 12 mark och 10 mark, dock vid överlåtelse av aktier i bostadsaktiebolag till högst 5 mark.

Vid ingången av 2013 höjdes överlåtelseskattesatsen för ovan nämnda fastighetsvärdepapper som avses i 20 § 3 mom. från 1,6 procent till 2 procent. Ändringen var en del av åtgärderna för att stärka statsfinanserna. Utöver de fiskala målen ville man med ändringen minska den brist på neutralitet som orsakades av skillnaden i överlåtelsebeskattningen av fastigheter som ägs direkt och indirekt via ett företag genom att fastställa skattesatsen för fastighetsvärdepapper närmare skattesatsen för fastigheter, som förblev 4 procent. Bristen på neutralitet i överlåtelsebeskattningen av direkt och indirekt ägd fast egendom var, utöver de fiskala målen, en orsak till de samtidigt genomförda ändringarna som utvidgade skattebasen och som gällde bolagslån och andra skulder som hänförs till det skattepliktiga vederlaget.

2.1.3 Skattefrihet för första bostad.

Bestämmelser om befrielse från överlåtelseskatt för första bostad finns i fråga om bostadsfastigheter i 11 § i lagen om överlåtelseskatt och i fråga om aktier eller andelar som medför rätt till besittning av en bostadslägenhet i 25 § i den lagen.

Skattefriheten förutsätter att den skattskyldige har förvärvat minst hälften av de aktier eller andelar som ger rätt till besittning av lägenheten, eller har förvärvat en fastighet och minst hälften av ett bostadshus som finns eller uppförs på fastigheten och använder eller börjar använda lägenheten eller huset som sin stadigvarande bostad. En ytterligare förutsättning är att förvärvaren inte tidigare har ägt minst hälften av ett bostadshus eller av aktier som ger rätt till besittning av en bostadslägenhet och att förvärvaren innan överlåtelsehandlingen undertecknades har fyllt 18 men inte 40 år.

Överlåtelsen är skattefri till den del lägenheten eller fastigheten och bostadshuset på den används som egen stadigvarande bostad. Om det är fråga om en tomt som skaffats för byggande, kan skatten sökas tillbaka när bostadsbyggnaden har färdigställts och den har börjat användas som stadigvarande bostad.

Till ett bostadshus hänförs även andra lokaliteter som ansluter sig till boendet. Med byggnad jämförs en byggnadsplats till den del dess areal är högst 10 000 kvadratmeter eller, inom ett planlagt område, av högst den storlek som gäller för en tomt eller byggnadsplats enligt planen.

Bestämmelserna om befrielse från överlåtelseskatt för första bostad togs in i lagen om överlåtelseskatt med motsvarande sakinnehåll och tillämpningsförutsättningar som de tidigare bestämmelserna som ingick i lagen angående stämpelskatt, i fråga om fastigheter i 30 § 1 mom. 8 punkten och 5 mom. samt i fråga om aktier och andelar i bostadslägenheter i 57 b §.

Bestämmelserna om befrielse från stämpelskatt trädde i kraft vid ingången av 1991. Skattefriheten motiverades med att stämpelskatten på grund av prisstegringen på bostäder hade blivit en betydande utgiftspost, som i kombination med höjningen av låneräntorna hade orsakat en svår ekonomisk situation i synnerhet för unga som skaffat sin första egna bostad. Som motivering nämndes också en ny bedömning av beskattningens bostadspolitiska konsekvenser och mål, som hade ett samband med minskningen av det skattestöd för boende som beviljades i inkomstbeskattningen genom avdraget för räntekostnader och med bostadsavdraget från statsskatten för personer under 40 år som togs i bruk som en ny form av skattestöd från år 1990. Samma åldersgräns fastställdes för befrielse från stämpelskatt, vilket inte motiverades separat i det sammanhanget.

Grunden för åldersgränsen måste anses vara, i likhet med motsvarande åldersgräns för det tidigare bostadsavdraget, att rikta det skattestöd som skattefriheten utgör till dem som har det största behovet av det. Eftersom behovet av stöd bedöms vara som störst i ung ålder och i familjebildningsskedet, då även inkomstnivån på grund av arbetskarriärens begränsade längd i typiska fall är lägre än inkomstnivån under senare arbetsår, kopplades skattestödet till en viss ålder.

Som sådan är en schablonmässig åldersgräns inte alldeles problemfri med tanke på en ändamålsenlig fördelning av stödet och att ha åldern som grund för skattemässig särbehandling kan också visa sig vara problematiskt med tanke på jämlikhetsprincipen i grundlagen.

2.1.4 Statistiska uppgifter

År 2022 uppgick intäkterna från överlåtelseskatten till 936 miljoner euro, vilket motsvarar 1,8 procent av statens alla skatteintäkter.

Åren 2011–2022 har skatteintäkterna utvecklats enligt följande:

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Intäkter milj. €	544	579	586	702	795	858	775	845	844	833	993	936
Årlig förändring, %		6,4	1,3	19,8	13,2	7,9	-9,6	9,0	-0,1	-1,3	19,3	-5,8

År 2023 beräknas det inflyta 646 miljoner euro i överlåtelseskatt utan de nu föreslagna ändringarna. Den årliga variationen beror till stor del på utvecklingen av fastighets- och bostadshandelns volym och prisnivå samt på tidpunkten för överlåtelser av enskilda affärsaktier som har ett betydande värde.

År 2022 fördelades inflödet enligt objekt på följande sätt:

Objekt	Antal	Vederlag milj. €	Skattesats	Skatt milj. €	Andel av skatten
Fastighet*	91 841	9 744	4,0 %	389,9	42,6 %
Byggnad utan mark	1 060	225	4,0 %	9,0	1,0 %
Bostadsaktie	91 156	12 523	2,0 %	250,5	27,4 %
Aktie som ger besittningsrätt för bilplats, lager, kontor eller annan lokal	22 886	1 103	2,0 %	22,1	2,4 %
Veckoandels- och tidsandelsaktie	17 389	87	2,0 %	1,7	0,2 %
Aktie i annat fastighetsaktiebolag	1 524	1 626	2,0 %	32,5	3,6 %
Affärsaktie	30 795	12 635	1,6 %	206,4	22,5 %
Annan aktie, andel och värdepapper	5 263	216	1,6 %	3,5	0,4 %
<i>Sammanlagt</i>	261 914	38 158		916	100 %

Fastighet* en fastighet omfattar också fastighetens kvotdel, outbrutna område och en arrenderätt som ska registreras.

