

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 31 december 2012

991/2012



Lag

om ändring och temporär ändring av lagen om överlåtelseskatt

Utfärdad i Helsingfors den 28 december 2012

I enlighet med riksdagens beslut ändras i lagen om överlåtelseskatt (931/1996) 16 § 1 och 3 mom., 20 §, 21 § 2 mom. samt temporärt 43 b och 43 c §, av dem 16 § 1 mom. sådant det lyder i lag 232/2004, 43 b § sådan den lyder i lag 171/2007 och 43 c § sådan den lyder i lagarna 171/2007 och 526/2010, samt fogas till 18 § ett nytt 2 mom. och till lagen temporärt en ny 43 a § som följer:

16 §

Överlåtelse till utlänningar

Skatt ska inte betalas på överlåtelsen om varken överlåtaren eller förvärvaren är allmänt skattskyldig i Finland enligt inkomstskattelagen (1535/1992) och inte heller ett utländskt kreditinstitut, värdepappersföretags eller fondbolags filial i Finland. Vad som i denna lag föreskrivs om allmänt skattskyldiga i Finland tillämpas också på finländska öppna bolag och kommanditbolag.

Skatt ska dock betalas på överlåtelse av aktier i ett bostads- eller fastighetsaktiebolag eller andelar i ett bostads- eller fastighetsandelslag enligt vad som föreskrivs på annat ställe i denna lag. Detsamma gäller överlåtelse av aktier i aktiebolag som avses i 20 § 3 mom. 3 punkten.

18 §

Utländska värdepapper

Skatt ska emellertid betalas på överlåtelse av 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, om minst den ena av parterna i överlåtelsen är allmänt skattskyldig i Finland eller är en sådan filial som avses i 16 § 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.

Skatt på överlåtelse och annat förvärv som skett i enlighet med 4 § 4 mom. beräknas utifrån den överlåtna egendomens gängse värde vid överlåtelseövertidpunkten. Vid överlåtelser som avses nedan i 3 mom. inräknas i skattegrunden dessutom bolagslån enligt 4 mom.

Skatten är dock 2,0 procent om överlåtelserna 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.

Oberoende av vad parterna har avtalat enligt 1 mom. betraktas vid överlåtelser enligt 3 mom. såsom vederlag även bolagslånandelar som belastar aktierna och som vid överlåtelseövertidpunkten delägaren då har rätt eller skyldighet att betala till bolaget på grundval av bestämmelser i bolagsordningen, bolagsstämmobeslut, styrelsebeslut eller något annat avtal eller åtagande eller som delägaren har betalt i samband med överlåtelserna. Som vederlag betraktas även den andel av byggnadsfasens lån som belastar de överlåtna aktierna, även om beslut om delägarnas rätt eller skyldighet att betala bolagslånandelen inte har fattats.

När en överlåtelse enligt 3 mom. sker under byggnadsfasen eller tidigare betraktas som vederlag i stället för den bolagslånandelen som avses i 4 mom. den andel av bolagets samtliga lån som belastar de överlåtna aktierna när byggnaden har blivit färdig och godkänts för

användning eller vid den tidpunkt då äganderätten övergått, om äganderätten har övergått innan byggnaden har blivit färdig och tagits i bruk. Till vederlaget hänförs också den skuldandel som belastar aktierna och som förvärvaren har betalt till bolaget eller överlåtaren fram till den tidpunkten.

Som bostadsaktiebolag betraktas också ett sådant före den 1 mars 1926 registrerat aktiebolag som avses i 1 kap. 1 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009). Som ömsesidigt fastighetsaktiebolag betraktas också ett sådant i 28 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag avsett fastighetsaktiebolag i vars bolagsordning bestäms att lagen om bostadsaktiebolag inte ska tillämpas på bolaget.

21 §

Tidpunkten när skatten skall betalas

För överlåtelser som avses i 4 kap. 1 § i lagen om bostadsköp (843/1994) och ovan i 20 § 5 mom. ska skatten betalas inom två månader från äganderättens övergång. Om aktierna överläts vidare innan äganderätten har övergått, ska skatten för den föregående överlåtelserna betalas inom två månader från vidareöverlåtelserna.

