

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

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås en ny lag om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder.

Det föreslås att ett aktiebolag som är allmänt skattskyldigt i Finland och som uppfyller de föreskrivna villkoren på ansökan ska befrias från skyldigheten att betala inkomstskatt. Skattefriheten föreslås omfatta alla bolagets inkomster.

För att skattefrihet ska beviljas förutsätts det att bolagets verksamhet endast omfattar uthyrning av utrymmen som bolaget äger eller förfogar över med stöd av aktieinnehav, samt sådan verksamhet som ansluter sig till uthyrningsverksamheten. Dessutom krävs det att minst 80 procent av bolagets tillgångar består av fastigheter som i huvudsak används för boende eller av sådana aktier i ett bostadsaktiebolag eller något annat ömsesidigt fastighetsbolag som berättigar till besittning av en bostad. Bostadshyrornas andel ska utgöra minst 80 procent av bolagets alla inkomster till vilken räknas inte bostadstillgångarnas överlåtelsepriser.

Bolaget ska dela ut minst 90 procent av räkenskapsperiodens vinst i form av vinstutdelning. Bolaget ska emellertid kunna lämna härutöver 30 procent av den föreskrivna vinstutdelningen outdelad för att användas för anskaffning av bostadstillgångar. Om det outdelade beloppet inte under de följande sju räkenskapsperioderna används för anskaffning av nyproducerade bostäder ska bolaget åläggas en avgift som motsvarar tio procent av det oanvända beloppet.

Dessutom finns det tilläggskrav som bl.a. gäller enskilda delägars ägarandelar och beloppet av bolagets främmande kapital. Det krävs också att bolaget ska vara introducerat på börsen.

Enligt förslaget ska Skatteförvaltningen bevilja bolag som uppfyller de föreskrivna villkoren skattefrihet.

Bolagets rätt att bedriva fastighetshandel och fastighetsutveckling i försäljningssyfte ska inskränkas genom begränsningar som hänför sig till besittningstiden och byggkostnaderna. Som påföljd för en överlåtelse som strider mot begränsningarna ålägger Skatteförvaltningen bolaget att betala en bestämd andel av differensen mellan överlåtelsepriset och den anskaffningsutgift som inte avskrivits vid beskattningen. Denna andel beräknas enligt samfundsskattesatsen. Då de föreskrivna tidsfristerna iakttas får bolaget emellertid under räkenskapsperioden utan påföljder överlåta högst tio procent av sitt bostadsbestånd. Skattemässiga sanktioner följer också då en enskild delägars ägarandel överskrider eller då kraven på bolagets inkomststruktur åsidosätts.

Då ett bolag som redan bedriver bostadsuthyrningsverksamhet inkluderas i systemet beskattas bolagets dolda reserver och icke-realiserade värdestegring som bolagets inkomst för året innan skattefriheten börjar.

Bolagets vinstutdelning ska i sin helhet utgöra beskattningsbar inkomst för mottagaren.

Skatteförvaltningen ska årligen granska att villkoren för skattefriheten är uppfyllda. Om villkoren inte är uppfyllda och bolaget inte har åtgärdat saken inom den föreskrivna tidsfristen ska skattefriheten återkallas, varefter bolaget igen omfattas av den normala inkomstbeskattningen. De outdelade vinstmedel bolaget innehar då skattefriheten upphör betraktas som bolagets inkomst för det följande skatteåret.

Lagen avses träda i kraft år 2009, efter att EU-kommissionen har godkänt det föreslagna statliga stödet. Tidpunkten för lagens

ikraftträdande ska fastställas genom förordning av statsrådet.

Lagen ska första gången tillämpas vid beskattningen för det skatteår som inleds under kalenderåret 2009.

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för år 2009 och avses bli behandlad i samband med den.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLL	3
ALLMÄN MOTIVERING	5
1 NULÄGE	5
1.1 Skattemässiga aspekter på fastighetsaffärsverksamhetens juridiska form	5
1.2 Den internationella utvecklingen	7
Systemens huvudtyper	7
Börsintroduktion och ägarstruktur	8
Balans- och inkomststruktur	9
Begränsning av fastighetshandeln	9
Det främmande kapitalets andel	9
Påföljder	9
Inkludering i systemet	10
Utträde ur systemet	11
Beskattning av utdelningsmottagare	11
1.3 Bedömning av nuläget	12
2 MÅLSÄTTNING OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN	12
Bolagets verksamhet	12
Balans- och inkomststruktur	13
Det främmande kapitalets andel	13
Begränsning av fastighetshandeln	13
Vinstutdelningskrav	13
Börsintroduktion och spridning av ägandet	14
Inkludering i systemet	15
Hantering av den dolda skatteskulden	16
Utträde ur systemet	16
Påföljder för försummelse av villkoren för skattefrihet	17
Beskattning av bolagets vinstutdelning	17
3 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN	17
4 ÖVRIGA FAKTORER SOM INVERKAR PÅ PROPOSITIONEN	17
4.1 EG-fördragets bestämmelser om statligt stöd	17
4.2 Stödåtgärder som godkänns med stöd av artikel 87.3 i EG-fördraget	18
4.3 Synpunkter på lagförslaget utgående från bestämmelserna om statligt stöd	19
4.4 Anmälan om statligt stöd	20
5 FÖRHÅLLANDE TILL ÖVRIG LAGSTIFTNING	20
6 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER	21
6.1 Ekonomiska konsekvenser	21
Fiskala konsekvenser	21
Skattefrihetens inverkan på samfundsskatteintäkterna	21
Beskattning av fastighetsbeståndets värdestegring	22
Konsekvenser för utländska placerares placeringsbeteende och för skattebasen	23
Indirekta konsekvenser	23
Inverkan på nyproduktionens omfattning	24
7 SAMBAND MED ANDRA PROPOSITIONER	24
8 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN	24
DETALJMOTIVERING	24
1 LAGFÖRSLAG	24

1.1	Lag om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder	24
2	NÄRMARE FÖRESKRIFTER.....	33
3	IKRAFTTRÄDANDE	33
LAGFÖRSLAG		34
	om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder	34

ALLMÄN MOTIVERING

1 Nuläge

1.1 Skattemässiga aspekter på fastighetsaffärsverksamhetens juridiska form

Fastighetsaffärsverksamheten beskattas vid inkomstbeskattningen på samma sätt som annan affärsverksamhet.

Sådana inkomster som en sammanslutning eller ett personbolag erhåller genom uthyrning av fastigheter beskattas i likhet med överlåtelsevinster enligt lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet (360/1968) eller, när det är fråga om en fastighet som inte hör till näringsverksamheten, enligt inkomstskattelagen (1535/1992).

De inkomster som en fastighet ger upphov till betraktas för fysiska personer som kapitalinkomster, om inte verksamheten på grund av sin omfattning ska betraktas som näringsverksamhet.

I enlighet med de principer som gäller för bolagsbeskattningen är vinsten av sådan fastighetsaffärsverksamhet som bedrivs i aktiebolagsform föremål för ekonomisk dubbelbeskattning i det fall då bolagets vinstutdelning utgör beskattningsbar inkomst för mottagaren. För att kedjebildning ska förhindras inom beskattningen är utgångspunkten emellertid att den vinstutdelning en sammanslutning erhåller är skattefri. Skattefriheten gäller dock inte sådan vinstutdelning som ett börsnoterat bolag betalar till ett icke-börsnoterat bolag som äger mindre än 10 procent av aktiekapitalet i det börsnoterade bolaget. Skattefriheten gäller inte heller vinstutdelning som betalas för aktier som hör till investeringstillgångarna, om inte den utdelande sammanslutningen är en sådan sammanslutning som avses i det s.k. moder- och dotterbolagsdirektivet (90/435/EEG) och utdelningsmottagaren äger mist 10 procent av dess aktiekapital.