När det gäller fastigheter finns det inte uppgifter om hur de fördelar sig på bostadsfastigheter och andra fastigheter i Skatteförvaltningens beskattningsuppgifter. Enligt Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik var av fastighetsaffärernas köpeskillingar på 9 905 miljoner euro alla bostadshusplatsers andel 52 procent och fritidshusplatsernas andel 9 procent år 2022. Uppgifterna omfattar både byggda och obbyggda objekt.

Köpeskillingsstatistiken har specificerade uppgifter om småhusfastigheter, men uppgifterna omfattar endast hela fastigheter eller outbrutna områden som tolkats som representativa i statistikföreningen. Affärer mellan släktingar och affärer som inte uppfyller gränsvärdena som gäller bland annat köpeskillingen eller arealen eller kraven som ställts på planbeteckningen har avgränsats som icke-representativa eller av andra orsaker. På basis av köpeskillingsstatistiken är det således inte möjligt att dra några tillförlitliga slutsatser om småhusens andel av skattebasen. De på nämnda sätt avgränsade byggda småhusfastigheternas andel av alla fastighetsaffärers köpeskillingar var 2 491 miljoner euro, dvs. 25,1 procent, och de obbyggda småhusfastigheternas andel var 270 miljoner euro, dvs. 2,7 procent.

År 2022 tillämpades skattefriheten för första bostad på ca 23 000 affärer med bostadsaktier och andelar och på 13 000 affärer med bostadsfastigheter. Den uteblivna skatten uppgick till 126,6 miljoner euro, varav bostadslägenheternas andel var 65,7 miljoner euro och bostadsfastigheternas andel 57,9 miljoner euro. Av alla affärer med bostadsaktier omfattades ca 20 procent av skattefriheten för första bostad år 2022. Motsvarande uppskattningar i fråga om bostadsfastigheter finns inte att tillgå.

2.1.5 Allmänt om det aktuella läget på bostadsmarknaden och inom byggbranschen

Nybyggandet av bostäder har minskat betydligt i år och beräknas förbli litet även nästa år. År 2022 påbörjades cirka 37 000 nya bostadsbyggen. Det beräknas att 18 000–21 600 bostäder

inleds i år, och 2024 beräknas bostadsproduktionen stiga till 19 500–26 000 nya bostäder. Mellan 2017 och 2021 var bostadsbyggandet mycket högt uppskattat i antal, mellan 40 000 och 47 000 bostäder. Teknologiska forskningscentralen VTT Ab har uppskattat att behovet av nya bostäder är cirka 30 000–35 000 bostäder per år. Således överskred bostadsproduktionen 2017–2021 det kalkylerade behovet, och ur ett konjunkturperspektiv kan byggandet bedömas ha varit överhettat. Det övriga byggandet har förblivit stabilare, men även sin helhet minskar produktionen betydligt i år. Andelen nybyggande av bostäder av allt byggande var 21 procent år 2022.

Bostadshandeln har minskat kraftigt och det finns ett stort utbud av nya bostäder som varken har sålts eller hyrts ut. Bakgrunden till den försvagade efterfrågan är räntestegringen och den svaga utvecklingen i fråga om hushållens köpkraft.

Inledandet av nya projekt dämpas av de stigande byggkostnaderna, samtidigt som särskilt priserna på nya bostäder har sjunkit i och med att efterfrågan har minskat. Under de senaste åren har nyproduktionen varit större än tidigare och överskridit det bostadsbehov som man kan sluta sig till utifrån befolkningsutvecklingen. Antalet sysselsatta inom byggbranschen, sju procent av alla sysselsatta, har minskat och sysselsättningsutsikterna inom branschen är svaga. Även om utvecklingen syns i sysselsättningsläget inom hela ekonomin, antas sysselsättningsläget inom hela ekonomin ändå inte försvagas mycket. Tills vidare har sysselsättningsläget inom hela ekonomin stannat på en bra nivå.

Den nuvarande situationen har väckt oro över att problemen på bostadsmarknaden kan sprida sig också i större utsträckning till ekonomin, såsom till det finansiella systemets funktion. Problemen inom bostadsbyggandet och i fråga om den ekonomiska verksamheten i anslutning till fastigheter bedöms dock inte leda till en mycket betydande försämring av den allmänna ekonomiska utvecklingen.

Situationen i fråga om bostadsbyggandet beskrivs i detalj i den arbetsgruppspromemoria som nämns i avsnitt 1.

2.2 Bedömning av nuläget

Överlåtelseskatten och motsvarande transaktionsskatter bidrar till att minska omsättningen av objekt som hör till skattebasen. När det gäller bostadsaffärer har denna effekt konstaterats i flera empiriska undersökningar i utlandet och i Finland. På grund av överlåtelseskatten bor hushållen i allt större utsträckning i bostäder som inte är lämpliga till exempel i fråga om storlek eller läge. Bostadsbeståndet används mindre effektivt än utan skatten, vilket leder till det som inom nationalekonomin kallas för dödviktsförlust.

I Statens ekonomiska forskningscentralens undersökningar har man som naturligt forskningsuppdrag använt 2013 års reform, där överlåtelseskattesatsen höjdes och skattebasen utvidgades i fråga om fastighetsvärdepapper. Hos dem som bor i en aktielägenhet har den skärpta beskattningen uppskattats minska beredskapen att flytta med över sju procent². Skärpningen minskade också antalet flyttar som riktade sig längre bort än 50 km, och därför ansågs det möjligt att skatten också påverkade arbetsmarknadens funktion. Kvantitativa uppskattningar av sysselsätningseffekterna kunde dock inte presenteras.

² Den senaste publikationen som bygger på denna forskningsfråga är Asuntokauppojen varainsiirtoveron vaikutus muuttoliikkeeseen, Eerola, Essi; Lyytikäinen, Teemu Kansantaloudellinen aikakauskirja 4/2021.

Överlåtelseskattens begränsande inverkan på beredskapen att flytta är en delfaktor som påverkar det nuvarande svaga läget inom bostadsbyggandet och bostadshandeln. Flera av de sakkunniga som hördes av den arbetsgrupp som nämns i fotnot 1 lyfte fram ändringar i överlåtelsebeskattningen i syfte att lindra konjunkturläget.

Det viktigaste målet för regeringens bostadspolitik är enligt regeringsprogrammet att främja en fungerande bostadsmarknad. Enligt programmet ger en välfungerande bostadsmarknad finländarna möjlighet att bo så bra och så förmånligt som möjligt i ett hem som motsvarar deras önskemål. Dessa mål kan främjas genom att minska överlåtelseskattens skadliga inverkan på flyttandet.

