

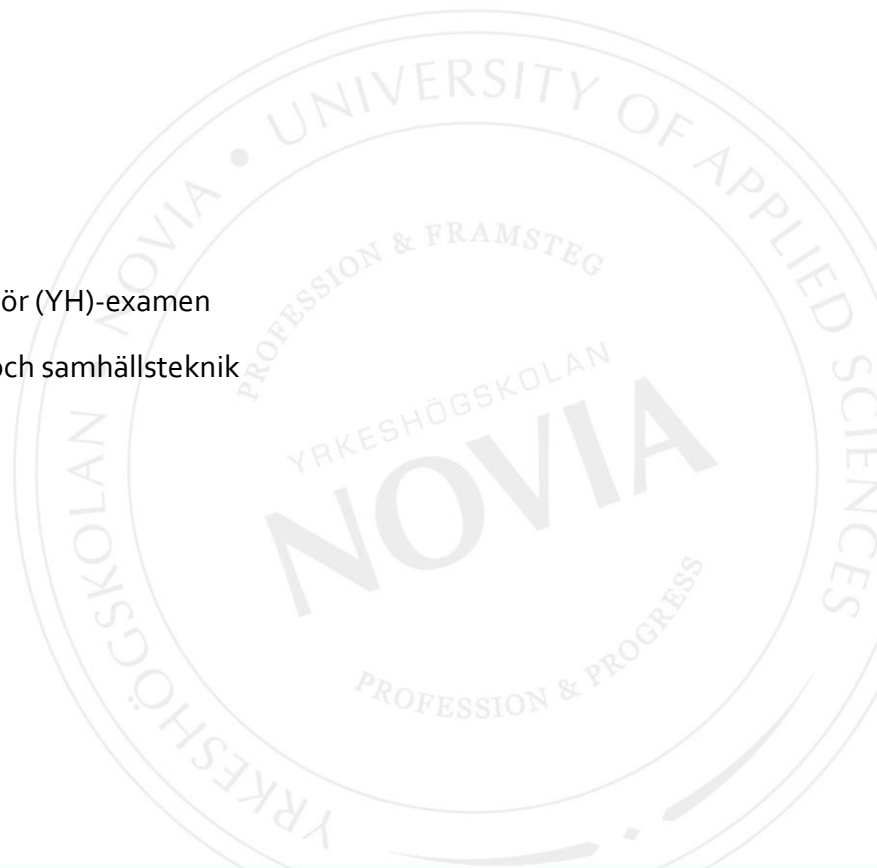
# Fastighetsskatt och fastighetsskatteprojektet i Nykarleby

Erik Backlund

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen

Utbildningen byggnads- och samhällsteknik

Vasa 2019



## EXAMENSARBETE

Författare: Erik Backlund  
Utbildning och ort: Byggnads- och samhällsteknik, Vasa  
Inriktningsalternativ: Produktion  
Handledare: Kimmo Koivisto & Jonas Andersson

Titel: Fastighetsskatt och fastighetsskatteprojektet i Nykarleby

---

Datum 28.01.2020

Sidantal 19

Bilagor 2

---

### Abstrakt

Syftet med mitt examensarbete var att ta reda på vad de nya reformerna angående fastighetsskatten innehåller och vad dessa förändringar innebär. Det gamla sättet att värdera fastighetsskatten på är föråldrat och de nya reformerna har varit ute som remiss sedan hösten 2018. Finansministeriet har gett som uppgift åt lantmäteriverket att göra upp nya priszonkartor för tomtmarker i Finland. Statistikcentralen har fått uppgiften att göra upp nya värderingssystem för byggnader. Värderingssystemet för byggnader skall innehålla uppdaterade taxeringsvärden för byggnadstyp, region, area och ålder på byggnaden.

Examensarbetet innehåller även information om fastighetsskatteprojektet i Nykarleby som startats upp vintern 2018. Fastighetsskatteprojektet är till för att få ett uppdaterat register och ha koll på vad som finns på fastigheterna i kommunen. Genom fastighetsskatteprojektet kommer också intäkterna genom fastighetsskatt till staden att öka.

Som källa till examensarbetet har jag använt hemsidor och lagar gällande fastighetsskatten, samt intervjumaterial. Jag har kommit fram till att det är bra att fastighetsskatten uppdateras eftersom det gamla sättet är föråldrat. Det nya fastighetsskattesystemet är noggrannare och mera effektivt på grund av de digitala fördelarna.

---

Språk: svenska

Nyckelord: fastighetsskatt, fastighetsskatteprojektet

---

## OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Erik Backlund  
Koulutus ja paikkakunta: Rakennustekniikka, Vaasa  
Suuntautumisvaihtoehto/Syventävät opinnot:  
Ohjaaja(t): Kimmo Koivisto & Jonas Andersson

Nimike: Kiinteistö vero ja kiinteistöveroprojekti Uusikaarlepyy

---

Päivämäärä 07.01.2020

Sivumäärä 19

Liitteet 2

---

### Tiivistelmä

Opinnäytetyön tarkoitus oli selvittää, mitä uudet kiinteistöverotusuudistukset sisältävät ja mitä nämä muutokset käytännössä tarkoittavat. Kiinteistöveron arvonmääräytymisen vanha tapa on vanhentunut ja uusi uudistus on ollut vireillä syksystä 2018 lähtien. Valtiovarainministeriö on antanut maanmittausvirastolle tehtäväksi laatia uusia maan hintavyöhykekarttoja Suomessa ja myöskin tilastokeskus sai tehtävänä laatia uusia rakennusten arvostusjärjestelmiä. Rakennusten arvostusjärjestelmän on sisällettävä päivitetty arvoit rakennustyypille, seudulle, alueelle ja rakennuksen iälle.

Opinnäytetyö sisältää myös tietoa talvella 2018 aloitetusta Uusikaarlepyyn kiinteistöverotusprojektista. Kiinteistöverotusprojektin tarkoituksena on saada päivitetty rekisteri ja seurata kunnan kiinteistöjen sisältöä. Kiinteistöverohankkeen myötä myös tulot lisääntyvät kiinteistöverosta kaupunkiin.

Opinnäytetyön lähteenä olen käyttänyt kiinteistöveroa koskevia verkkosivustoja ja lakeja sekä haastatteluaineistoa. Tutkimuksen jälkeen olen tullut siihen tulokseen, että on hyvä, että kiinteistövero päivitetään, koska vanha tapa on vanhentunut. Uusi kiinteistöverotusjärjestelmä on tarkempi ja tehokkaampi digitaalisten etujen takia.