43 a §

Temporär skattefrihet som gäller ägararrangemang i fråga om kommunala hyresbostäder

Om en kommun eller ett bolag som kommunen äger under åren 2013—2016 överlåter en hyreshusfastighet, en bostadsrättshusfastighet eller aktier i ett hyreshus- eller bostadsrättshusbolag som den äger till ett aktiebolag som en eller flera kommuner äger eller som ett sådant bolag äger och om kommunen som vederlag får aktier i det mottagande bolaget, återbetalar Skatteförvaltningen på ansökan den betalda skatten.

Skattefrihet enligt 1 mom. gäller överlåtelser där kommunen eller flera kommuner tillsammans direkt eller indirekt äger minst 90 procent av hyreshusfastigheten eller bostadsrättshusfastigheten eller av de aktier som

ger rätt att besitta hyresbostaden, hyreshuset eller bostadsrättshuset samt också av det mottagande bolagets aktier.

Objektet för en skattefri överlåtelse kan vara

1) sådana hyresbostäder och aravahyreshus, eller till deras besittning berättigande aktier, som är underkastade i aravabegränsningslagen avsedda begränsningar av användning och överlåtelse,

2) sådana hyresbostäder och räntestödshyreshus, eller till deras besittning berättigande aktier, som är underkastade i 17 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) avsedda begränsningar av användning och överlåtelse,

3) sådana bostäder eller till deras besittning berättigande aktier som är underkastade den användningsbegränsning på 20 år som avses i 10 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980),

4) sådana andra i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) avsedda bostäder än fritt finansierade bostadsrättsbostäder.

Ansökan om skatteåterbäring ska göras inom ett år från det att skatten betalades. Till ansökan ska fogas ett av Statskontoret utfärdat intyg om att överlåtelsen gäller ett objekt som avses i 3 mom.

Om ansökan har gjorts och utredning har lämnats om att villkoren för skattefri överlåtelse är uppfyllda redan innan skatten har betalats, kan Skatteförvaltningen besluta att skatt inte ska betalas.

Skatt återbärs inte till högre belopp än vad som ska betalas för överlåtelsen, om skatten betalats inom den tid som bestäms i 7 och 21 §. Ingen ränta betalas på återburet belopp.

43 b §

Temporär skattefrihet vid kommuners strukturarrangemang

Om en kommun eller samkommun eller ett av dem ägt aktiebolag som äger och förvaltar fastigheter under 2013—2016 överlåter en sådan fastighet som de ägt för fullgörande av de skyldigheter som avses i lagen om en kommun- och servicestrukturreform (169/2007), som var i kraft åren 2007—2012, och som huvudsakligen har varit i direkt användning inom socialvårds-, hälso- och sjuk-

vårds-, skol-, ungdoms-, biblioteks-, kultur-, idrotts- eller brand- och räddningsväsendet eller inom kommunens eller samkommunens allmänna förvaltning till ett aktiebolag som ägs av en eller flera kommuner eller samkommuner och som äger och förvaltar fastigheter för socialvårdens eller hälso- och sjukvårdens bruk och som vederlag får aktier i det mottagande bolaget, återbetalar Skatteförvaltningen på ansökan den betalade skatten.

Skattefriheten gäller på motsvarande sätt överlåtelse av aktier i ett bolag som ägs av en kommun eller samkommun och som äger och förvaltar fastigheter, mot aktier i det mottagande bolaget, om

1) fastigheterna i huvudsak används för ett ändamål enligt 1 mom., eller

2) aktierna medför rätt att besitta en lägenhet som används för ett ändamål enligt 1 mom.

Ansökan om skatteåterbäring ska göras inom ett år från det att skatten betalades. Till ansökan ska fogas de berörda kommunernas utredning om hur överlåtelsen ansluter sig till fullgörandet av de skyldigheter som avses i lagen om en kommun- och servicestrukturreform samt om användningen av fastigheten före och efter överlåtelsen. Till ansökan ska dessutom fogas utlåtande av kommunens revisor. Skatteförvaltningen kan vid behov begära utlåtande av finansministeriet om hur överlåtelsen ansluter sig till fullgörandet av de skyldigheter som avses i lagen om en kommun- och servicestrukturreform.

Om ansökan har gjorts och utredning har lämnats om att villkoren för skattefri överlåtelse är uppfyllda redan innan skatten har betalats, kan Skatteförvaltningen besluta att skatt inte ska betalas.