Ett personbolag utgör inte i likhet med ett aktiebolag ett separat skattesubjekt vid sidan av bolagets ägare, utan personbolaget utgör endast ett beräkningssubjekt. Personbolagets beskattningsbara inkomst beräknas enligt inkomstskattebestämmelserna och fördelas

som beskattningsbar inkomst mellan delägarna i förhållande till deras andelar i personbolaget. Sådan fastighetsaffärsverksamhet som bedrivs i form av ett personbolag är således föremål för enkel beskattning.

Fastighetsinnehav via ett s.k. ömsesidigt fastighetsbolag jämföras i stor utsträckning med direkt fastighetsinnehav. Aktierna i ett ömsesidigt fastighetsbolag ger aktieinnehavaren rätt att förfoga över bestämda bostadsutrymmen eller andra utrymmen eller områden som hör till en fastighet som fastighetsbolaget äger. Aktieägarna får med stöd av sitt aktieinnehav hyra ut de utrymmen de förfogar över till utomstående. I detta fall tillfaller hyresinkomsterna aktieägaren och beskattas som dennes inkomst.

Genom de ändringar som infördes i lagen om placeringsfonder (48/1999) år 2007 har det blivit möjligt att göra fastighetsplaceringar via placeringsfonder. Placeringsfonderna är fristående skattesubjekt och de är befriade från skatt. De vinstandelar placeringsfonderna delar ut utgör däremot i sin helhet beskattningsbar inkomst för mottagaren. Beskattningen verkställs således endast hos fondandelarnas innehavare. För sådana placeringsfonder som placerar sina tillgångar i fastigheter och fastighetsvärdepapper gäller ett vinstutdelningskrav som avviker från det krav som ställs på andra placeringsfonder. En sådan fond ska som vinstutdelning dela ut minst 75 procent av sin vinst, fränsett icke-realiserade värdeförändringar.

Skillnaderna i beskattningen av fastighetsaffärsverksamhet som bedrivs i olika juridiska former har i praktiken i betydande utsträckning styrt ägarstrukturerna. På grund av den beskattning som verkställs hos bolaget är sådan fastighetsaffärsverksamhet som bedrivs i aktiebolagsform ofta ofördelaktigare än direkt fastighetsinnehav eller andra alternativ som är föremål för enkel beskattning. Det är i egentlig mening fråga om dubbelbeskattning i de konstellationer där vinstutdelningen är beskattningsbar och beskattningen också de facto verkställs, såsom när det gäller vinstutdelning till fysiska personer eller portföljutdelning från ett börsnoterat bolag till ett icke-noterat bolag. Om beskattningen

av vinstutdelningen inte verkställs, antingen på grund av att vinstutdelningen är skattefri eller på grund av att utdelningsmottagaren kan eliminera skatten med hjälp av resultatutjämningsmetoder, är aktiebolaget ett ofördelaktigt placeringsalternativ i det fall att aktiebolagets inkomster de facto skulle vara skattefria om de skulle tillfalla utdelningsmottagaren. Detta gäller närmast pensionsanstalter och arbetspensionsbolag, vilka är de mest betydande fastighetsplaceringarna.

De skatteaspekter som hör samman med valet av juridisk form för fastighetsplaceringarna påverkas också av huruvida placeraren i första hand eftersträvar hyresintäkter eller värdestegring. I det senare fallet är de olika alternativen för finska placerare i stor utsträckning likvärdiga med avseende på inkomstbeskattningen. När det är fråga om indirekt fastighetsplacering kan värdestegringen realiseras genom försäljning av aktier i fastighetsbolaget. I detta fall verkställs beskattningen hos placeraren, på samma sätt som när det gäller direkta fastighetsplaceringar.

För utländska placerare är det av betydelse att Finland inte har några gällande skattebestämmelser om s.k. underkapitalisering. I ungefär hälften av EU-medlemsstaterna tryggs skattebasen t.ex. vid gränsöverskridande placeringsverksamhet med hjälp av sådana bestämmelser. Vanligtvis finansieras fastighetsplaceringarna i stor utsträckning med hjälp av lån, vars räntor får avdras då placeringsobjektets avkastning beskattas i Finland. Med hjälp av hävstångslån kan man således dels öka avkastningen på det egna kapital som placerats i placeringsobjektet, dels sänka den totala skattebelastningen. Konstellationen kan bli ännu mera lönsam ifall ränteinkomsterna är skattefria i finansärens hemviststat trots att de betalda räntorna är avdragsgilla vid beskattningen i Finland.

Med tanke på den nationella skattebasen innebär underkapitaliseringen i samband med den gränsöverskridande fastighetsplaceringsverksamheten att skattebasen flyttas till finansärens hemviststat. Detta strider såväl mot principerna i olika länders nationella skattelagstiftning som mot den internationella skatterättens principer. Enligt dessa principer strävar man efter att garantera att den stat

där fastigheten är belägen ska ha rätt att beskatta de inkomster fastigheten ger upphov till. Enligt 10 § i inkomstskattelagen betraktas inkomster av fastigheter som är belägna i Finland och av lägenheter som innehåses på grundval av aktier i ett finskt bostadsaktiebolag som sådana inkomster som har förvärvats i Finland. Detsamma gäller sådan vinst som har uppkommit vid överlåtelse av en fastighet som är belägen i Finland eller vid överlåtelse av aktier i ett finskt bostadsaktiebolag eller annat aktiebolag av vars samtliga tillgångar mer än 50 procent utgörs av fastigheter som är belägna i Finland. Skatteavtalen ger också i regel den stat där fastigheten är belägen rätt att beskatta de löpande inkomster och försäljningsvinster som en begränsat skattskyldig erhåller på basis av fastigheten.

Nuförtiden torde största delen av de utländska placeringarna i finska fastigheter utgöras av placeringar i olika fastighetsbolag. Därigenom undviker man att den vinst som uppkommer vid överlåtelse av fastighetsplaceringar beskattas i Finland. Den finska beskattningen blir en slutlig skattebelastning i det fall då den skatt som betalats i Finland inte gottgörs vid beskattningen i placerarens hemviststat. Den skatt som ska betalas av ett bolag kan dessutom minimeras med hjälp av lånefinansiering, varvid inte heller den beskattning som verkställs hos bolaget utgör någon kostnadsfaktor.

Då bolaget har beskattningsbara inkomster och delar ut vinst, ska en utländsk delägare enligt lagen om beskattning av begränsat skattskyldig för inkomst (627/1978) betala 28 procent av vinstutdelningen i källskatt. Med stöd av skatteavtalens vinstutdelningsbestämmelser begränsas emellertid Finlands beskattningsrätt i regel till högst 15 procent av vinstutdelningens bruttobelopp. De skatteavtal som ingåtts bl.a. med Storbritannien, Irland och Frankrike utgör dock ett undantag från detta. Enligt dessa skatteavtal är skattesatsen för vinstutdelningen nämligen noll procent.

På aktieägare i bolagsform blir däremot skatteavtalens bestämmelser om vinstutdelning från s.k. direktplaceringar tillämpliga. Enligt dessa bestämmelser begränsas den källskattesats som tillämpas på vinstutdelning ofta till 0—5 procent. Den lägre käll-

skattesatsen förutsätter i allmänhet att aktieägaren äger 10—25 procent av det vinstutdelande bolagets kapital.

I regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om beskattning av begränsat skattskyldig för inkomst (RP 113/2008 rd) har det föreslagits att bestämmelserna om beskattning av vinstutdelning som betalas till begränsat skattskyldiga sammanslutningar ska ändras vid ingången av år 2009. Enligt förslaget ska man under vissa förutsättningar inte vara tvungen att betala källskatt på vinstutdelningen i Finland, om den vinstutdelning som betalas mellan motsvarande finska bolag skulle vara skattefri. Den berörda sammanslutningen ska ha sitt hemvist inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Källskatt ska inte heller tas ut på vinstutdelning som betalas till ett sådant bolag som avses i moder- och dotterbolagsdirektivet och som har sitt hemvist i en EU-medlemsstat, om bolaget äger minst 15 procent av det vinstutdelande bolagets kapital.