---

Kieli: ruotsia

Avainsanat: kiinteistö vero, kiinteistöveroprojekti

---

## BACHELOR'S THESIS

Author: Erik Backlund  
Degree Programme: Byggnads- och samhällsteknik, Vasa  
Specialization: Production  
Supervisor(s): Kimmo Koivisto & Jonas Andersson

Title: Real estate tax and real estate tax project in Nykarleby

---

Date 08.01.2020 Number of pages 19

Appendices 2

---

### Abstract

The purpose with this thesis is to look up what the new reforms concerning real estate tax includes and what the changes implies. The old way to value real estate tax is long over due and the new reforms have been out as a referral since autumn 2018. Ministry of Finance has given as a duty to National Land Survey of Finland to make a new price zone map for real estates in Finland. On the same time did the Ministry of Finance give a duty to Statistics Finland to make a new valuation system for buildings. The valuation system for buildings should contain updated assess value for building type, region, area and age on the building.

The thesis also consists information about a real estate tax project in Nykarleby that started in winter 2018. The real estate tax project is done so that the register gets updated and so the local authority knows what is on the properties. Through the real estate tax project will the earnings thru real estate tax to the city increase.

As sources for the thesis have I used websites and laws that refer to real estate taxes, as well as interview material. After the research have I come to the conclusion that it is good that the real estate tax system will be updated, because the old way is outdated. The new real estate tax system is more accurate and more effective due to the digital benefits.

---

Language: swedish

Key words: real estate tax, real estate tax project

---

## Innehållsförteckning:

1	Inledning.....	1
1.1	Målsättning.....	2
2	Problem.....	2
3	Fastighetsskatten.....	3
4	Förnyande av fastighetsskatten.....	3
4.1	De nya reformerna angående fastighetsskatten.....	3
4.2	Uppdaterad värdering av tomtmarker.....	4
4.3	Uppdaterad värdering av byggnader.....	4
4.4	Tidtabell för reformerna.....	4
4.5	Förklaringar varför reformerna görs.....	5
4.5.1	Fastighetspriser.....	6
4.5.2	Byggnadspriser.....	6
5	Fastighetsskatteprojektet i Nykarleby.....	6
5.1	Start av mätningar.....	7
5.1.1	Fysiska mätningar.....	8
5.1.2	Beräkningar.....	9
6	Mätbeskrivningar.....	9
6.1	Våningsyta.....	9
6.2	Källare.....	10
6.3	1 ½- planshus.....	11
6.4	Takbelagda terrasser.....	11
7	Totalyta.....	12
8	Allmänna fastighetsskatten.....	12
9	Fastighetsskatt på byggnader.....	13
9.1	Exempel från högsta förvaltningsdomstolen.....	15
9.2	Faktorer som påverkar skatten på byggnader.....	15
9.2.1	Åldersavdrag.....	16
9.2.2	Utrustningsnivå.....	16
10	Jord- och skogsbruksfastigheter.....	17
10.1	Byggnader på jord- och skogsbruksfastigheter efter användning.....	17
10.2	Byggnader som inte används eller rivs.....	18
11	Diskussion.....	19
12	Litteraturförteckning.....	20

# 1 Inledning

I mitt examensarbete behandlas de nya reformerna angående fastighetsskatten ser ut och varför de görs. Reformerna som är under utveckling görs för att de gamla bestämmelserna för hur beräkningen av fastighetsskatten är föråldrade. Det kommer komma nya priszonkartor för Finland i och med att de nya reformerna tas i bruk. Uppdaterade värderingssystem för byggnader på fastigheter kommer också i och med de nya reformerna. Reformerna kommer att tas upp i regeringen under nästa valperiod 2022<sup>1</sup>.

Examensarbetet innehåller även fastighetsskatteprojektet i Nykarleby, hur man går till väga där när mätningar och uppdateringar av register sköts. Fastighetsskatteprojektet är ett projekt som alla kommuner i Finland kommer att genomföra. Projektet går ut på att samla information om de byggnader som finns på fastigheterna och sammanställa data så man får ett uppdaterat register. Detta examensarbete görs i samarbete med byggnadskontoret i Nykarleby stad<sup>2</sup>.

Fastighetsskatten är en skatt som årligen skall betalas till kommunen där fastigheten är belägen. Skatten baserar sig på fastighetens värde<sup>3</sup>. Fastighetens ägare är den som är skatteskyldig för fastigheten. Som ägare avses den person som äger fastigheten vid ingången av kalenderåret<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Vm.fi, 05/2017 uppdaterat 10/2018, Fastighetsskatteformen

<sup>2</sup> Nykarleby stad, 12/2018, Fastighetsskatteprojektet

<sup>3</sup> Finlex, 07/1992, Fastighetsskattelagen, 1 kap 1§

<sup>4</sup> Finlex, 07/1992, Fastighetsskattelagen, 2 kap 5§

## 1.1 Målsättning

Målsättningen med detta examensarbete var att fördjupa sig i hur de nya reformerna fungerar och varför de görs. Reformerna som dessa kan vara svåra att förstå så jag försöker förenkla dem och ta reda på det viktigaste som ändras i och med den nya fastighetskattelagen som är tänkt att träda i kraft 2022<sup>5</sup>.

Med fastighetskatteprojektet skall jag påvisa hur man går till väga i Nykarleby, när man utför ett terrängbesök och vilka uppgifter man är ute efter samt vart uppgifterna sedan skickas.

Nykarleby stads målsättning är att få ett korrekt byggnadsregister efter utförda mätningar och registerförda fastigheter. I fortsättningen skall det vara lättare att hitta fastigheterna och korrekta antalet byggnader på fastigheterna

## 2 Problem

Det gamla sättet att bestämma fastighetsskatten och byggnadsskatten är sedan länge föråldrat och behöver uppdateras. Största orsaken till att finansministeriet har gett i uppgift till lantmäteriverket och statistikcentralen att komma med nya reformer är att det gamla sättet att bestämma skatten på är föråldrat<sup>6</sup>.

Fastighetsskatteprojektet är till för att kommunerna inte har haft tillräckligt med information om hur många byggnader det finns i kommunerna. Flera byggnader har blivit tillbyggda under åren, vilket kommunerna inte har koll på, så kvadratmetrarna stämmer inte alltid överens med det angivna antalet.

Övriga frågeställningar som tas upp i examensarbetet är:

Hur går man tillväga med skatten när en använd jord- och skogsbruksfastighet inte längre används i detta syfte? Betyder detta att byggnaderna som använts i detta syfte inte längre behöver beskattas eller återgår de till att beskattas igen som vanlig ekonomibyggnad<sup>8,9</sup>?