Den betydande skillnaden mellan skattebördan vid överlåtelse av fastighetsförmögenhet som ägs direkt och sådan som ägs indirekt genom ett bolag minskades när man övergick från stämpelskatt till överlåtelseskatt och senare genom 2013 års reform, men trots dessa förändringar är skillnaden fortfarande problematisk med tanke på målet med neutralitet i beskattningen. Det finns inte heller starka grunder för att olika boendeformer behandlas skattemässigt på olika sätt.

3 Målsättning

Syftet med propositionen är att främja bostadsmarknadens funktion genom att minska överlåtelseskattens inverkan på flyttandet och att samtidigt förbättra neutraliteten i överlåtelsebeskattningen av direkt och indirekt ägd fastighetsförmögenhet.

Utöver konsekvenserna för bostadsmarknaden bidrar åtgärden till att underlätta det snabbt försämrade konjunkturläget inom byggbranschen.

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

Det föreslås att lagen om överlåtelseskatt ändras så att överlåtelseskattesatsen vid överlåtelse av fastigheter sänks från 4 procent till 3 procent, vid överlåtelse av fastighetsvärdepapper sänks från 2 procent till 1,5 procent och vid överlåtelse av andra värdepapper sänks från 1,6 procent till 1,5 procent.

De föreslagna ändringarna minskar den bromsande inverkan som överlåtelseskatten har på flyttandet och den brist på neutralitet som följer av skillnaden i skattesatsen för direkt och indirekt ägd fastighetsegendom samt minskar skillnaden i skattebehandlingen av olika boendeformer. Enligt en statisk analys gäller 45 procent av skattesänkningen överlåtelser av bostäder, dvs. småhusfastigheter och bostadslägenhetsaktier och -andelar. Med beaktande av fritidsbostäder och andra byggda och obbyggda bostadsbyggnadsplatser riktar sig drygt 60 procent av sänkningen till boende, i vid bemärkelse.

Det föreslås att befrielsen från överlåtelseskatt för första bostad slopas och att de extra intäkter som slopandet av skattestödet medför används till finansiering av de sänkta skattesatserna. Slopande av befrielsen från överlåtelseskatt för första bostad har tidigare föreslagits exempelvis av en arbetsgrupp som tillsattes av miljöministeriet i rapporten Stöd- och skattesystem för boende och deras verkningsfullhet (Miljöministeriets rapporter 4/2015) som innefattar ett åtgärdsförslag enligt vilket ”Befrielsen från överlåtelseskatt för första bostad slopas för att främja en neutral behandling av boendeformerna. Det finns dock fortfarande skäl att stödja förvärvandet av en första bostad genom BSP-systemet, eftersom det minskar hushållens risker i samband med bostadslån.”

Enligt regeringsprogrammet ska möjligheten att skaffa en första bostad tryggas genom att man utvecklar BSP-systemet. Åtgärder som nämns i programmet är en höjning av maximibeloppet för BSP-räntestödslån och slopande av åldersgränsen för när BSP-sparande kan inledas. Enligt gällande lagstiftning kan ett BSP-konto tas i bruk av personer i åldern 15–44 år som inte har en tidigare egen bostad. Genom BSP-systemet drar den som köper sin första bostad nytta av den ränta som betalas på BSP-kontot, av en låneränta som är lägre än vid andra lån och av räntestödet samt av den avgiftsfria statsborgen. Slopandet av överlåtelseskattefriheten för en första bostad minskar de offentliga stöd som riktas till samma ändamål, eftersom användningen av flera styrmedel för samma syfte inte kan anses vara kostnadseffektivt.

Förslagen främjar målen som gäller ett starkt skatteunderlag och låga skattesatser och som hör till principerna för en god skattepolitik.

För att undvika störningar på marknaden under tiden mellan det att propositionen lämnas och det att den träder i kraft föreslås det att de sänkta skattesatserna ska tillämpas på överlåtelser som skett på basis av avtal som ingåtts den dag regeringspropositionen lämnades eller därefter. Skattefriheten för en första bostad slopas i fråga om överlåtelser som har gjorts den dag lagen träder i kraft eller därefter.

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

4.2.1 Ekonomiska konsekvenser

4.2.1.1 Konsekvenser för den offentliga ekonomin

Propositionens direkta konsekvenser för statsfinanserna föranleds av förändringar i inflödet av överlåtelseskatt.

På grund av de exceptionella marknadsförhållandena inom byggbranschen samt på fastighets- och bostadsmarknaden är det svårt att göra en kvantitativ bedömning av konsekvenserna. Räntenivåns stegring och den osäkerhet som hänför sig till dess utveckling liksom till utvecklingen i fråga om samhällsekonomin och hushållens ekonomiska situation tillsammans med den svagare köpkraften hos hushållen till följd av den allmänna höjningen av konsumentpriserna har minskat efterfrågan på och omsättningen av bostäder samt sänkt marknadspriserna. Räntenivåns stegring har påverkat förutom hushållens bostadslån också husbolagens lån och därmed också höjt bolagsvederlagens belopp.

Förr eller senare frigörs den uppdämda efterfrågan, och omsättningen liksom också marknadspriserna återgår till en högre nivå än för närvarande, men det är oklart när vändningen sker.

Enligt en statisk kalkyl beräknas en sänkning av skattesatserna minska skatteintäkterna med ca 144 miljoner euro på årsnivå, om intäkten utan ändringar antas vara det uppskattade totala inflödet för 2023 på 646 miljoner euro. Slopandet av överlåtelseskattefriheten för första bostaden skulle i sin tur öka skatteintäkterna med 74 miljoner euro på årsnivå. Således skulle skatteintäkterna minska med ca 70 miljoner euro på årsnivå.

Till följd av dröjsmål på grund av tidsfristerna för betalning av skatten skulle minskningen realiseras endast delvis under budgetåret 2024. Skatt på överlåtelse av fastighet ska betalas inom sex månader från det att överlåtelseavtalet ingicks. För överlåtelse av värdepapper ska skatt i regel betalas i samband med att överlåtelseavtalet ingås, om en värdepappersförmedlare är delaktig i överlåtelsen, eller om överlåtelsen sker genom en fastighetsmäklares förmedling och i

annat fall inom två månader från det att överlåtelseavtalet ingicks. Av minskningen realiserar uppskattningsvis 52 miljoner euro år 2024.