Enligt förslaget ska en källskatt på 19,5 procent under vissa förutsättningar tas ut på sådan vinstutdelning som betalas till en sammanslutning inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, om det vinstutdelande finska bolagets aktier hör till utdelningsmottagarens placeringstillgångar. Detsamma gäller om den vinstutdelande finska sammanslutningen är ett offentligt noterat bolag och utdelningsmottagaren är ett annat än ett offentligt noterat bolag som inte direkt äger minst tio procent av det vinstutdelande bolagets aktiekapital.

Valet av juridisk form påverkas förutom av beskattningen också av många andra faktorer. Med hjälp av indirekta fastighetsplaceringar kan man eftersträva sådana fördelar som erhålls bl.a. genom externalisering av olika verksamheter i anslutning till fastighetsaffärsverksamheten, genom värdepapperisering som ökar likviditeten samt genom att riskerna sprids i och med att fastighetsportföljen växer. Skatteaspekterna är således inte den enda faktorn som påverkar valet av placeringsformer. Detta åskådliggörs t.ex. av att arbetspensionsanstalterna står för en väsentlig del av placeringarna i sådana börsnoterade fastighetsplaceringsaktiebolag som omfattas

av den normala beskattningen samt i de bolag som på det riksomfattande planet är de mest betydande aktörer som bedriver bostadsuthyrning. Sådana fastighetsplaceringar som utgörs av placeringar i bolag möjliggör också användning av hävstångslån för maximering av fastighetsplaceringarnas avkastning.

1.2 Den internationella utvecklingen

I vissa länder har man tagit i bruk särskild skattereglering för sådana aktiebolag som bedriver fastighetsplaceringsverksamhet. Syftet med denna reglering är att eliminera den dubbelbeskattning som hör samman med den normala aktiebolagsbeskattningen. Bolagen har befriats från skatt och skattebelastningen har överförs enbart till placerarna. Dessa skattesystem, som varierar till sitt innehåll i olika länder, kallas vanligtvis i enlighet med sin amerikanska förlaga REIT-system (Real Estate Investment Trust).

Inom ramen för dessa system är aktiebolag som placerar sina tillgångar i fastigheter under vissa förutsättningar delvis eller helt och hållet befriade från att betala skatt på avkastningen av sina fastighetsplaceringar. För att beviljas denna skatteförmån ska bolagen årligen dela ut nästan hela sin vinst till delägarna, som beskattas för vinstutdelningen till fullt belopp.

Av de 27 EU-medlemsstaterna har för närvarande 13 tagit i bruk något slags REIT-system. Denna klassificering grundar sig på forskningsrapporten *The EU REIT and the Internal Market for Real Estate* som publicerats i december 2007 vid Maastrichts universitet. Begreppet REIT har i en del sammanhang getts en snävare innebörd och i andra sammanhang en mer omfattande innebörd.

Nedan följer en allmän redogörelse för de centrala dragen hos dessa system i olika länder, samt en mer detaljerad redogörelse för de system som år 2007 tagits i bruk i Storbritannien och i Tyskland.

Systemens huvudtyper

REIT-modellerna kan grovt sett indelas i fyra olika typer på basis av hur omfattande verksamhet bolaget kan bedriva antingen

självt eller via sina dotterbolag och på basis av hur området för skattefriheten har avgränsats.

Enligt *Storbritanniens* modell, som grundar sig på den s.k. "ring fencing" –principen, omfattar skattefriheten bara fastighetsinnehav och hyresverksamhet samt nödvändig anknytande verksamhet. Bolaget får emellertid också bedriva vilken annan verksamhet som helst, som beskattas normalt, eller äga vilka andra tillgångar som helst, under förutsättning att de tillgångar som hänför sig till den skattefria verksamheten överstiger den föreskrivna minimiandelen. Bolaget får också bedriva fastighetsutvecklingsverksamhet, men de överlåtelsevinster som erhålls av fastigheter som varit föremål för sådan verksamhet kan under vissa förutsättningar utgöra beskattningsbar inkomst, om fastigheten överläts inom tre år efter att fastighetsutvecklingsverksamheten har upphört.

Systemet kan omfatta såväl enskilda bolag som sådana dottersammanslutningar i vilka moderbolagets ägarandel överstiger 75 procent, varvid det är fråga om en REIT-koncern (Group-REIT). I ring fencing -modellen särskiljs inkomsterna och utgifterna för den skattefria och den beskattningsbara verksamheten från varandra genom ett förhållandevis invecklat och detaljerat regelverk.

Ring fencing -modellen tillämpas också bl.a. i Frankrike.

Enligt *Tysklands* modell får bolaget endast äga och hyra ut fastigheter samt bedriva nödvändig anknytande verksamhet. Bolaget får också inneha placeringstillgångar. Däremot får bolaget inte sälja fastighetsservice till tredje parter. Om bolaget bedriver fastighets-serviceverksamhet ska bolaget ha ett särskilt dotterbolag som sköter denna verksamhet. Skattefriheten omfattar alla bolagets inkomster, också placeringstillgångarnas avkastning och försäljningsvinster. Ett dotterbolag som säljer tjänster till utomstående beskattas däremot normalt. Motsvarande modell tillämpas bl.a. i Förenta Staterna.

Enligt *Hollands* modell omfattas ett REIT-bolag av den allmänna lagstiftning som gäller bolag som bedriver placeringsverksamhet. Lagstiftningen begränsas alltså inte bara till bolag som bedriver fastighetsplaceringsverksamhet. Bolaget beskattas emellertid enligt

en skattesats på noll procent, vilket betyder att bolaget i praktiken är befriat från skatt. Bolaget ska begränsa sin verksamhet till passiva fastighetsplaceringar och värdepappersplaceringar.

Fastighetsutvecklingsverksamhet betraktas däremot inte som passiv verksamhet. Renovering och utvidgning av en fastighet betraktas dock inte som fastighetsutvecklingsverksamhet, om placeringarna i denna verksamhet inte överstiger 30 procent av den berörda fastighetens värde. Bolaget får äga sådana dotterbolag som tillhandahåller fastighetsservice- och fastighetsutvecklingsverksamhet för bolaget mot en ersättning som fastställs enligt marknadsvillkoren. Dotterbolagen beskattas normalt och de får inte tillhandahålla service för tredje parter.

Enligt *Japans* modell får ett REIT-bolag bara fungera som ett passivt redskap för kollektivplaceringar och endast äga fastigheter och andra placeringstillgångar. Förvaltningen av tillgångarna ska externaliseras till en medelsförvaltare, förvaringen av medlen till ett förvaringsinstitut och de övriga administrativa uppgifterna till andra utomstående serviceproducenter. Bolaget får inte ha någon intern administration eller någon egen personal. Vid beskattningen får bolaget dra av den vinstutdelning som betalats till aktieägarna och kan därmed undvika att vinstutdelningen beskattas hos bolaget.

Börsintroduktion och ägarstruktur

Sex av länderna har ett REIT-system som kräver att bolaget har introducerats på börser. Till dessa länder hör bl.a. Storbritannien och Tyskland.

I flera REIT-system ställs det vissa krav på bolagets ägarstruktur. Syftet med dessa krav är att säkerställa att systemen utnyttjas på ett riktigt sätt och att trygga aktiernas likviditet. Kraven gäller i allmänhet placerarnas miniantal eller aktieägarnas maximala ägarandel. Dessa krav kan inverka på antalet aktier som är föremål för fri handel och därmed påverka fastighetsaktiernas likviditet.