---

<sup>5</sup> Vm.fi, 05/2017 uppdaterat 10/2018, Fastighetsskatteformen

<sup>6</sup> Vm.fi, 05/2017 uppdaterat 10/2018, Fastighetsskatteformen

<sup>7</sup> Vm.fi, 08/2018 uppdaterat 10/2018, Frågor och svar, Pdf

<sup>8</sup> Vero.fi, 07/2017, Värdering av byggnader enligt byggnadstyp, 3.5.9

<sup>9</sup> Vero.fi, 07/2017, Värdering av byggnader enligt byggnadstyp, 3.5.10

### 3 Fastighetsskatten

Fastighetsskatten är en skatt som varje år skall betalas av en ägare till en fastighet i Finland. Skatten beräknas på själva fastigheten och på byggnaderna<sup>10</sup>. Fastighetsskatten baserar sig på flera olika faktorer så som var i Finland fastigheten är belägen, hur stor fastigheten är, vilka byggnader som finns på fastigheten samt olika avdrag på byggnaderna. Skatten som kommer in tillfaller kommunen där fastigheten är belägen<sup>11</sup>.

Kommunerna har själva rätt att bestämma till viss del hur stor fastighetsskatteprocenten är. Det finns vissa fastigheter som är befriade från fastighetsskatten så som kommunens egna fastigheter och mark inom jord- och skogsbruksfastigheter<sup>12</sup>.

### 4 Förnyande av fastighetsskatten

Finansministeriet har ut en beredning om förnyande av fastighetsskatten och ifall reformerna går igenom beslutar nästa regering 2022 att ta ikraft de nya bestämmelserna. I detta kapitel kommer jag gå in på de nya remisserna för fastighetsskatten och varför de bereder en ny plan samt innehållet av planen<sup>13</sup>.

#### 4.1 De nya reformerna angående fastighetsskatten

Fastighetskatten för fastigheter bestäms separat för tomtmark och för byggnader. Taxeringsvärdet för tomtmarker bestäms från marknadspriset och för byggnader bestäms det genom ett genomsnitt av byggkostnader.

Finansministeriet har tillsammans med experter på området kommit fram till att fastighetskatten borde förnyas eftersom taxeringsvärdena ligger efter tomtpriserna och byggnadskostnaderna. Dessa taxeringsvärden används som referenser när man värderar fastighetskatten.

---

<sup>10</sup> Finlex, 07/1992, Fastighetsskattelagen, 1 kap

<sup>11</sup> Finlex, 07/1992, Fastighetsskattelagen, 1 kap

<sup>12</sup> Finlex, 07/1992, Fastighetsskattelagen, 1 kap 3§

<sup>13</sup> Finansministeriet, 2018, Fastighetsskattereformen

Marknadspriserna i Finland har utvecklats ojämnt och detta bör även beaktas i taxeringsvärdena, så att de är jämförbara med verkligheten. Eftersom byggnadskostnaderna varierar runt om i Finland så påverkar även var man väljer att bygga sin bostad fastighetsskatten. Detta är något som även bör beaktas i de nya taxeringsvärdena<sup>1415</sup>.

## 4.2 Uppdaterad värdering av tomtmarker

Finansministeriet har gett i uppdrag åt lantmäteriverket att bygga upp ett nytt värderingssätt för tomtmarker i fastighetsbeskattningen. Lantmäteriverket startade år 2017 projektet med att uppdatera värderingssättet. Lantmäteriverket kommer att producera nya kartverk över priszoner i Finland<sup>16</sup>.

Priszonerna används sedan som underlag för taxeringsvärdena. Lantmäteriverket bygger även upp en tjänst som är öppen för allmänheten, i tjänsten får man en detaljerad beskrivning av värdegrunderna samt hur priszonerna är fastställda i de olika områdena i Finland<sup>1718</sup>.

## 4.3 Uppdaterad värdering av byggnader

Statistikcentralen fick i sin tur uppgiften att bygga upp ett värderingssätt för byggnader. Statistikcentralen startade projektet år 2018. Värderingssystemet för byggnader skall innehålla uppdaterade taxeringsvärden för byggnadstyp, region, area och ålder på byggnaden. Även ansvaret för framtida uppdateringar har statistikcentralen<sup>19</sup>.

## 4.4 Tidtabell för reformerna

Målet med de nya värderingssätten både från statistikcentralen och lantmäteriverket är att de skall vara klara till slutet av 2019. I materialet från fastighetsskatteseminarieret den 14.12.2018 vid Finansministeriet nämns det att tidtabellen är att presentera reformerna åt styrelsen under våren 2020, samt att beslut kommer att tas av nästa regering under kommande valperiod<sup>20</sup>.

---

<sup>14</sup> Finansministeriet, 2018, Fastighetsskattereformen

<sup>15</sup> Vm.fi, 08/2018 uppdaterat 10/2018, Frågor och svar , s1, PDF

<sup>16</sup> Kommunförbundet, 9/2018, Ändringar i fastighetsskatten åren 2018 och 2019 samt revideringar av fastigheternas beskattningsvärde

<sup>17</sup> Vm.fi, 08/2018 uppdaterat 10/2018, Frågor och svar, s2, PDF

<sup>18</sup> Lantmäteriverket, 2018, Fastighetsskattereformen - markbotten

<sup>19</sup> Vm.fi, 08/2018 uppdaterat 10/2018, Frågor och svar, s2, PDF

<sup>20</sup> Finansministeriet, 2018, Fastighetsskattereformen

Enligt mejlintervju den 5.11.2019 med en konsultativ tjänsteman vid Skatteverket, är målet fortsättningsvis att de nya reformerna ska träda ikraft år 2022.

Utkastet, lagförslaget, som har varit ute på remiss 17.8 – 28.9.2018 finns som bilaga till detta slut arbete<sup>21</sup>. Mottaget utkast via epost av skatteverket 5.11.2019. Enligt konsultativa tjänstemannen går lagförberedningen vidare, ”men detta förra årets utkast ger bra idé om huvudprinciper av reformen.”

#### **4.5 Förklaringar varför reformerna görs**

Meningen med den nya reformen är att fastighetskatten varken skall höjas eller sänkas. Kommunerna fastställer även i framtiden sina egna fastighetsskattesatser inom de lagstadgade intervallerna<sup>22</sup>.

Det nuvarande systemet för värdering av byggnader är föråldrat och härstammar från 1970 talet. Värderingssättet för tomtmarker är från 1993. Taxeringsvärdena för fastighetskatten har under en längre tid släpat efter kostnads- och prisutvecklingen. Kommunerna sporras inte heller med det nuvarande taxeringssättet att utveckla och investera i infrastruktur till fastigheter eftersom fastighetsintäkterna inte ökar även om marknadspriset går upp<sup>23</sup>.