Konsekvenserna för 2023, som statistiskt sett är 17 miljoner euro, återbärs av Skatteförvaltningen efter att lagen har trätt i kraft.

De statistiska kalkylerna beaktar inte ändringarnas konsekvenser för fastighets- och bostadshandelns volym. Sänkta skattesatser ökar omsättningen. Om omsättningen till följd av de föreslagna sänkningarna med 0,5 procentenheter och 1,0 procentenheter ökar med ca sju procent, som är den ökning som en uppskattning av konsekvenserna av en ändring av överlåtelseskatten med 0,4 procentenheter tyder på i Statens ekonomiska forskningscentralers undersökningar, skulle intäkterna från bostadslägenheter och småhusfastigheter på grund av den ökande omsättningen öka på årsnivå med ca 30 miljoner euro och kassainflödet år 2024 bli 16 miljoner euro större än uppskattningen ovan. Med beaktande av dessa dynamiska effekter minskar den årliga avkastningen således på årsnivå med 40 miljoner euro och kassaintäkterna 2024 med ca 20 miljoner euro.

I denna kalkyl har man antagit att den minskande inverkan som sloandet av skattefriheten för en första bostad har på bostadshandelns volym och skatteintäkterna är symmetrisk och relativt sett lika stor som effekten av sänkningen av skattesatserna. Bedömningssvårigheterna i anslutning till detta beskrivs i avsnitt 4.2.1.3.

Det bör antas att en sänkning av skattesatserna ökar omsättningen också i fråga om andra än bostadslägenheter och egnahemsfastigheter. Till dessa delar finns det inga forskningsdata som kan användas för konsekvensbedömningen, men skatteintäkterna kan dock antas öka med flera miljoner euro.

4.2.1.2 Konsekvenser för bostads- och fastighetsmarknaden

En sänkning av skattesatserna sänker kostnaderna för överlåtelseskatt vid bostadslägenhets- och fastighetsaffärer med en fjärdedel, vilket ökar efterfrågan på bostäder.

Även om det i sig är en omfattande skatteändring att lindra beskattningen med en fjärdedel har denna ändring inte en särskilt stor ekonomisk betydelse i förhållande till den senaste tidens kraftiga förändringar på bostads- och fastighetsmarknadens verksamhetsmiljö. Den nuvarande räntenivån innebär redan i många fall för bostadsköpare på årsnivå en kostnad som överskrider beloppet även på den nuvarande överlåtelseskatten, i synnerhet i fråga om aktielägenhetsköp. Om anskaffningen däremot kan finansieras med liten skuldfinansiering eller utan sådan, medför ett köp som sker vid en tidpunkt när prisnivån är klart lägre än tidigare en besparing i anskaffningspriset som kan överskrida skattekostnaderna även mångfaldigt.

Ändringarna har dock positiva konsekvenser för bostadsmarknaden, byggbranschen och fastighetsplaceringsverksamheten. Enligt den uppskattning som presenteras i föregående avsnitt kan omsättningen på bostadsmarknaden öka med t.ex. cirka sju procent.

I en empirisk undersökning³ som gjordes i Förenade kungariket ansågs en tidsbunden sänkning av överlåtelseskatten vara ett mycket effektivt instrument för fiskal stimulans. Under den period

³ Best & Kleven (2018): Housing Market Responses to transaction Taxes: Evidence from Notches and Stimulus in the U.K., *The Review of Economic Studies* 85(1), 157-193.

som undersöktes ökade en sänkning av överlåtelseskatten med 1 procentenhet bostadsmarknadens omsättning med 20 procent på kort tid. Det var dock fråga om en tidsbunden sänkning av överlåtelseskatten, och de nu föreslagna permanenta ändringarna skulle sannolikt inte medföra lika betydande förändringar. Sänkningen av överlåtelseskatten i Förenade kungariket gjordes också i ett svagt ekonomiskt konjunkturläge, och det kan inte anses klart att konjunkturläget för bostadsbyggandet i Finland är lika svagt. Den mest direkta effekten kan framträda som en temporär förändring i köpintresset hos dem som köper en första bostad.

Lägre transaktionskostnader höjer avkastningen på fastighetsinvesteringar och bidrar således till en omallokering av investeringarna vilket ökar fastighetsinvesteringarnas andel i institutionella investerares investeringsportföljer. Neutraliteten i fråga om överlåtelsebeskattningen av aktier i företag inom olika branscher förbättras.

Det som bör noteras i fråga om byggbranschens nuvarande konjunkturläge är att förslagen har snabb verkan, eftersom de sänkta skattesatserna tillämpas redan på affärer som görs den dag då regeringspropositionen lämnas eller därefter. I och med att skattefriheten för första bostaden slopas vid årsskiftet kommer däremot planerade och pågående anskaffningar av en första bostad att tidigareläggas till före årsskiftet, så att skattefriheten ännu kan utnyttjas.

4.2.1.3 Konsekvenser för hushållen

En sänkning av skattesatserna ökar beredskapen att flytta och främjar i enlighet med målen en effektiv användning av bostadsbeståndet.

En sänkning av skattesatsen för mark minskar i någon mån de totala kostnaderna för nybyggen i egnahemshusprojekt och i hushållens andra byggprojekt.

Lägre kostnader i bostadsproduktionen kan i någon mån också återspeglas i hyrorna för nybyggda bostäder.

Slopandet av överlåtelseskattefriheten för en första bostad innebär i sin tur för dem som skaffar sin första bostad före 40 års ålder en tilläggskostnad jämfört med nuläget, vilket kan leda till att förvärvandet av den första bostaden skjuts upp medan man sparar till den tilläggsfinansiering som behövs eller till att man skaffar en bostad som är något mindre än planerat. Å andra sidan förbättrar ändringen jämlikheten, eftersom en åldersbunden skattefrihet försätter personer i olika åldrar i olika ställning.

Statens ekonomiska forskningscentralns forskningsresultat om överlåtelseskattens inverkan på beredskapen att flytta kan inte direkt utnyttjas vid bedömningen av konsekvenserna av slopandet av skattefriheten för den första bostaden. Som beslutssituation avviker bytet av en ägarbostad till en annan ägarbostad från förvärvandet av den första bostaden, där det är fråga om ett val som gäller byte av boendeform. Beslutet handlar då om huruvida man ska fortsätta bo på hyra eller t.ex. i sitt barndomshem hos sina föräldrar eller om man ska skaffa en ägarbostad. Det finns nästan inga tydliga, forskningsbaserade uppgifter om konsekvenserna av skattefriheten för första bostaden eller av slopandet av den⁴, men det finns skäl att anta att skattekostnaden som slopandet av skattefriheten medför inte i samma utsträckning minskar anskaffningarna av en första bostad som en motsvarande skattekostnad skulle minska flyttandet från en ägarbostad till

⁴ I publikationen som nämns i fotnot 2 hänvisas till en pro gradu-avhandling som studerar kopplingen mellan åldern och sannolikheten för köp av en första bostad. Enligt Eerolas och Lyytikäinens slutsats förblir det i viss mån oklart om den första bostadens överlåtelseskattefrihet ökar ägarboendet.