I Tyskland och Storbritannien får en enskild delägare inte äga mer än tio procent av bolagets aktiekapital. I Storbritannien kan bolaget åläggas skattepåföljder om en utdel-

ningsmottagares ägarandel överskrider tio procent av aktiekapitalet.

Balans- och inkomststruktur

För REIT-bolagen fastställs vanligtvis noggranna krav på balans- och inkomststrukturen. Minimikraven gäller i allmänhet den andel av tillgångarna och inkomsterna som hänför sig till hyresverksamheten, samt andelen tillgångar och inkomster som hänför sig till bolagets anknytande verksamhet.

I *Tyskland* ska minst 75 procent av bolagets tillgångar, från vilka de medel som ska delas ut med stöd av vinstutdelningskravet och en särskild återanskaffningsreservering har dragits av, vid räkenskapsperiodens slut bestå av fast egendom. I koncernens konsoliderade balansomslutning får ett REIT-servicebolags andel utgöra högst 20 procent. Av REIT-bolagets inkomster ska minst 75 procent bestå av hyresinkomster, försäljningsinkomster och andra inkomster som den fasta egendomen gett upphov till. Ett REIT-servicebolags andel av koncernens inkomster får inte överstiga 20 procent.

I *Storbritannien* ska minst 75 procent av REIT-bolagets tillgångar utgöras av sådana fastighetstillgångar som används inom den skattefria verksamheten. De tillgångar som inte utgörs av fastighetstillgångar men som tjänar den skattefria verksamheten och de tillgångar som hänför sig till annan än skattefri verksamhet får således utgöra högst 25 procent av bolagets sammanlagda tillgångar.

Begränsning av fastighetshandeln

I REIT-lagstiftningen föreskrivs ofta begränsningar av fastighetshandeln. Syftet med begränsningarna är att skatteförmånerna ska riktas till sådana bolag som i huvudsak bedriver hyresverksamhet, inte fastighetshandel.

I *Tyskland* får de inkomster ett REIT-bolag erhåller vid försäljning av fastigheter inte överstiga 50 procent av det genomsnittliga värdet av bolagets fastighetstillgångar under en femårsperiod.

I *Storbritannien* får ett REIT-bolag bedriva fastighetshandel, men i praktiken begränsas handeln av de bestämmelser som gäller bolagets tillgångar och inkomststruktur, vilka

förutsätter att minst 75 procent av tillgångarna och inkomsterna hänför sig till hyresverksamheten.

Det främmande kapitalets andel

Så gott som alla REIT-regelverk innehåller begränsningar av det främmande kapitalets andel. Begränsningarna grundar sig på aspekter som hör samman med investerarskyddet och tryggheten av skattebasen. Det främmande kapitalets andel har vanligtvis begränsats till 40—60 procent av bolagets tillgångar. Även om det inte finns någon uttrycklig begränsning av det främmande kapitalets andel, såsom i Frankrike, begränsas krediternas andel ändå av de allmänna bestämmelserna om underkapitalisering.

I *Tyskland* har det främmande kapitalets belopp begränsats genom ett krav på att bolagets eget kapital ska motsvara minst 45 procent av fastighetstillgångarna. Eftersom minst 75 procent av REIT-bolagets tillgångar ska utgöras av fastighetstillgångar, ska det egna kapitalet utgöra minst 33,75 procent av de sammanlagda tillgångarna. Detta innebär att det främmande kapitalets maximandel är 66,25 procent.

Storbritannien har i avvikelse från andra länder inte infört någon begränsning av det främmande kapitalets andel i sig, utan istället en begränsning av REIT-bolagets finansieringskostnader. Det relationstal som fås då bolagets rörelsevinst före räntor och skatter delas med finansieringskostnaderna ska vara minst 1,25.

Påföljder

I flera länder har de krav som ställs på REIT-bolag sanktionerats med särskilda påföljder.

I *Tyskland* måste bolaget betala straffavgifter för överträdelse av vissa begränsningar. Om mindre än 75 procent av bolagets tillgångar består av fast egendom, åläggs bolaget betala 1—3 procent av det belopp med vilket den föreskrivna andelen underskrids. Om mindre än 75 procent av bolagets in-

komster inflyter på basis av uthyrning och försäljning av fast egendom, åläggs bolaget en avgift som motsvarar 10—20 procent av det belopp med vilket hyres- och försäljningsinkomsternas belopp underskrider den föreskrivna andelen. Om bolaget inte iakttar vinstutdelningskravet, påförs bolaget en avgift som utgör 20—30 procent av det belopp med vilket vinstutdelningskravet underskrids. Den avgift som påförs för försäljning av service till utomstående motsvarar 20—30 procent av de inkomster som erhållits på basis av denna verksamhet.

Storbritanniens system grundar sig i högre grad på hot om uteslutning ur systemet. Allvarliga överträdelser leder till att bolaget utesluts ur systemet, medan skattemyndigheterna har prövningsrätt när det gäller att fastställa påföljder för lindrigare överträdelser. Som påföljder används också straffavgifter. Om bolaget t.ex. försummar vinstutdelningskravet genom att inte dela ut en tillräckligt stor del av sin vinst till aktieägarna drabbas bolaget av skattepåföljder. En underskridning av det relationstal som reglerar finansieringskostnadernas andel medför också skattepåföljder.

Utöver de avgiftsrelaterade påföljderna innehåller REIT-regelverken vanligtvis också föreskrifter om att skattefriheten går förlorad till följd av allvarliga eller upprepade överträdelser av de föreskrivna begränsningarna.

I Tyskland leder bolagets avnotering från börsen och överträdelser av de begränsningar som gäller fastighetshandeln till att skattefriheten går förlorad. Detsamma gäller under vissa förutsättningar också då de krav som ställs på spridning av bolagets ägande inte är uppfyllda. Skattefriheten kan likaså gå förlorad om de minimiandelar som föreskrivs för det egna kapitalet, tillgångarna och inkomsterna samt vinstutdelningen underskrids under tre år i rad. Samma sak gäller också om förbudet mot försäljning av tjänster till utomstående överträds.

I Storbritannien leder en försummelse av kravet på att bolaget ska vara börsnoterat, tillsammans med en försummelse av kravet på spridning av ägandet, till att bolaget automatiskt utesluts ur systemet. Upprepade försummelse av kraven på spridning av placeringsobjekten samt överträdelser av be-

stämmelserna om inkomsternas och tillgångarnas sammansättning kan likaså leda till att bolaget utesluts ur systemet.

Inkludering i systemet

REIT-regelsystemen möjliggör i allmänhet att ett bolag som tidigare har beskattats normalt omvandlas till ett sådant REIT-bolag som är befriat från skatt. Omvandlingen till ett skattebefriat bolag kräver ofta speciallagstiftning om hur övergången skattetekniskt ska genomföras. I detta sammanhang utgörs den centrala frågan av hur den dolda skattekuld som hänför sig till icke-realiserad värdestegring, överavskrivningar och reserveringar ska hanteras.

I Tyskland beskattas oupplösta reserveringar och tillgångarnas icke-realiserade värdestegringar som bolagets inkomst för det sista skatteår som föregår skattefriheten. Då bolaget omvandlas till ett REIT-bolag före ingången av år 2009 tillämpas dock undantagsvis en skattefrihet på 50 procent i fråga om sådana fastighetstillgångar som uppfyller vissa villkor. De vinster som hänför sig till annan egendom beskattas till fullt belopp. De förluster som fastställs vid beskattningen får avdras om bolaget senare omvandlas till ett bolag som beskattas normalt, under förutsättning att de allmänna villkoren för förlustavdrag är uppfyllda.

Omvandlingen till ett REIT-bolag betraktas inte som en sådan överlåtelse som innebär att överlåtelseskatt debiteras.