Målet med reformerna som görs är att få digitaliserat och automatiserat det administrativa arbetet som görs. För tillfället används papperskartor vid värdering av mark och dessa uppdateras väldigt sällan. Taxeringsvärdena för byggnadstyper är i viss mån tolkningsbara och detta kan leda till juridiska tvister<sup>24</sup>.

Målet är att få ett tydligt och begripligt värderingssystem för byggnader och mark. Det nya taxeringssättet skulle uppdateras årligen vilket gör det rättvisare. Systemet skall vara enkelt för ur fastighetsägarnas perspektiv och kostnadseffektivt för de myndigheter som det berör<sup>25</sup>.

---

<sup>21</sup> Finansministeriet, 2018, proposition, PDF

<sup>22</sup> Vm.fi, 08/2018 uppdaterat 10/2018, Frågor och svar, s1, PDF

<sup>23</sup> Vm.fi, 08/2018 uppdaterat 10/2018, Frågor och svar, s1, PDF

<sup>24</sup> Vm.fi, 08/2018 uppdaterat 10/2018, Frågor och svar, s1, PDF

<sup>25</sup> Vm.fi, 08/2018 uppdaterat 10/2018, Frågor och svar, s1, PDF

### 4.5.1 Fastighetspriser

Taxeringsvärdet skall i framtiden enligt det uppdaterade sättet för fastigheter utgå ifrån marknadspriset och användningsändamålet. Lantmäteriverket skall producera en priszonkarta som skall täcka hela Finland, kartan skall basera sig på fastighetspriser och även på bostadspriser. Priszonerna skapas av geografiska analysprogram som använder sig av fastighetsregister, fastighetspriser och till viss mån bostadspriser. Taxeringsvärdet skall utgöra 70 procent av markvärdet<sup>26</sup>.

### 4.5.2 Byggnadspriser

I Framtiden kommer Skatten för byggnader basera sig på genomsnittliga regionspecifika nybyggnadskostnader för den sortens byggnad i fråga. Man iakttar endast 70 procent av dessa eftersom man har en försiktighetsprincip. *Försiktighetsprincipen är en redovisningsprincip som innebär att alla värderingar i räkenskaperna ska göras med rimlig försiktighet*<sup>27</sup>.

Åldern och storleken kommer även i fortsättningen beaktas, dock kommer inte längre grundrenoveringar påverka åldersavdraget. Statistikcentralen kommer att producera genomsnittliga kostnader för nybyggnader per kvadrat eller kubikmeter för ca 110 olika byggnadstyper. Det skall också skapas 30 nya prisgrupper för byggnadstyper för byggnader i samma storleksklass<sup>28</sup>.

## 5 Fastighetsskatteprojektet i Nykarleby

Många kommuner i Finland har redan eller kommer att uppdatera fastighetsskatten genom ett fastighetsskatteprojekt.

I Nykarleby påbörjades projektet våren 2018. Detta projekt går ut på att göra fysiska mätningar av byggnader på alla fastigheter i hela Nykarleby.

Projektet är beräknat att ta cirka 5–7 år. Fastighetsmätningarna görs så att Nykarleby stad får ett uppdaterat register, som sedan andra myndigheter kan plocka sina uppgifter från, så som befolkningsregistercentralen, skattemyndigheter och byggnadsregister.

---

<sup>26</sup> Vm.fi, 08/2018 uppdaterat 10/2018, Frågor och svar, s2, PDF

<sup>27</sup> Bjornlunden.se, Vad är försiktighetsprincipen

<sup>28</sup> Vm.fi, 08/2018 uppdaterat 10/2018, Frågor och svar, s2, PDF

Skatteverket får en impuls ifall byggnadsregistret uppdateras utifall att det finns ett bygglov. Ifall det inte fylls i något bygglov måste byggnadskontoret själva anmäla till skatteverket om byggnaden<sup>29</sup>.

Det finns många äldre bostäder och ekonomibyggnader som inte finns med i registren och på så sätt inte betalas skatt på. Under årens lopp har flera byggnader också blivit tillbyggda som det inte finns några uppgifter på därför behövs fysiska mätningar så man får de rätta kvadratmetrarna för byggnaderna och ett uppskattat år när byggnaden har blivit tillbyggd<sup>30</sup>.

I Nykarlebys byggnadsordning står det att man får uppföra en stycken kall förrådsbyggnad på under 10m<sup>2</sup> i delområde 1–5 utan byggnadstillstånd per fastighet. I delområde sex får man uppföra en stycken kall förrådsbyggnad på upp till 15 m<sup>2</sup> utan byggnadstillstånd per fastighet. Dessa byggnader mäts ändå upp under terrängbesöket och läggs in i registret så man vet att de finns<sup>31</sup>.

Sedan fastighetsprojektet i Nykarleby började våren 2018 har cirka 1200 fastigheter utav cirka 6000 fastigheter blivit uppmätta. Av de 1200 uppmätta fastigheterna har ungefär 500 blivit registerförda. Att registerföra tar ganska lång tid och då till har den som registerför också andra arbetsuppgifter så därför ligger de efter de uppmätta.

## 5.1 Start av mätningar

Projektledare på för projektet i Nykarleby stad är biträdande byggnadsinspektör för Nykarleby stad, Jonas Andersson.

Mätningarna genomförs med en stadsdel i taget. Andersson skickar ut brev till de berörda fastighetsägarna cirka fyra veckor i förväg att projektet är på gång och att det kommer en mätgrupp som genomför mätningar på den berörda fastigheten.

---

<sup>29</sup> Nykarleby stad, 12/2018, Fastighetsskatteprojektet

<sup>30</sup> Intervju, 10/2019, Jonas Andersson, Biträdande byggnadsinspektör för Nykarleby stad

<sup>31</sup> Nykarleby stads byggnadsordning, Tillståndssystem, kap 2



NYKARLEBY STAD / UUDENKAARLEPYYN KAUPUNKI

FASTIGHETSSKATTEPROJEKT

X.X.2019

Många kommuner i Finland har redan genomfört ett fastighetsskatteprojekt, och nu står regionens kommuner på tur. Projektet går ut på att kommunen inventerar byggnadsbeståndet samt uppdaterar det egna byggnadsregistret, för att i fortsättningen kunna upprätthålla ett korrekt register. Ur kommunens register plockas i sin tur uppgifter till andra myndigheters register (befolkningsregistercentralen, skatteförvaltningen). Projektet startade under våren 2018 och förväntas pågå fem till sex år.