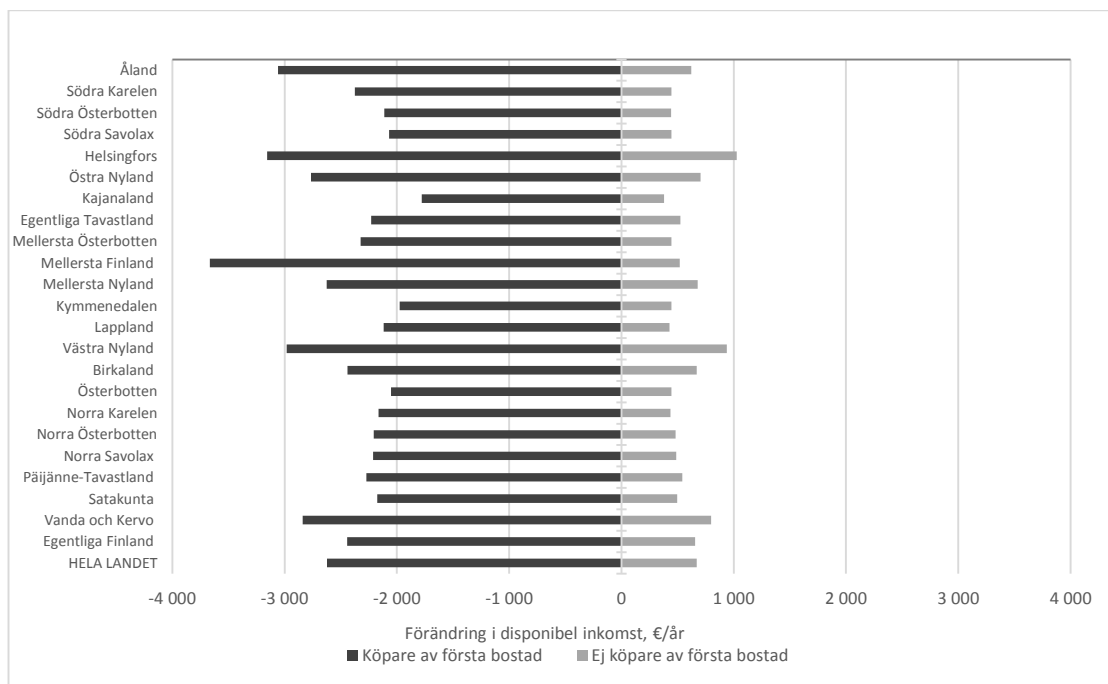
en annan. I dessa situationer kan det antas att dödviktsförlusten som skatten orsakar blir mindre än vid byte av ägarbostad. Bedömningen försvåras dessutom av att skattefriheten för första bostaden bidrar till att den som skaffar sin första bostad beslutar sig för att skaffa en bostad som är större än det aktuella behovet i syfte att maximera den nytta skattefriheten ger, vilket kan leda till att anskaffningen av en bostad skjuts upp medan man sparar ihop självfinansieringsandelen. Att avlägsna denna fördämningseffekt bidrar till att främja bostadshandeln.

Konsekvenser för inkomstfördelningen

Betraktat enligt inkomsttagargrupp gäller de föreslagna ändringarna i huvudsak löntagare, pensionärer och kapitalinkomsttagare. Av tabellen nedan framgår ändringens konsekvenser för disponibla inkomster enligt inkomsttagargrupp. Granskningen baserar sig på kalkyler med HVSR-mikrosimuleringsmodellen som Skatteförvaltningen upprätthåller. I kalkylerna har man använt 2021 års registeruppgifter från person- och överlåtelsebeskattningen. Dessutom har man i kalkylerna beaktat förändringen i den fastighetshandel som är föremål för överlåtelseskatt från 2021 till 2023. Fysiska personers och dödsboms andel av överlåtelseskattens totala avkastning beräknas vara cirka 57 procent. Granskningen omfattar också överlåtelser av affärsaktier.

Socioekonomisk ställning	Förändring i disponibel inkomst, €/år. Ej förstagångsbostadsköpare	Antal personer, ej förstagångsbostadsköpare	Förändring i disponibel inkomst, €/år. Förstagångsbostadsköpare	Antal personer, förstagångsbostadsköpare	Total förändring i disponibel inkomst, €/år	Totalt antal personer
Minderårig	39 196	167	0	1	39 196	168
Pensionär	9 430 708	21 274	-214 753	177	9 215 955	21 451
Näringsidkare	2 602 802	4 130	-1 597 772	556	1 005 030	4 686
Bolagsman i näringsammanslutning	283 289	575	-66 091	23	217 198	597
Dödsbo	80 692	205	-3 795	3	76 896	208
Jordbruksidkare	1 090 376	1 929	-99 459	24	990 917	1 953
Bolagsman i jordbruksammanslutning	114 133	236	-28 711	8	85 422	244
Övriga	1 900 780	2 940	-1 913 092	736	-12 312	3 676
Kapitalinkomsttagare	10 108 738	8 896	-1 110 705	273	8 998 033	9 169
Löntagare	69 439 048	101 045	-67 349 790	25 728	2 089 258	126 773
Begränsat skattskyldig	911 678	1 117	-65 720	13	845 958	1 130
Arbetslös	1 495 250	3 157	-866 844	411	628 407	3 568
Sammanlagt	97 496 689	145 670	-73 316 732	27 952	24 179 957	173 622

Regionalt sett bedöms ändringarnas genomsnittliga inverkan på den disponibla inkomsten hos fysiska personer som förvärvar fastigheter eller värdepapper vara rätt jämn. I landskapet Åland, Helsingfors, landskapet Mellersta Finland och Nyland är effekten dock något större än genomsnittet för både köpare av första bostad och andra bostadsköpare. Konsekvenserna är minst i landskapet Kajanaland.