I Storbritannien anses det bolag som omvandlas till ett REIT-bolag upphöra med sin hyresverksamhet, som sedan betraktas som ny affärsverksamhet för bolaget. De tillgångar som hör samman med hyresverksamheten betraktas som överlåtna (deemed disposal). Som tillgångarnas värde betraktas deras gängse värde. Bolaget anses emellertid inte erhålla någon beskattningsbar vinst i anslutning till överlåtelsen. I samband med övergången till REIT-systemet debiteras däremot en skatt på två procent på den nämnda egendomens marknadsvärde.

För anskaffningsutgifternas del tillämpas kontinuitetsprincipen vid beskattningen, vilket innebär att avskrivningsgrunden inte änd-

ras. Bolaget får inte fritt välja nivån för avskrivningarna, utan bolaget ska under skattefrihetsperioden göra maximala avskrivningar. Avskrivningarna minskar emellertid den inkomst som utgör grund för vinstutdelningskravet och därmed minskas också den inkomst som beskattas hos delägarna.

De förluster bolaget åsamkats av de tillgångar som använts för hyresverksamheten innan bolaget omvandlades till ett REIT-bolag får avdras antingen i samband med REIT-bolagets beskattningsbara verksamhet eller från de överlåtelsevinster bolaget får efter att ha förlorat skattefriheten.

Det finns ingen speciallagstiftning om de skatter som påförs vid fastighetsöverlåtelse, utan till denna del tillämpas de normala skattebestämmelserna.

Utträde ur systemet

Bolaget kan i allmänhet antingen avstå från skattefriheten eller förlora rätten till den, varvid bolaget omvandlas till ett bolag som beskattas normalt.

I *Tyskland* leder bolagets utträde ur systemet till att de tyska skattelagarnas allmänna bestämmelser blir tillämpliga på bolaget. Bolaget ska upprätta en ingående balans för beskattningen, där tillgångarna värderas som om skattefriheten inte alls skulle ha varit gällande. De dolda reserver som har ackumulerats under skattefrihetsperioden ska, liksom de reserver som har avsatts med anledning av fastighetsförsäljningsvinster, upplösas vid beskattningen för det första skatteåret. De outdelade vinstmedlen ska likaså intäktsföras för det första skatteåret.

I *Storbritannien* anses överlåtelsen av de tillgångar som hör samman med hyresverksamheten ske till gängse värde. Överlåtelsen medför emellertid inte någon överlåtelsevinst eller överlåtelseförlust för bolaget. För anskaffningsutgifternas del tillämpas kontinuitetsprincipen, vilket innebär att avskrivningsgrunden inte förändras. De operativa förluster och överlåtelseförluster som hör samman med REIT-bolagets skattefria verksamhet kan således inte avdras efter att skattefriheten har gått förlorad.

Beskattning av utdelningsmottagare

Som motvikt till skattefriheten strävar man efter att säkerställa att fastighetsaffärsverksamhetens vinst beskattas hos utdelningsmottagarna, såväl när det gäller utdelningsmottagare i hemlandet som utländska utdelningsmottagare.

I *Tyskland* gäller den skattelättnad som normalt hör samman med vinstutdelning inte sådan vinst som ett REIT-bolag delar ut. Detta gäller både utdelning till bolag och utdelning till privatpersoner. De vinster som uppkommer vid överlåtelse av aktier i ett REIT-bolag är i sin helhet beskattningsbar inkomst för sådana placerare som utgörs av bolag. För privatplacerare är överlåtelsevinsterna däremot, i enlighet med de normala bestämmelserna, under vissa förutsättningar skattefria. Från och med ingången av år 2009 kommer emellertid den vinstutdelning och de aktieöverlåtelsevinster privatpersoner erhåller, inklusive inkomster från REIT-bolag, att omfattas av en källskatt på 25 procent.

Den vinstutdelning som betalas till utländska aktieägare är underkastad en källskatt på 25 procent. Enligt skatteavtalen är källskattesatsen i regel 15 procent. Den begränsning av ägarandelarna i REIT-bolag som innebär att en enskild aktieägars ägarandel ska underskrida tio procent av bolagets aktiekapital, utgör emellertid ett hinder för tillämpningen av skatteavtalens direktplacersbestämmelser. Tyskland anser inte heller att moder-dotterbolagsdirektivet ska tillämpas på ett REIT-bolag eller på dess vinstutdelning. Utländska aktieägars överlåtelsevinster är inte beskattningsbara i Tyskland, förutsatt att aktieägarens ägarandel underskrider en procent av bolagets aktiekapital. Även i de fall då ägarandelen i bolaget överskrider en procent hindrar skatteavtalen ofta Tyskland från att beskatta överlåtelsevinsterna.

I *Storbritannien* betraktas den vinstutdelning som bolaget delar ut på basis av sin skattefria inkomst som hyresinkomster vid beskattningen. Dessa utgör i sin helhet beskattningsbara inkomster både för bolag och för privatplacerare. De vinster som erhålls vid försäljning av bolagets aktier är i likhet

med andra aktieförsäljningsvinster beskattningsbara.

Utgångspunkten är att också den vinstutdelning som bolaget på basis av sin skattefria inkomst delar ut till sina utländska aktieägare betraktas som hyresinkomster, vilka därmed omfattas av en källskatt på 22 procent. Källskatten kan emellertid sänkas med stöd av skatteavtalens vinstutdelningsbestämmelser. Storbritannien anser att moder-dotterbolagsdirektivet inte kan tillämpas på REIT-bolagens vinstutdelning. I Storbritannien utgör de vinster som erhålls vid försäljning av aktier i ett REIT-bolag inte beskattningsbar inkomst för utländska aktieägare.

1.3 Bedömning av nuläget

Det faktum att hyresbostadsbeståndet är otillräckligt, utbudet på hyresbostäder inte motsvarar efterfrågan och boendekostnaderna är höga utgör problem i de största tillväxtcentren, såväl med tanke på hushållen och arbetsmarknaderna som med tanke på förutsättningarna för ekonomins tillväxt. I synnerhet inom huvudstadsregionen och i tillväxtcentren är utbudet och byggandet av fritt finansierade hyresbostäder otillräckligt med avseende på behoven. Orsaken till den begränsade nyproduktionen särskilt är den försämrade lönsamheten för nya hyresbostadsinvesteringar. Eftersom tomtpriserna och byggkostnaderna har stigit mer än marknadshyrorna har avkastningen på kapitalet minskat.

I statsrådets bostadspolitiska åtgärdsprogram har man förbundit sig vid ett flertal åtgärder som är avsedda att främja också den fritt finansierade hyresbostadsproduktionen. Man strävar efter att påverka tomtpriserna bl.a. genom att öka utbudet på bostadstomter och effektivisera planläggningen.

Som en skattemässig metod för att öka hyresbostadsproduktionen nämns i programmet en förnyelse av de skattebestämmelser som tillämpas på fastighetsfonder. Avsikten är att saken ska utredas under år 2008 och att reformen ska träda i kraft så fort som möjligt. Målet är att öka kapitalet och väcka placerarnas intresse för hyresbostadsbyggande genom att eliminera dubbelbeskattningen. Reformen ska genomföras så att den ökar byg-

gandet av nya hyresbostäder. Förslaget grundar sig på det ökade intresse som både inom landet och i utlandet har riktats mot sådana fastighetsplaceringar som genomförs i form av aktiebolagsplaceringar inom ramen för det REIT-system som tillämpas i vissa stater.

2 Målsättning och de viktigaste förslagen

För att utbudet på fritt finansierade hyresbostäder ska öka föreslås det att man ska stifta en ny lag om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder.

Den allmänna utgångspunkten är, i likhet med vad som gäller inom liknande system i andra länder, att bolaget ska befrias från inkomstskatt men vara förpliktat att dela ut nästan hela sin vinst i form av vinstutdelning. Vinstutdelningen ska i avvikelse från de allmänna principerna till fullt belopp beskattas såsom inkomst för mottagaren.