Under veckorna x-x kommer vi att göra terrängbesök i ert område utanför Nykarleby centrum. Terrängbesöket utförs av en mäterupp. Mätgruppen kommer att utföra mätningar på fastighetens byggnader. Inga mätningar inuti byggnaderna kommer att utföras utan överenskommelse mellan fastighetsägare och byggnadsinspektionen.

Alla fastigheter går genom. För att underlätta informationshanteringen bör de som mottagit detta brev besöka [www.nykarleby.fi/boende-and-miljo/fastighetsskatteprojekt](http://www.nykarleby.fi/boende-and-miljo/fastighetsskatteprojekt) på nätet för att besvara ett kort frågeformulär angående era byggnaders egenskaper. Om ni inte har tillgång till internet kan hjälp fås från byggnadsinspektionen (Topeliusplanaden 7, Nykarleby). Ifall inget svar erhålls, utgår vi från att terrängbesök på fastigheten kan göras när det passar oss bäst. Uppgifter om byggnaden tolkas enligt detta.

Svar erhålles senast x.x.2019.

### Figur 1. Brev som skickas ut till berörda fastighetsägare före terrängbesök<sup>32</sup>.

Den berörda fastighetsägaren uppmanas gå in på Nykarleby stads hemsida och fylla i en blankett angående varje byggnad på fastigheten som är större än sex kvadratmeter. I blanketten framgår bland annat det årtal när den är byggd, vilken utrustning som byggnaden har, fasadmaterial, stommaterial och vem som uppförde byggnaden (*så man hittar ritningar på byggnaden i arkivet*)<sup>33</sup>.

#### 5.1.1 Fysiska mätningar

Innan den fysiska mätningen genomförs kontrollerar mätgruppen ritningar på byggnader på fastigheten, så att mätgruppen har något att jämföra verkligheten med, när det så kallade terrängbesöket genomförs. Ofta tas en kopia ut och med på det nyaste bygglovet när terrängbesöket utförs. Ifall det inte finns eller hittas något bygglov så kopierar man ut en terrängbild så det finns något att gå efter.

---

<sup>32</sup> Nykarleby stad, 2019, Pdf

Under terrängbesöket kan fastighetsägaren själv välja om han eller hon vill vara med. Under terrängbesöket mäts ytterväggarnas yttermått runt alla byggnader över 6 m<sup>2</sup>. Det kontrolleras även om det finns vatten och el till byggnaderna, vilket höjer skatten.

### **5.1.2 Beräkningar**

Efter den fysiska mätningen är över räknas byggnadernas våningsytor och totalytor ut, och sammanställs på enskilda blanketter för varje byggnad. Ifall det har tillkommit någon byggnad eller tillbyggnad utan byggnadstillstånd får fastighetsägaren ett brev och uppmanas komma med en förklaring till varför det inte finns byggtillstånd för byggnaden/tillbyggnaden. Fastighetsägaren kan i sådana fall vara tvungen att söka byggnadstillstånd i efter hand.

Uppmätta våningsytan och totalytan för byggnaderna jämförs med den yta som finns i kommunens register ifall den har ändrats uppdateras den till det korrekta resultatet. Därifrån tar sedan de andra myndigheterna sina uppgifter.

## **6 Mätbeskrivningar**

Här presenteras beskrivningar på de olika delarna man ser efter när man utför ett terrängbesök på en fastighet och skall mäta byggnader så som våningsyta, källaryta, 1 ½- planshus och takbelagda terrasser<sup>34</sup>.

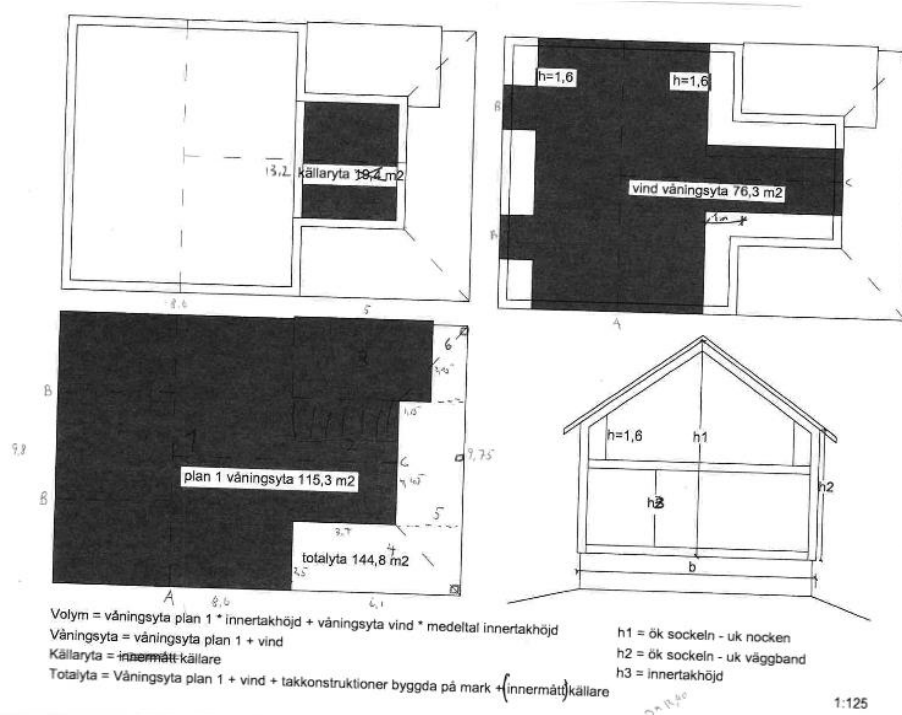
### **6.1 Våningsyta**

Till våningsyta på en bostad eller ekonomibygnader räknas ytterväggarnas yttermått. Skyddstak utan väggar så som biltak räknas bara till totalytan. Byggnader där mer än 30 procent är öppet räknas också endast till totalyta, ifall en vägg är helt öppen på en firsidig byggnad brukar man räkna den som en byggnad med endast totalyta<sup>35</sup>.

---

<sup>34</sup> Verofin, 05/2019, Beskattningsvärde på fastighet vid fastighetsbeskattningen

<sup>35</sup> Verofin, 05/2019, Beskattningsvärde på fastighet vid fastighetsbeskattningen



Figur 2. Våningsyta- och totalyta förklarade<sup>36</sup>.

## 6.2 Källare

I en källare hör den del som är mer än 50 procent ovanför mark till våningsyta. den resterande delen som inte är 50 procent ovanför mark hör till totalyta. Till exempel om man har ett garage i källaren på ett bostadshus så hör den del som är ovanför marknivå till våningsyta.