Sett till åldersgrupp kommer ändringarna att skärpa beskattningen av 18–40-åriga köpare av en första bostad. Cirka 62 procent av ändringens sänkande effekt på beskattningen gäller personer som fyllt 40 år.

	Förändring i disponibel inkomst, €/år. Ej förstagångsbostadsköpare	Antal personer, ej förstagångsbostadsköpare	Förändring i disponibel inkomst, €/år. Förstagångsbostadsköpare	Antal personer, förstagångsbostadsköpare	Total förändring i disponibel inkomst, €/år	Totalt antal personer
0-17	39 284	171	0	0	39 284	171
18-30	8 097 581	13 474	-43 539 600	17 179	-35 442 018	30 652
31-40	28 686 843	36 016	-29 777 132	10 773	-1 090 289	46 789
41-64	49 962 573	74 364	0	0	49 962 573	74 364
>65	10 710 407	21 646	0	0	10 710 407	21 646
Sammanlagt	97 496 689	145 670	-73 316 732	27 952	24 179 957	173 622

Förvärvarens ekonomiska situation påverkar inte skattebeloppet. Överlåtelseskatten är en relativt liten skatt i förhållande till medborgarnas inkomster. Effekten av den ändring som föreslås i denna proposition på Gini-koefficienten⁵ uppskattas till cirka 0,03, vilket innebär att ändringen

⁵ Ginikoefficienten är en indikator som beskriver fördelningen av disponibla inkomster och den kan ha ett värde mellan 0 och 100. Ju högre värde koefficienten har, desto större är inkomstskillnaderna. I Finland är inkomstskillnaderna små i jämförelse med till exempel de övriga OECD-länderna, men de har

ökar inkomstskillnaderna något. Granskat enligt inkomstdecilerna ökar ändringen den disponibla inkomsten i decilerna 1, 2, 4, 9 och 10. I decil 3, 5–8 beräknas den disponibla inkomsten minska i genomsnitt.

Inkomst-decil	Förändring i disponibel inkomst, €/år. Ej förstagångsbostadköpare	Förändring i disponibel inkomst per person, €/år. Ej förstagångsbostadköpare	Förändring i disponibel inkomst, €/år. Förstagångsbostadköpare	Förändring i disponibel inkomst per person, €/år. Förstagångsbostadköpare	Total förändring i disponibel inkomst, €/år	Förändring i disponibel inkomst per person totalt, €/år
1	884 763	774	-269 047	-3 589	615 716	506
2	1 024 158	600	-652 878	-2 727	371 279	191
3	1 659 920	503	-1 930 073	-2 297	-270 152	-65
4	2 086 836	420	-2 010 935	-2 248	75 901	13
5	3 267 924	437	-3 295 343	-2 157	-27 419	-3
6	5 036 757	471	-6 966 641	-2 082	-1 929 884	-137
7	7 524 759	510	-13 625 361	-2 503	-6 100 603	-302
8	11 224 111	559	-16 088 602	-2 492	-4 864 491	-183
9	17 976 296	630	-16 438 571	-2 815	1 537 725	45
10	46 811 165	883	-12 039 281	-3 660	34 771 884	617
Sammanlagt	97 496 689	669	-73 316 732	-2 623	24 179 957	139

Konsekvenserna av de föreslagna ändringarna är inte beroende av könet hos förvärvaren. Av de föreslagna ändringarnas totala effekt på skatteintäkterna uppskattas cirka 60 procent gälla män och 40 procent kvinnor. Allokeringen av effekterna är en följd av hur de disponibla inkomsterna och förmögenheten fördelar sig mellan könen.

4.2.1.4 Konsekvenser för företagen

Av de olika branscherna, inklusive ovan nämnda fastighetsinvesteringssektor, har en sänkning av skattesatserna den största och mest omedelbara inverkan på byggbranschen och fastighetsförmedlingsbranschen. Byggbranschens lönsamhet har försvagats förutom på grund av minskad efterfrågan på bostäder och lägre marknadspriser också på grund av ökade byggkostnader och finansieringskostnader.

Till följd av sänkningen av skattesatserna ökar omsättningen, vilket också inverkar på nyproduktionen. Detta minskar antalet osålda bostadsobjekt hos företag inom byggbranschen och byggherrar, samtidigt som en ökande omsättning bidrar till att höja prisnivån.

ökat avsevärt jämfört med början av 1990-talet. Den färskaste granskningen av inkomstskillnaderna är från 2021, och den har sammanställts av Statistikcentralen utifrån totalstatistiken över inkomstfördelningen. Värdet på Gini-koefficienten, som beskriver inkomstskillnader, var 29,1, vilket är 1,4 procentenheter mindre än ett år tidigare.

4.2.2 Konsekvenser för myndigheterna

De föreslagna ändringarna medför i ikraftträdandeskedet ändringar bl.a. i Skatteförvaltningens system, anvisningar och blanketter. En sänkning av skattesatserna från och med tidpunkten för lämnandet av propositionen leder till återbäring av de överlåtelseskatter som betalas under övergångsperioden, men på längre sikt underlättar ändringarna förvaltningen av överlåtelsebeskattningen. Skatteförvaltningen ska utfärda närmare anvisningar om anmälan av överlåtelse under perioden mellan det att propositionen lämnas och lagens ikraftträdande.

Förenhetligandet av skattesatserna för fastighetsaktier och andra värdepapper från 2,0 och 1,6 procent till 1,5 procent undanröjer delvis tolkningsfrågorna i samband med skillnaderna i skattesatsen, vilket minskar arbetsmängden inom förvaltningen och minskar felsituationerna, vilket är av betydelse särskilt i beskattningen på eget initiativ, där kunden ska kunna anmäla och betala skatten självständigt och så lätt som möjligt. Detsamma gäller slopandet av överlåtelseskattefriheten för en första bostad, där det ska bedömas om villkoren för tillämpning av skattefriheten uppfylls eller inte uppfylls, vilket är förenat med tolkningsfrågor.

4.2.3 Konsekvenser för samhällsekonomin

Sänkningen av skattesatserna stimulerar sannolikt bostadshandeln i någon mån och de fördelar som detta har för byggbranschen har också i större utsträckning positiva spridningseffekter på samhällsekonomin, även om kvantitativa uppskattningar av dessa konsekvenser inte kan presenteras. Åtgärden påverkar därtill bl.a. sysselsättningen, investeringsviljan inom bostadsproduktionen och annat byggande samt prisnivån.