Grundtanken är att skattebelastningen helt och hållet ska överföras från bolaget till delägarna, varvid beskattningen av bolagets vinst i princip motsvarar beskattningen av inkomsterna för direkta fastighetsplaceringar. Huruvida vinstutdelningen ens blir föremål för enkel beskattning beror på placerarens beskattningsmässiga ställning.

Enligt förslaget ska ett aktiebolag som är allmänt skattskyldigt i Finland och som uppfyller de villkor som föreskrivits för skattefriheten på ansökan befrias från skyldigheten att betala inkomstskatt. Skattefriheten ska omfatta alla bolagets inkomster.

Bolagets verksamhet

Bolaget får inte bedriva annan verksamhet än uthyrning av utrymmen som bolaget äger eller förfogar över med stöd av aktieinnehav i bostadsaktiebolag och andra ömsesidiga fastighetsbolag. Därutöver får bolaget bedriva disponentsverksamhet och sedvanlig underhållsverksamhet i anslutning till hyresverksamheten, byggherreverksamhet för egen räkning samt sådan medelsförvaltning som den nämnda verksamheten kräver. Av neutralitetsskäl får bolaget inte tillhandahålla tjänster för utomstående.

Balans- och inkomststruktur

Minst 80 procent av bolagets tillgångar ska bestå av hyresbostadsfastigheter eller aktier i bostadsaktiebolag eller sådana aktier i något annat ömsesidigt fastighetsbolag som berättigar till besittning av bostadslägenheter.

Av bolagets bruttoinkomster ska 80 procent bestå av hyresinkomster för bostadslägenheter. Till bruttoinkomsterna räknas inte bostadstillgångarnas överlåtelsepriser.

Det främmande kapitalets andel

Bolagets främmande kapital som anges i balansräkningen eller koncernbalansräkningen får inte överskrida 80 procent av balansomslutningen. Om bolaget äger bostadsaktiebolag eller andra ömsesidiga fastighetsaktiebolag, ska skuldandelen granskas för hela koncernens del. Om begränsningen inte skulle omfatta hela koncernen skulle den i praktiken vara betydelselös, eftersom det då skulle vara affärsekonomiskt förnuftigt att ta lån i dotterbolagens namn.

Begränsning av fastighetshandeln

Avsikten är att skattelättnaden ska gälla uthyrning av bostäder, däremot inte sådan byggherreverksamhet eller sanering som sker i försäljningssyfte. Detta är viktigt också av neutralitetsskäl. När det gäller bolagets rätt att bedriva fastighetshandel och fastighetsutveckling uppställs av denna anledning begränsningar med avseende på besittningstiden och, i sådana situationer där det är fråga om sanering, också begränsningar som gäller byggkostnaderna.

Som påföljd för en sådan överlåtelse som strider mot begränsningarna ålägger Skatteförvaltningen bolaget att betala en viss andel av differensen mellan överlåtelsepriset och den anskaffningsutgift som inte har avskrivits vid beskattningen. Denna andel beräknas enligt samfundsskattesatsen. Då de föreskrivna tidsfristerna på fem och tio år iakttas debiteras ingen skatt. Om bolaget emellertid har överlåtit mer än tio procent av sitt bostadsbestånd under skatteåret, åläggs bolaget

för den överstigande delen betala en viss andel av differensen mellan överlåtelsepriserna för de bostadstillgångar skatteåret och bostadstillgångarnas anskaffningsutgift som inte har avskrivits vid beskattningen. Andelen beräknas enligt samfundsskattesatsen.

Det egentliga syftet med dessa bestämmelser är inte att fastighetsöverlåtelser ska beskattas, utan utgångspunkten är att de föreskrivna begränsningarna ska iakttas och att det inte ska uppkomma behov av att fastställa några påföljder. De påföljder som fastställs för sådana överlåtelser som strider mot begränsningarna utgör inte normal inkomstbeskattning, utan endast sanktioner som verkställs via beskattningen. Den alternativa sanktion som närmast kunde komma i fråga utgörs av att skattefriheten går förlorad om bolaget säljer bostadstillgångar i strid med de föreskrivna begränsningarna.

De föreslagna påföljderna är emellertid flexibla än att skattefriheten går förlorad och de är ändamålsenligare både för bolagets och för Skatteförvaltningens del. En sådan strikt påföljd som skulle innebära att skattefriheten går förlorad borde i varje fall lindras i sådana situationer där denna sanktion kunde vara oskälig. Detta skulle således kräva tilläggsreglering och dessutom oundvikligen leda till att en skälighetsbedömning borde göras i varje enskilt fall, vilket också skulle försämra förutsebarheten.

Vinstutdelningskrav

Kravet på att bolaget ska dela ut största delen av sin vinst i form av vinstutdelning utgör ett viktigt särdrag inom REIT-systemen och en ofrånkomlig förutsättning för att bolaget ska beviljas skattefrihet. Denna grund för skattefriheten faller emellertid bort om vinsten blir kvar hos bolaget. Den principiella utgångspunkten är att inkomsterna för hyresverksamheten ska beskattas på samma sätt som om placerarna skulle äga hyresobjektet direkt.

Bolaget ska årligen dela ut minst 90 procent av sin vinst i form av vinstutdelning till delägarna. Till vinsten räknas inte icke-realiserade värdeförändringar. Syftet med lagen är att öka utbudet på nya hyresbostäder,

vilket förutsätter nyinvesteringar. Det höga vinstutdelningskravet försämrar däremot bolagets möjligheter att finansiera investeringarna med hjälp av intern finansiering. Därför föreslås det att bolaget ska få lämna ytterligare 30 procent av vinsten outdelad för att finansiera anskaffningen av bostadstillgångar. I detta fall ska bolaget således dela ut minst 60 procent av sin vinst i form av vinstutdelning.

På grund av att konjunkturcyklerna på hyresbostadsmarknaden och inom bostadsbyggnadsbranschen är förhållandevis långa bör den tid inom vilken de fonderade vinstmedlen ska användas vara tillräckligt lång. Enligt förslaget ska den outdelade andelen användas för anskaffning av bostadstillgångar under de följande sju räkenskapsperioderna.

Ifall medlen inte används för sådana anskaffningar senast under den sjunde räkenskapsperioden, åläggs bolaget betala tio procent av det oanvända beloppet. Om det inte skulle finnas någon påföljd för försummelser av vinstutdelningskravet, skulle det bland de bolag som hör till lagens tillämpningsområde bli rådande praxis att bolaget delar ut 60 procent av sin vinst, även om bolaget inte skulle ha några avsikter att göra investeringar inom de närmaste åren. En försummelse av vinstutdelningskravet skulle således gagna bolaget i och med att bolaget räntefritt kunde förfoga över de outdelade medlen. Då vinstutdelningen uppskjuts fördröjs också statens skatteintäkter i motsvarande mån, vilket medför ränteförluster för skattetagarna.

Den föreslagna andelen på tio procent motsvarar, enligt en årlig räntesats på fem procent, de ränteförluster som hänför sig till beskattningen av utdelningsinkomsterna. Man har emellertid inte tagit hänsyn till att det bland utdelningsmottagarna också finns aktörer som i praktiken knappast betalar någon skatt alls på vinstutdelningen.

De vinstmedel som inte använts under den sjunde räkenskapsperioden ska läggas till den vinstutdelning som delas ut för den nämnda sjunde räkenskapsperioden.

Vinstutdelningskravet gäller inte sådana medel som har använts för anskaffning av gammalt bostadsbestånd. Vid debiteringen av det föreslagna beloppet på tio procent beak-

tas dock även dessa medel. Annars skulle bolaget nämligen få en ogrundad ränteförmån vid investeringar i gammalt bostadsbestånd, vilket inte är motiverat med tanke på lagens syfte. På detta sätt stöds samtidigt investeringar i nyproducerade bostäder.