Ifall marken för bostaden är sluttande så behöver man kontrollera med ritningar och se var en lämplig gräns för 50 procenten ovanför mark går. Man kan dra 50 procenten efter en vägg som går genom källaren, kontrollera var fönstren är i läge med marken i samband med den fysiska fastighetsmätningen. Totalytan i en källare är sedan ytterväggarnas innermått<sup>37</sup>.

<sup>36</sup> Bild, 2018, Byggnadskontoret i Nykarleby

<sup>37</sup> Intervju, 10/2019, Jonas Andersson, Biträdande byggnadsinspektör för Nykarleby stad

### 6.3 1 ½- planshus

När man har ett 1 ½ plans hus så går linjen för våningsyta på andra våningen där rumshöjden är över 1,60 meter<sup>38</sup>. När man utför den fysiska fastighetsmätningen är det därför bra att få göra mätningen på andra våningen inomhus så får man det exakta resultatet var den linjen går<sup>39</sup>.

1.60 höjden varierar från hus till hus på grund av husets storlek, höjd, övre bjälklagets tjocklek och lutning på taken. Ifall man inte kan/får utföra mätningar inomhus på bostaden kan man ta höjderna till både väggband och taknocken och på så sätt med hjälp av en Excel och husets bredd och längd räkna ut var 1.60 linjen borde vara. Detta är dock en nödlösning. Men med detta sätt är det svårt att avgöra ifall det finns en del av vinden som är en så kallad ``kallvind`` den räknas inte till bostadens våningsyta. Ifall det finns befintliga ritningar på bostaden tar man de också till hjälp för att avgöra var rumshöjden överstiger 1.60 m. Den del som är under 1,60 m räknas inte till varken våningsyta eller totalyta<sup>40</sup>.

Hål för trappor tas bort både från våningsytan och totalytan på andra våningen eftersom den delen redan har ingått i beräkningar på första våningen<sup>41</sup>.

### 6.4 Takbelagda terrasser

När man har en inglasad terrass räknas den till våningsytan ifall fönstren inte är öppningsbara. Har man dock en terrass med skjutdörrar som går att öppna upp mer än 30 procent av terrassen med så räknas den enbart till totalyta. Terrasstak som det endast bara är tak på och inga väggar räknas enbart till totalyta.

---

<sup>38</sup> Vero.fi, 05/2019, Beskattningsvärde på fastighet vid fastighetsbeskattningen

<sup>39</sup> Mariehamn, 2014, Byggnadsytor och volym

<sup>40</sup> Vero.fi, 05/2019, Beskattningsvärde på fastighet vid fastighetsbeskattningen

<sup>41</sup> Intervju, 20/2019, Jonas Andersson, Biträdande byggnadsinspektör för Nykarleby stad

## 7 Totalyta

Till totalyta hör terrasstak utan väggar, skyddstak för bilar, lätta konstruktioner så som lätt byggda växthus. Stocklador som är glest byggda och inte har någon dörr brukar räknas som endast totalyta på grund av att mer än 30 % är öppet. Totalytan räknas från till exempel pelarnas yttersida ``hörn till hörn``.

## 8 Allmänna fastighetsskatten

Allmänna fastighetsskatten används på mark, produktionsbyggnader, industribyggnader med mera. Den allmänna fastighetsskatten i Nykarleby ligger 2019 på 1,00 %. Av kommunerna runt Nykarleby är skatteprocenten en av de lägre. Larsmo har den högsta allmänna fastighetsskatten runt Nykarleby på 1,30 %. Den lägsta har Pedersöre och Vörå som båda ligger på 0,93 %<sup>42</sup>.

**Tabell 1. Fastighetsskatteprocenten i Österbottniska kommuner<sup>43</sup>.**

	Allmän. Fastighetsskatt. %	Stadigvarande boende %
Nykarleby	1,00	0,50
Jakobstad	1,15	0,50
Kronoby	1,10	0,65
Larsmo	1,30	0,42
Pedersöre	0,93	0,55
Vörå	0,93	0,50
Vasa	1,15	0,50

<sup>42</sup> Vero.fi, 01/2019, Fastighetsskattesatserna, XLS fil

<sup>43</sup> Vero.fi, 01/2019, Fastighetsskattesatserna, XLS fil

Medeltal i Finland	<u>1,05</u>	<u>0,50</u>
Medeltal i de i de ovanstående kommunerna.	<u>1,08</u>	<u>0,52</u>

Nykarleby ligger under medeltalet i både Finland och grannkommunerna i den allmänna fastighetsskatten. Vad gäller fastighetsskatten för fasta bostäder ligger Nykarleby jämt med medeltalet i Finland och lite under grannkommunernas medeltal.

## 9 Fastighetsskatt på byggnader

För skatt på bostäder som används som fast bostad bestämmer kommunfullmäktige i varje kommun en skatteprocent mellan 0,41-1,00 %<sup>44</sup>. Som stadigvarande bostad avses byggnader som till minst femtio procent vara i användning i detta syfte<sup>45</sup>.

Tabell 2. Fastighetsskattesatserna från verohallinto<sup>46,47</sup>.

<b>Allmän fastighetsskattesats</b> Tillämpas bl.a. på mark, produktionsbyggnader, maskinhallar och industribyggnader.	<b>0,93–2,00 %</b>
<b>Skattesats för byggnader som används för stadigvarande boende</b> Skattesatsen tillämpas också på separata byggnader i anslutning till byggnader som används för stadigvarande boende, såsom bastu, garage och andra ekonomibygnader.	<b>0,41–1,00 %</b>
<b>Skattesats för andra bostadsbyggnader</b> Exempelvis fritidsbostäder och andra byggnader på tomten (t.ex. ekonomibygnader, separata bastubyggnader, lager,	<b>0,93–2,00 %</b>

<sup>44</sup> Ver.fi, 01/2017, Fastighetsskattesatserna

<sup>45</sup> Finlex, 07/1992, fastighetsskattelagen, 3 kap 12§

<sup>46</sup> Ver.fi, 01/2019, Fastighetsskattesatserna

<sup>47</sup> Finlex, 12/1999, Fastighetsskattelagen, 3 kap 12a§

bodar, vedbodar).	
<p><b>Skattesats för obebyggda byggplatser</b>  Vanligtvis är skattesatsen för obebyggda byggplatser 2,00-6,00. Huvudstadsregionen med kranskommuner ska dock bestämma en skattesats som är minst 3,00 procentenheter högre än den allmänna fastighetsskattesatsen, dock högst 6,00.</p>	<b>2,00–6,00 %</b>
<p><b>Allmännyttigt bruk</b>  Denna tillämpas på en byggnad ägd av ett allmännyttigt samfund och dess mark om byggnaden på fastigheten huvudsakligen är i allmänt eller allmännyttigt bruk.</p>	
<p><b>Skattesats för vissa anläggningar</b>  Kommunfullmäktige kan särskilt fastställa en skattesats som ska tillämpas på byggnader och konstruktioner som hör till ett kraftverk eller en slutförvaringsanläggning för använt kärnbränsle. Skattesatsen kan vara högst 3,10.</p>	

Nykarleby har bestämt att skatten år 2018 är 0,50 procent för fasta bostäder. Enligt Exceltabell från Skatteverket. Samma skatteprocent används även på andra byggnader på tomten så som garage och ekonomibygnader<sup>48</sup>.