Byggandet utgör ungefär hälften av investeringarna i samhällsekonomin och av detta utgörs cirka hälften av bostadsbyggande. Byggandet av nya bostäder stod för drygt 20 procent av allt byggande år 2022. Nybyggandet av bostäder beräknas minska kraftigt år 2023 och bli litet även år 2024, så att det långsiktiga behovet av nyproduktion underskrids. Med tanke på utvecklingen på längre sikt är det viktigt att man utöver att säkerställa goda förutsättningar för bostadsproduktion också ser till att riskerna som i större utsträckning hänför sig till bostadsmarknaden och fastigheterna inte blir för stora. En tillräcklig produktion av bostäder stöder direkt den välfärd som boendet medför och boende till rimligt pris, och samtidigt stöder den sysselsättningen och produktivitetsutvecklingen genom att arbetskraftens rörlighet ökar.

Cirka sju procent av alla sysselsatta finns inom byggbranschen. I juli 2023 fanns det i branschen cirka 25 000 arbetslösa, varav cirka hälften var permitterade. Arbetslösheten ökar i synnerhet inom husbyggandet och största delen av ökningen har berott på att arbetslösheten ökat bland byggnadsarbetare, som är den största gruppen inom branschen.

En av de centrala faktorerna bakom utvecklingstrenderna är räntemiljön och osäkerheten kring den. Utvecklingen bromsas av antalet gamla och redan färdigställda nya bostäder som finns till salu samt av uppdämningen inom bostadshandeln.

En sänkning av överlåtelseskattesatserna har i viss mån en balanserande effekt på utvecklingen inom byggbranschen och sysselsättningen. Till väsentliga delar är utvecklingen dock beroende av andra faktorer, i synnerhet utvecklingen i räntemiljön och i det makroekonomiska läget.

5 Specialmotivering

6 §. Skattesats och grund för beräkning av skatten. Enligt förslaget sänks skattesatsen i 1 mom. i paragrafen om skattesatsen vid överlåtelse av fastighet från 4 procent till 3 procent.

11 §. Skattefrihet för första bostad. Det föreslås att paragrafen upphävs.

20 §. Skattesats och skattegrund. Enligt förslaget ändras paragrafen om överlåtelse av värdepapper så att de nuvarande skattesatserna på 1,6 och 2,0 procent sänks och förenhetligas till 1,5 procent.

Det föreslås att 1 mom. ändras så att den i momentet föreskrivna skattesatsen på 1,6 procent sänks till 1,5 procent.

Samma skattesats på 1,5 procent föreslås bli tillämpad också på sådana överlåtelser av aktier i bostadsaktiebolag, ömsesidiga fastighetsaktiebolag och andra aktier och värdepapper som avses i 3 mom. 1-4 punkten på vilka skattesatsen 2,0 procent tillämpas enligt det inledande stycket i 3 mom. I det inledande stycket i 3 mom. stryks enligt förslaget bestämmelsen om att skattesatsen 2,0 procent gäller ifrågavarande värdepapper.

På värdepapper som avses i 3 mom. tillämpas enligt förslaget fortfarande bestämmelsen i 1 mom. om betalningar och betalningsåtaganden som betraktas som vederlag.

Likå tillämpas på överlåtelser av värdepapper som avses i 3 mom. enligt förslaget fortfarande bestämmelserna i 4 mom., som gäller bolagslåneandelar och byggnadsfasens lån som betraktas som vederlag vid överlåtelser, liksom bestämmelsen i 5 mom. om skuldandelar som betraktas som vederlag när överlåtelser sker under byggnadsfasen eller tidigare. Det föreslås att ett omnämmande om detta tas in i de inledande styckena i 3 mom.

25 §. Skattefrihet för första bostad. Det föreslås att paragrafen upphävs.

6 Ikraftträdande

Lagen avses träda i kraft den 1 januari 2024. Lagen tillämpas på överlåtelser enligt avtal som ingåtts den dag lagen träder i kraft eller därefter. Ett överlåtelseavtal anses ha ingåtts när det har undertecknats.

Förslagen som gäller skattesatserna ska dock tillämpas på överlåtelser som skett på basis av avtal som ingåtts redan den dag regeringspropositionen gavs den 12 oktober 2023 eller därefter. Detta är nödvändigt för att uppgiften om att skattesatserna sänks inte ska ha en skadlig bromsande inverkan på bostads- och fastighetsmarknaden under tiden mellan det att propositionen lämnas och lagen träder i kraft.

7 Förhållande till budgetpropositionen

Propositionen hänför sig till den kompletterande budgetpropositionen för 2024 och avses bli behandlad i samband med den.

Kläm

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

Lag

om ändring av lagen om överlåtelseskatt

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om överlåtelseskatt (931/1996) 11 och 25 §, sådana de lyder, 11 § delvis
ändrad i lag 1343/2018 och 25 § delvis ändrad i lag 526/2010, och
ändras 6 § 1 mom. och 20 § 1 och 3 mom., av dem 20 § 1 och 3 mom. sådana de lyder i lag
991/2012, som följer:

6 §

Skattesats och grund för beräkning av skatten

Vid överlåtelse av en fastighet utgör skatten 3 procent av köpeskillingen eller värdet av annat vederlag.

20 §

Skattesats och skattegrund

Vid överlåtelse av värdepapper är skatten 1,5 procent av köpeskillingen eller av värdet av annat vederlag. Som vederlag betraktas också förvärvarens betalningar till någon annan än överlåtaren, vilka utgör villkor i överlåtelseavtalet, samt betalningsåtaganden som förvärvaren i enlighet med villkoren i överlåtelseavtalet ansvarar för gentemot överlåtaren eller någon annan, om betalningen eller betalningsåtagandet kommer överlåtaren till godo.

Som vederlag betraktas därtill de bolagslåneandelar och den andel av byggnadsfasens lån som avses i 4 mom. och den skuldeandel som avses i 5 mom., om överlåtelsen gäller

- 1) aktier i ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag eller andelar i ett bostadsandelslag eller fastighetsandelslag,
 - 2) aktier i ett annat aktiebolag än ett sådant som avses i 1 punkten, om bolagets huvudsakliga verksamhet de facto är att äga eller besitta fastigheter,
 - 3) aktier i ett aktiebolag vars huvudsakliga verksamhet de facto är att äga eller besitta aktier eller andelar som avses i 1 eller 2 punkten eller att direkt eller indirekt äga eller besitta sådana eller fastigheter som är belägna i Finland, eller
 - 4) värdepapper som avses i 18 § 2 mom.
-

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lag tillämpas på överlåtelser som grundar sig på avtal som ingåtts den dag lagen träder i kraft eller därefter. Lagens 6 och 20 § tillämpas dock på överlåtelser som grundar sig på avtal som ingåtts den 12 oktober 2023 eller därefter.