Å andra sidan finns det inte anledning att direkt förbjuda bolagen att använda outdelade medel för anskaffning av gammalt bostadsbestånd. Enligt de föreslagna bestämmelserna är det nämligen tillåtet för bolaget att årligen överlåta en tiondel av sitt bostadsbestånd. Om bolaget inte har möjligheter att istället skaffa ersättande gammalt bostadsbestånd kunde detta leda till att bolagets hyresbostadsbestånd minskar i en sådan konjunkturfase som är ofördelaktig för byggbranschen, vilket skulle strida mot lagens syften.

Det är fråga om nytt hyresbostadsbestånd om en byggnad som hör till fastigheten eller som ägs av ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsbolag har tagits i bostadsbruk högst tre år före anskaffningen.

Börsintroduktion och spridning av ägandet

Enligt förslaget ska bolagets aktier vara föremål för handel på en reglerad marknad eller föremål för multilateral handel inom EES-området. Dessutom föreslås det att en enskild delägars ägarandel ska begränsas till högst 9,99 procent av aktiekapitalet.

Institutionella placerare kan nuförtiden välja mellan flera olika former av indirekta placeringar, där beskattningen verkställs endast hos placeraren. Dessa placeringsinstrument är emellertid inte börsnoterade.

Kravet på börsintroduktion innebär att bolagets aktier också blir tillgängliga för småplacere. Fungerande eftermarknader utgör i praktiken en förutsättning för att systemet också ska locka privatpersoner. I och med att 60 procent av de fritt finansierade hyresbostäderna ägs av privatpersoner utgör dessa den överlägset största aktören i sammanhanget. Börsintroduktionen innebär också att bolaget blir föremål för offentlig tillsyn och att bolaget omfattas av tillämpningsområdet för lagen om fastighetsfonder (1173/1997), vilket främjar investerarskyddet och ökar förtroendet för placeringsinstrumentet. I Finland

fick regleringen av sådana fastighetsfonder som bedriver verksamhet i aktiebolagsform sin början i och med att lagen om fastighetsfonder stiftades. En viktig utgångspunkt i denna lag var från första början att fastighetsfondernas aktier ska vara föremål för offentlig handel.

Det föreslås vidare, i enlighet med den lösning som omfattats i vissa andra länder, att de enskilda ägarnas andelar i bolaget ska underskrida tio procent av aktiekapitalet. Detta baserar sig på en strävan efter att dels sprida ägandet, dels trygga skattebasen.

Avsikten med systemet är att bolaget inte beskattas, medan placerarna beskattas normalt. Om en placerares ägarandel däremot skulle uppgå till tio procent är det möjligt att Finland på grund av skatteavtalen inte kunde debitera källskatt på den vinstutdelning som betalas till en person som är bosatt i en annan stat. Detta innebär att beskattningen inte kunde genomföras på det planerade sättet. I de skatteavtal om undvikande av dubbelbeskattning som Finland har ingått med andra stater har dock skatteavtalets tillämpningsområde, i enlighet med OECD:s modellskatteavtal, i regel definierats så att skatteavtalets vinstutdelningsbestämmelser inte tillämpas på sådan vinstutdelning som ett skattebefriat bolag delar ut. Detta betyder att Finlands beskattningsrätt fastställs i enlighet med Finlands nationella skattelagstiftning och att vinstutdelningen därmed omfattas av en källskatt på 28 procent.

Skatteförvaltningen i olika länder tolkar emellertid skatteavtalen på olika sätt och därför behövs den nämnda bestämmelsen för att trygga Finlands beskattningsrätt. Den föreslagna begränsningen av ägarandelarna så att de underskrider tio procent av aktiekapitalet utgör en garant för att den lägre källskattesats eller skattefrihet som gäller vinstutdelningen för s.k. direktplaceringar i regel inte blir tillämplig på sådan vinstutdelning som ett skattebefriat bolag delar ut till begränsat skattskyldiga.

Bestämmelserna i moder-dotterbolagsdirektivet inverkar däremot inte på Finlands rätt att beskatta bolagets vinstutdelning. En förutsättning för att direktivet ska kunna tillämpas på ett bolag är nämligen att bolaget är skyldigt att betala någon av de skatter som

uppräknas i direktivet. För Finlands del nämns i direktivet inkomstskatten för samfund. Eftersom det bolag som avses i den föreslagna lagen ska vara befriat från skatt och de sanktioner som föreslagits i lagförslaget inte ska betraktas som sådan skatt som avses i direktivet, blir direktivets bestämmelser inte tillämpliga på bolagets vinstutdelning. För att en sammanslutning ska kunna tillgodogöra sig de fördelar direktivet ger borde sammanslutningen dessutom äga minst tio procent av det vinstutdelande bolagets kapital.

Inkludering i systemet

Skatteförvaltningen ska bevilja bolag som uppfyller de föreskrivna villkoren skattefrihet. En del av villkoren är emellertid av sådan karaktär att man först i efterskott kan konstatera att de har varit uppfyllda under det första skatteåret. Skatteförvaltningen ska således, i samband med den årliga granskningen av förutsättningarna för skattelättnader, i efterskott bedöma huruvida dessa villkor har varit uppfyllda.

Man har för avsikt att främja ibruktagandet av systemet genom att ge bolaget tid för börsintroduktionen fram till slutet av det första år under vilket bolaget är befriat från skatt. Dessutom föreslås det att gränsen för en enskild delägars maximala ägarandel i bolaget under åren 2009—2012 ska dras vid 30 procent av bolagets aktiekapital. I synnerhet för stora institutionella placerare, såsom pensionsbolag, utgör nämligen kravet på att ägarandelarna ska vara små en olägenhet när det gäller att samla ihop en fastighetsmassa som är tillräckligt stor med tanke på affärsverksamheten. Detta krav utgör därmed en svårighet när det gäller att inleda verksamheten.

Det föreslås att skattefriheten ska börja vid ingången av året efter att en ansökan om beviljande av skattefrihet har lämnats in.

Skattefriheten börjar emellertid redan vid ingången av det år under vilket ansökan har lämnats in, om bolaget uppfyllde de föreskrivna villkoren vid utgången av det föregående året. För ett sådant bolag som har grundats, eller bildats genom delning eller fusion, under samma år som ansökan har lämnats in,

är det tillräckligt att villkoren är uppfyllda under det nämnda året.

Hantering av den dolda skatteskulden

Ett befintligt bolag som redan bedriver hyresverksamhet ska kunna inkluderas i systemet. Eftersom skattelättnaden emellertid bara ska gälla sådan vinst som uppkommer under skattefrihetsperioden, bör man säkerställa att skattefriheten inte omfattar sådan icke-realiserad värdestegring som har uppkommit före skattefrihetsperioden eller sådana dolda reserver som hör samman med byggnadsbeståndet. Dessa beskattas normalt vid beskattningen för det år under vilket den berörda egendomen överläts. Skattefriheten ska således inte omfatta sådan icke-realiserad vinst som har uppkommit före skattefrihetsperioden.

Enligt förslaget ska tillgångarna betraktas som överlåtna i samband med att bolaget inkluderas i systemet, varvid den icke-realiserade värdestegringen inkomstförs och de dolda reserverna upplöses.

I samband med beredningen av propositionen framfördes också ett lindrigare alternativ, som skulle innebära att beskattningen realiseras först då bolaget under skattefrihetsperioden överlåter sådant bostadsbestånd som bolaget ägt redan innan bolaget inkluderades i systemet. Bolaget skulle i detta fall åläggas betala en andel av differensen mellan det gängse värdet för de överlåtna tillgångarna och den anskaffningsutgift som inte hade avskrivits vid beskattningen då skattefrihetsperioden började. Andelen skulle beräknas enligt samfundsskattesatsen. Denna lösning skulle emellertid vara problematisk med tanke på lagens syften, eftersom den fördel som den föreslagna lagen medför då i huvudsak skulle rikta sig mot det befintliga bostadsbeståndet. Fördelen skulle i stor utsträckning bestå av att den dolda skatteskulden skulle förbli orealiserad under en obestämd tid. En sådan lösning skulle också innebära att bolag som redan bedriver verksamhet inom branschen försätts i en bättre ställning än nya bolag som grundas för denna verksamhet, eftersom de nya bolagen belastas av skattekostnaderna till fullt belopp.