<sup>48</sup> Vero.fi, 01/2019, Fastighetsskattesatserna, XLs fil

## 9.1 Exempel från högsta förvaltningsdomstolen

Här under kommer ett fall från högsta förvaltningsdomstolen angående två PVC-hallar och deras beskattning.

*A Ab ägde två PVC-hallar, som bolaget hyrde ut som lager- och produktionslokaler på fastigheter som kunderna var innehavare av. Leveransen till kunderna omfattade hallen med stomme samt monterings- och reparationstjänster. Materialet i stommen var varmförzinkat stål och täckmaterialet PVC-väv. Hallarna förankrades på en jämn mark- eller asfaltyta med till exempel kilar som slogs ner i marken. Det typiska hyresavtalet var ett- eller tvåårigt, varefter hallarna monterades ner och flyttades till en annan plats för att hyras ut till en ny kund eller förvaras i bolagets lager. I slutet av 2011 var hallarna uthyrda och uppställda på fastigheter som kunderna var innehavare av.*

*De PVC-hallar som bolaget hyrde ut placerades endast tillfälligt på fastigheter som kunderna var innehavare av och de var inte avsedda att permanent betjäna användningen av fastigheten. När man dessutom tog hänsyn till det sätt på vilket hallarna förankrats i marken samt att de lätt kunde monteras ner och flyttas, skulle hallarna inte betraktas som sådana i 2 § 2 mom. 1 punkten i fastighetsskattelagen avsedda byggnader eller konstruktioner på vilka tillämpas fastighetsskattelagens bestämmelser om fastigheter. För hallarna skulle således inte påföras «fastighetsskatt». A Ab:s besvär bifölls och fastighetsbeskattningarna av hallarna samt skatterättelsenämndens och förvaltningsdomstolens beslut upphävdes. Skatteåret 2012.*

Fastighetsskattelagen 2 § 1 och 2 mom. samt 15 §<sup>49</sup>.

## 9.2 Faktorer som påverkar skatten på byggnader

När en byggnad beskattas finns det flera faktorer som påverkar hur stor skatten är. Byggnader får olika stor skatt på grund av ålder, utrustningsnivå, fasadmaterial, tillbyggnader, olika större renoveringar och vilken typ av byggnad det är frågan om<sup>50</sup>.

---

<sup>49</sup> Finlex, 06/2016, Högsta förvaltningsdomstolen, (fastighetsskatten på pvc hallar som är flyttningsbara)

<sup>50</sup> Vero.fi, 05/2019, Beskattningsvärde på fastighet vid fastighetsbeskattningen

### 9.2.1 Åldersavdrag

Åldersavdraget är det lika som åldern på byggnaden. Ifall det har gjorts större renoveringar på byggnaden räknas åldersavdraget om med hjälp av en formel<sup>51</sup>.

$$\frac{((\text{den befintliga byggnadens m}^2 * \text{byggnadsår}) + (\text{nya delens m}^2 * \text{byggnadsår}))}{\text{den totala arean}}$$

Exempel:

Bostaden är byggd 1980 och är då 120 m<sup>2</sup> stort, år 2000 byggs bostaden till med 20 m<sup>2</sup>. Från början skulle åldersavdraget år 2019 vara 39 år men efter tillbyggnaden på 20 m<sup>2</sup> år 2000 är det nya åldersavdraget räknat från år 1983 alltså blir det nya avdraget 36 år<sup>52</sup>.

$$\frac{((120*1980)+(20*2000))}{140} = 1983$$

### 9.2.2 Utrustningsnivå

Beskattningsvärdet påverkas av vilken utrustningsnivå byggnaden har. Byggnader som används som stadigvarande bostäder har vatten, el samt avlopp. Man tar i beaktande om byggnaden har värmekälla så som panna luftvärmepump direkt elvärme eller annan sorts värmekälla<sup>53</sup>.

<sup>51</sup> Verofinansiering, 05/2019, Beskattningsvärde på fastighet vid fastighetsbeskattningen

<sup>52</sup> Verofinansiering, 05/2019, Beskattningsvärde på fastighet vid fastighetsbeskattningen, 3.6.1 Åldersavdrag

<sup>53</sup> Verofinansiering, 05/2019, Byggnader så här bildas beskattningsvärdet

## 10 Jord- och skogsbruksfastigheter

Jord- och skogsbruksfastigheter som är för egen användning omfattas inte av fastighetsskatt om de ligger utanför detaljplanerat område. Till egen användning likställs också där en part i delägarskapet för fastigheten överlåter marks substanser så som ved av träd till väglaget mot till exempel vägavgiften<sup>54</sup>.

På jord- och skogsbruksfastigheter har man rätt att göra avdrag på skatten på till exempel maskinhallar och torkningshallar som används i skogs- eller jordbruk syfte<sup>55</sup>. En fråga som ofta tas upp när man har slutat med jord eller skogsbruk är om hallarna som tidigare används i syfte att hjälpa till i jord- och skogsbruket skall beskattas som vanliga ekonomibyggnader eller om de fortsättningsvis är avdragningsbara.

Innehavaren av byggnaden och fastigheten lämnar själv in blanketten för jord- och skogsbruk sedan gör skatteförvaltningen ett avdrag på 10 % på en oavskriven utgift<sup>56</sup>.

### 10.1 Byggnader på jord- och skogsbruksfastigheter efter användning

Ifall verksamheten upphör eller förändras skall den skatteskyldige själv skicka in en redogörelse till skatteförvaltningen<sup>57</sup>. Om byggnaden är i rivningsskick eller permanent har tagits ur bruk påförs ingen skatt för dessa<sup>58</sup>.

Ifall en produktionsbyggnad som använts i syfte för jord- eller skogsbruk överförs till en annan förvärvskälla skall den skatteskyldige redogöra om byggnaden har genomgått ändringar så som bättre egenskaper och användningsändamål. Återanskaffningsvärdet baserar sig sedan på den nya redogörelsen<sup>59</sup>.