43 c §

Temporär skattefrihet vid vissa strukturarrangemang inom utbildningen

Skatteförvaltningen återbetalar på ansökan betalad skatt, om

1) en kommun, en samkommun, ett privat samfund eller en privat stiftelse under 2013—2016 överlåter en fastighet som den äger till en förening, en stiftelse eller ett privat aktiebolag mot aktier i det som bedriver verksamhet enligt tillstånd som avses i

yrkeshögskolelagen (351/2003) och enligt tillstånd att ordna utbildning som avses i lagen om yrkesutbildning (630/1998) samt i lagen om yrkesinriktad vuxenutbildning (631/1998), eller

2) en kommun eller samkommun överlåter en fastighet som varit i skolväsendets användning enligt 43 b § för användning i enlighet med 1 punkten i detta moment till en där avsedd förvärvare.

En förutsättning för att skatten ska återbetalas är att den överlåtna fastigheten i huvudsak används för verksamhet för vilken mottagaren, samt i de situationer som avses i 1 mom. 1 punkten även överlåtaren, har fått tillstånd enligt 1 mom. av statsrådet. En ytterligare förutsättning är att kostnaderna för den verksamhet som ordnas i fastigheten kan räknas till de kostnader som används som grund för statsandelen i enlighet med 25 och 26 § i lagen om finansiering av undervisnings- och kulturverksamhet (1705/2009) eller att en anordnare av grundläggande yrkesutbildning enligt 25 § i den lagen använder fastigheten i huvudsak för yrkesinriktad tilläggsutbildning enligt lagen om yrkesinriktad vuxenutbildning eller för arbetskraftsutbildning enligt lagen om offentlig arbetskrafts- och företagservice (916/2012).

Skattefriheten gäller på motsvarande sätt överlåtelse av aktier i ett bolag som ägs av en kommun, en samkommun, ett privat samfund eller en privat stiftelse och som äger och besitter fastigheter till ett mottagande bolag eller en mottagande förening eller stiftelse, om fastigheterna i huvudsak används för ett ändamål enligt 2 mom. eller om aktierna medför rätt att besitta en lägenhet som används för ett ändamål enligt 2 mom.

Ansökan om skatteåterbäring ska göras inom ett år från det att skatten betalades. Till ansökan ska fogas en utredning om använd-

ningen av fastigheten före och efter överlåtelsen. Till ansökan ska fogas ett utlåtande av undervisnings- och kulturministeriet om att villkoren för skattefrihet är uppfyllda.

Om ansökan har gjorts och utredning har lämnats om att villkoren för skattefri överlåtelse är uppfyllda redan innan skatten har betalats, kan Skatteförvaltningen besluta att skatt inte ska betalas.

Återburen skatt eller skatt som inte betalas ska betalas, om fastighetens eller lägenhetens användning ändras innan fem år har förflutit från överlåtelsen eller om de aktier som medför rätt att besitta fastigheten eller lägenheten inom nämnda tid överläts vidare till någon annan mottagare än en sådan som avses i 1 mom. 1 punkten för att användas för ett ändamål enligt 2 mom. Skatt behöver dock inte betalas på grundval av att användningen ändrats när ägaren är ett aktiebolag som ägs av en kommun eller samkommun och fastigheten eller lägenheten tas i användning för ett ändamål som avses i 43 b §. Skatten ska betalas inom sex månader från överlåtelsen eller från den tidpunkt då användningen av fastigheten eller lägenheten har ändrats.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013. Lagens 43 a—43 c § gäller till och med den 31 december 2016.

Lagens 43 a—43 c § ska tillämpas på överlåtelser enligt avtal som ingåtts den dag lagen träder i kraft eller därefter. I övrigt tillämpas lagen på överlåtelser som sker på grundval av avtal som ingåtts den 1 mars 2013 eller därefter. På sådana överlåtelser som sker på grundval av avtal som ingåtts den dag lagen träder i kraft eller därefter, men före den 1 mars 2013, och som inte avses i 43 a—43 c §, tillämpas de bestämmelser som gällde när lagen trädde i kraft.

Helsingfors den 28 december 2012

Republikens President

SAULI NIINISTÖ

Förvaltnings- och kommunminister *Henna Virkkunen*