Helsingfors den 12 oktober 2023

Statsminister

Petteri Orpo

Finansminister Riikka Purra

Lag

om ändring av lagen om överlåtelseskatt

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om överlåtelseskatt (931/1996) 11 och 25 §, sådana de lyder, 11 § delvis
ändrad i lag 1343/2018 och 25 § delvis ändrad i lag 526/2010, och
ändras 6 § 1 mom. och 20 § 1 och 3 mom., av dem 20 § 1 och 3 mom. sådana de lyder i lag
991/2012, som följer:

Gällande lydelse

6 §

Skattesats och grund för beräkning av skatten

Vid överlåtelse av en fastighet utgör skatten 4 procent av köpeskillingen eller värdet av annat vederlag.

Föreslagen lydelse

6 §

Skattesats och grund för beräkning av skatten

Vid överlåtelse av en fastighet utgör skatten 3 procent av köpeskillingen eller värdet av annat vederlag.

11 §

Skattefrihet för första bostad

Skatt skall inte betalas, om förvärvaren (upphävs)
1) i sin ägo har skaffat en fastighet och minst hälften av ett bostadshus som finns eller uppförs på fastigheten,
2) använder eller börjar använda huset som sin egen stadigvarande bostad,
3) inte tidigare har ägt minst hälften av ett bostadshus eller av aktier eller andelar som ger rätt till besittning av en bostadslägenhet, och
4) har fyllt 18 men inte 40 år innan överlåtelsehandlingen undertecknades.

Överlåtelsen är skattefri endast till den del fastigheten eller bostadshuset på den används som egen stadigvarande bostad. Till ett bostadshus hänförs även andra lokaliteter som ansluter sig till boendet. Med byggnad jämställs en byggnadsplats till den del dess areal är högst 10 000 kvadratmeter eller, inom ett planlagt område, av högst den storlek som

Gällande lydelse

gäller för en tomt eller byggnadsplats enligt planen.

Om förvärvarna är flera, är endast den andel av överlåtelsepriset skattefri som motsvarar äganderätten för en förvärvare som uppfyller villkoren i 1 mom.

20 §

Skattesats och skattegrund

Vid överlåtelse av värdepapper är skatten 1,6 procent av köpeskillingen eller av värdet av annat vederlag. Som vederlag betraktas också förvärvarens betalningar till någon annan än överlåtaren, vilka utgör villkor i överlåtelseavtalet, samt betalningsåtaganden som förvärvaren i enlighet med villkoren i överlåtelseavtalet ansvarar för gentemot överlåtaren eller någon annan, om betalningen eller betalningsåtagandet kommer överlåtaren till godo.

Skatten är dock 2,0 procent om överlåtelsen gäller

1) aktier i ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag eller andelar i ett bostadsandelslag eller fastighetsandelslag,

2) aktier i ett annat aktiebolag än ett sådant som avses i 1 punkten, om bolagets huvudsakliga verksamhet de facto är att äga eller besitta fastigheter,

3) aktier i ett aktiebolag vars huvudsakliga verksamhet de facto är att äga eller besitta aktier eller andelar som avses i 1 eller 2 punkten eller att direkt eller indirekt äga eller besitta sådana eller fastigheter som är belägna i Finland, eller

4) värdepapper som avses i 18 § 2 mom.

25 §

Skattefrihet för första bostad

För överlåtelse av aktier eller andelar som medför rätt till besittning av en bostadslägenhet skall inte betalas skatt, om förvärvaren

Föreslagen lydelse

20 §

Skattesats och skattegrund

Vid överlåtelse av värdepapper är skatten 1,5 procent av köpeskillingen eller av värdet av annat vederlag. Som vederlag betraktas också förvärvarens betalningar till någon annan än överlåtaren, vilka utgör villkor i överlåtelseavtalet, samt betalningsåtaganden som förvärvaren i enlighet med villkoren i överlåtelseavtalet ansvarar för gentemot överlåtaren eller någon annan, om betalningen eller betalningsåtagandet kommer överlåtaren till godo.

Som vederlag betraktas därtill de bolagslåneandelar och den andel av byggnadsfasens lån som avses i 4 mom. och den skuldeandel som avses i 5 mom., om överlåtelsen gäller

1) aktier i ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag eller andelar i ett bostadsandelslag eller fastighetsandelslag,

2) aktier i ett annat aktiebolag än ett sådant som avses i 1 punkten, om bolagets huvudsakliga verksamhet de facto är att äga eller besitta fastigheter,

3) aktier i ett aktiebolag vars huvudsakliga verksamhet de facto är att äga eller besitta aktier eller andelar som avses i 1 eller 2 punkten eller att direkt eller indirekt äga eller besitta sådana eller fastigheter som är belägna i Finland, eller

4) värdepapper som avses i 18 § 2 mom.

(upphävs)

Gällande lydelse

1) som egen stadigvarande bostad använder eller börjar använda en lägenhet i fråga om vilken han förvärvat minst hälften av de aktier eller andelar som ger rätt till besittning av lägenheten,

2) inte tidigare har ägt minst hälften av ett bostadshus eller av aktier eller andelar som ger rätt till besittning av en bostadslägenhet och

3) har fyllt 18 men inte 40 år innan överlåtelsehandlingen undertecknades.

Om förvärvarna är flera, är endast den andel av överlåtelsepriset skattefri som motsvarar äganderätten för en förvärvare som uppfyller villkoren i 1 mom.

Överlåtelsen är skattefri endast till den del lägenheten används som egen stadigvarande bostad.

I fråga om förutsättningarna för skattefrihet ska förvärvaren inom den tid som anges i 21 § till Skatteförvaltningen lämna en utredning på en blankett som Skatteförvaltningen fastställer. I de fall som avses i 21 § 3 mom. ska utredningen ges värdepappershandlaren, auktionsförrättaren eller fastighetsmäklaren i samband med att överlåtelseavtalet ingås.

Föreslagen lydelse

Denna lag träder i kraft den 20 .

Denna lag tillämpas på överlåtelser som grundar sig på avtal som ingåtts den dag lagen träder i kraft eller därefter. Lagens 6 och 20 § tillämpas dock på överlåtelser som grundar sig på avtal som ingåtts den 12 oktober 2023 eller därefter.