Utifall att byggnaden överförs till ett privat hushåll och ändrar användningsändamål och egenskaper skall den skatteskyldige redogöra dessa. Det skall även framgå ifall utbyggnader/ombyggnader samt eventuella ändringar av byggnaden har gjorts detta påverkar värderingen av byggnaden<sup>60</sup>.

---

<sup>54</sup> Verof.fi, 05/2019, Särskilda områden, 2.5.3,3

<sup>55</sup> Verof.fi, 05/2019, Värdering av byggnader enligt byggnadstyp, 3.5.9

<sup>56</sup> Verof.fi, 05/2019, Värdering av byggnader enligt byggnadstyp, 3.5.9

<sup>57</sup> Finlex, 01/2018, Fastighetsskattelagen, 4 kap 16§

<sup>58</sup> Verof.fi, 05/2019, Värdering av byggnader enligt byggnadstyp, 3.5.10

<sup>59</sup> Verof.fi, 05/2019, Värdering av byggnader enligt byggnadstyp, 3.5.10

<sup>60</sup> Verof.fi, 05/2019, Värdering av byggnader enligt byggnadstyp, 3.5.10

## 10.2 Byggnader som inte används eller rivs

Utgiftsresten som finns kvar och inte har blivit avskriven anses vara återanskaffningsvärdet. Utifrån återanskaffningsvärdet görs de årliga åldersavdragen enligt värderingslagen. Byggnader som hör till detta är bland annat stora relativt nya boskapsekonomibyggnader som står tomma när verksamheten har upphört och det inte finns någon användning av för ett privat hushåll<sup>61</sup>.

---

<sup>61</sup> Vero.fi, 05/2019, Värdering av byggnader enligt byggnadstyp, 3.5.10

## 11 Diskussion

Examensarbetet har varit lärorikt och intressant. Att söka information om fastighetsskatt har ibland varit svårt men även intressant. Det är många olika element som inverkar i skatten på en fastighet och detta har varit givande att lägga tid på. Jag har fått en bredare kunskap inom området. Att nya reformer inom fastighetsskatten var på gång visste jag inte före arbetets start. Att ta del av det och sätta sig in i hur fastighetsskatten kommer att utvecklas har varit tidskrävande men också intressant på många sätt. Efter att jag satte mig in i de nya reformerna som är under utveckling förstår jag att de gamla fastighetsskattebestämmelserna behöver uppdateras.

Fastighetsskatteprojektet har jag haft en del information om sedan tidigare eftersom jag har arbetat med projektet före examensarbetets start. Att gräva djupare in i fastighetsprojektet har gett en bredare bild i varför projektet görs och hur det utvecklar registren inom staden. Det finns många fastigheter med byggnader som inte finns i registren så att ett sådant projekt med terrängbesök och uppdatering av registren behövs förstår jag gott och väl.

## 12 Litteraturförteckning

- Andersson, J. (den 21 December 2018). *Fastighetsskatteprojektet*. Hämtat från [www.nykarleby.fi](http://www.nykarleby.fi): <https://www.nykarleby.fi/boende-och-miljo/fastighetsskatteprojekt-oktober-2019>
- Andersson, J. (den 31 10 2019). Biträdande byggnadsinspektör för Nykarleby stad. (E. Backlund, Intervjuare)
- Björn Lundén. (u.d.). *bjornlunden*. Hämtat från [bjornlunden.se](http://bjornlunden.se): [https://www.bjornlunden.se/ordlista/2013/5/forsiktighetsprincipen\\_6385](https://www.bjornlunden.se/ordlista/2013/5/forsiktighetsprincipen_6385)
- förvaltningsdomstolen, H. (den 28 Juni 2016). *Flyttbar PVC-Hall*. Hämtat från Finlex: <https://www.finlex.fi/sv/oikeus/kho/vuosikirjat/2016/201602828?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=fastighetsskatt>
- Finansministeriet. (den 8 maj 2017). *Fastighetsskatteformen*. Hämtat från [www.vm.fi](http://www.vm.fi): <https://vm.fi/sv/fastighetsskatteformen>
- Finansministeriet. (den 26 Oktober 2018). *Frågor och svar förnyande av fastighetsbeskattningen*. Hämtat från [www.vm.fi](http://www.vm.fi): <https://vm.fi/documents/10623/4524211/Frågor+och+svar+om+förnyandet+av+fastighetsbeskattningen/8ee6e1fa-244b-4dea-b7da-0132dca58980/Frågor+och+svar+om+förnyandet+av+fastighetsbeskattningen.pdf>
- Finlex. (den 20 Juli 1992). *Finlex, Fastighetsskattelagen*. Hämtat från Finlex: <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1992/19920654>
- Jäske, P. (den 14 December 2018). *Skatteverket*. Hämtat från [Vm.fi](http://Vm.fi): <https://vm.fi/documents/10623/4524211/Kiinteistöveroseminaari+14.12.2018/598c9910-014c-3f6a-f987-880dd82a37b6/Kiinteistöveroseminaari+14.12.2018.pdf>
- Kommunförbundet. (den 10 September 2018). *Kommunförbundet*. Hämtat från [www.kommunforbundet.fi](http://www.kommunforbundet.fi): <https://www.kommunforbundet.fi/ekonomi/skattefragor/andringar-i-fastighetsskatten-aren-2018-och-2019-samt-revideringen-av-fastigheternas>
- Mariehamns stad*. (den 1 Oktober 2014). Hämtat från [www.mariehamn.ax](http://www.mariehamn.ax): <https://www.mariehamn.ax/boende-miljo/bygga-i-mariehamn/bygglov/byggnadsytor-och-byggnadsvolym/>
- Skatteverket. (den 2 Januari 2017). *Fastighetsskattesatserna*. Hämtat från [www.vero.fi](http://www.vero.fi): [https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/fastighetsskatt/sa-har-beraknas-fastighetsskatten/procentsatserna\\_for\\_fastighetsskatte/](https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/fastighetsskatt/sa-har-beraknas-fastighetsskatten/procentsatserna_for_fastighetsskatte/)
- Skatteverket. (den 17 Maj 2019). *Verohallinto*. Hämtat från [www.vero.fi](http://www.vero.fi): [https://www.vero.fi/sv/Detaljerade\\_skatteanvisningar/anvisningar/48219/beskattningsvarde-pa-fastighet-vid-fastighetsbeskattningen2/](https://www.vero.fi/sv/Detaljerade_skatteanvisningar/anvisningar/48219/beskattningsvarde-pa-fastighet-vid-fastighetsbeskattningen2/)

Tella. (den 29 Oktober 2018). *Lantmeterivärket*. Hämtat från Lantmäterivärket:  
<https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/maavero>

Regeringens proposition (den 10 oktober 2017) [HE kiinteistövero RU \(3\).pdf](#)