Om ett bolag som inkluderas i systemet har en bostadshusreservering eller en återanskaffningsreservering för lokaliteter upplöses också denna vid beskattningen för året innan skattefriheten börjar.

Effekterna av upplösningen dämpas emellertid av att bolaget på begäran beviljas betalningstid för det debiterade beloppet. Betalningstiden sträcker sig över de tre skatteår som följer efter skattefrihetsperiodens början.

Utträde ur systemet

Skatteförvaltningen ska årligen granska att villkoren för skattefriheten är uppfyllda. Om villkoren inte är uppfyllda och bolaget inte inom en bestämd tidsfrist avhjälpes bristen, ska skattefriheten återkallas. Därefter omfattas bolaget igen av den normala inkomstbeskattningen.

Som inkomster för skatteåret efter att bolagets skattefrihet har upphört betraktas de outdelade vinstmedel bolaget har vid skattefrihetsperiodens utgång och de belopp som under skattefrihetsperioden har överförts från vinstmedlen till posterna för övrigt eget kapital, minskade med den vinstutdelning som delats ut för det sista år som hör till skattefrihetsperioden.

Avsikten är att skattelättnaden endast ska gälla skattefrihetsperioden. För att skattefriheten inte i strid med detta syfte de facto ska gälla också tiden efter skattefrihetsperioden, ska man säkerställa att utgifter som hänförs till skattefrihetsperioden, såsom avskrivningar som gäller bostadsbeståndet, inte avdras från bolagets beskattningsbara inkomst efter att skattefrihetsperioden har upphört. Därför ska bolaget under skattefrihetsperioden göra kalkylmässiga avskrivningar på sådana nyttigheter som hör till anläggningstillgångarna. Då skattefrihetsperioden upphör betraktas således de anskaffningsutgifter som beräknats på detta sätt som bolagets oavskrivna anskaffningsutgifter vid ingången av det första skatteår för vilket beskattningen verkställs normalt.

Avskrivningarna ska göras i enlighet med de största avskrivningsprocentsatser som fastställs i skattelagarna.

Påföljder för försummelse av villkoren för skattefrihet

Om de förpliktelser och begränsningar som fastställs i lagförslaget försummas utgörs påföljden i första hand av ett hot om att bolaget utesluts ur systemet, vilket innebär att bolaget igen omfattas av den normala inkomstbeskattningen. Vid sidan om och som alternativ till hotet om uteslutning ur systemet föreslås också skattemässiga sanktioner. Detta medför flexibilitet i regleringen, eftersom uteslutning ur systemet är en relativt sträng påföljd, även med hänsyn till att det är fråga om börsnoterade bolag.

Skattemässiga påföljder föreslås bl.a. som sanktion för försummelser av de begränsningar som fastställts för försäljning av fastigheter, på det sätt som beskrivits ovan. Skattemässiga påföljder följer också ifall kravet på bolagets inkomststruktur inte iaktas, liksom i det fall då en delägars maximala ägarandel överskrids. Den sist nämnda omständigheten kan bolaget inte nödvändigtvis ens påverka med sina egna åtgärder.

Beskattning av bolagets vinstutdelning

Eftersom syftet med lagen är att dubbelbeskattning ska undvikas genom att bolaget befrias från skatt, medan man samtidigt strävar efter att säkerställa att bolagets vinstutdelning blir föremål för enkel beskattning, ska vinstutdelningen i sin helhet utgöra beskattningsbar inkomst för mottagaren. Detta gäller såväl fysiska personer som sammanslutningar. På vinstutdelningen tillämpas således inte de bestämmelser om skattefrihet som ingår i inkomstskattelagen eller lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet.

3 Beredningen av propositionen

Ärendet har beretts som tjänsteuppdrag vid finansministeriet. Följande myndigheter och organisationer har gett ett utlåtande angående propositionen: social- och hälsovårdsministeriet, miljöministeriet, Konkurrentverket, Koncernskattecentralen, Finansinspektionen, Skattestyrelsen, Finska Fondhandlareföreningen rf, Fastighetsägarna och byggherrarna i Finland RAKLI rf, Finlands Näringsliv EK,

Pensionsstiftelseföreningen PSF rf, Finansbranschens centralförbund rf, Centralhandelskammaren, CGR-föreningen rf, KTI Kiinteistötalouden instituutti, Finlands Kommunförbund, Finlands Advokatförbund rf, Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Fondförening rf, Suomen Veroasiantuntijat ry, Suomen Vuokranantajat ry, Företagarna i Finland rf, Arbetspensionsförsäkrarna TELIA rf och Skattebetalarnas Centralförbund rf.

De synpunkter som framförts i utlåtandena har beaktats vid den fortsatta beredningen.

4 Övriga faktorer som inverkar på propositionen

4.1 EG-fördragets bestämmelser om statligt stöd

Enligt artikel 87.1 i Fördraget om upprättandet av Europeiska gemenskapen, dvs. EG-fördraget, är stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den gemensamma marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

Bestämmelserna om statligt stöd tillämpas på sådana företag som omfattas av tillämpningsområdet för EG:s konkurrenslagstiftning. Med ett företag avses enligt EG-domstolens vedertagna tolkningspraxis alla sådana enheter som bedriver ekonomisk verksamhet, oavsett deras juridiska form och finansieringssätt. Som ekonomisk verksamhet betraktas all slags verksamhet där varor eller tjänster bjuds ut på vissa marknader.

Kommissionen har offentliggjort flera meddelanden och riktlinjer om tillämpningen av artiklarna om statligt stöd. I kommissionens meddelande om tillämpningen av reglerna om statligt stöd på åtgärder som omfattar direkt beskattning av företag (1998/C384/03) preciseras kriterierna för sådant statligt stöd som kanaliseras via beskattningen, utgående från EG-domstolens rättspraxis, på följande sätt:

— Åtgärden ska ge mottagaren en fördel som minskar de kostnader som normalt belastar dennes budget.

— Fördelen ska beviljas av staten eller med hjälp av statliga medel.

— Åtgärden ska påverka konkurrensen och handeln mellan medlemsstaterna.

— Åtgärden ska vara specifik eller selektiv i det att den gynnar vissa företag eller viss produktion.

Det viktigaste kriteriet är att åtgärden ska vara selektiv, dvs. utgöra ett undantag från det allmänna skattesystemet. Sådana åtgärder som står till buds för alla ekonomiska aktörer som är verksamma inom den berörda medlemsstaten betraktas i princip som allmänna åtgärder.

Om åtgärden på det nämnda sättet anses vara specifik eller selektiv betraktas den enligt vedertagen praxis som statligt stöd. Selektiviteten kan emellertid också motiveras med systemets art eller systemets ekonomiska struktur, varvid åtgärden inte betraktas som statligt stöd. De undantag som godkänns på denna grund gäller situationer där åtgärderna på grund av sin ekonomiska rationalitet är erforderliga eller ändamålsenliga med avseende på skattesystemets effektivitet. Dessa undantag omfattar enligt meddelandet bl.a. sådana sammanslutningar som inte eftersträvar vinst, såsom stiftelser och föreningar, som uttryckligen har befriats från inkomstskatt. Om verksamheten inte ger någon vinst kan vinsten inte heller beskattas. Med skattesystemets natur kan man också motivera att andelslag inte betalar skatt, eftersom andelslagets vinst delas ut mellan dess medlemmar och beskattningen verkställs hos medlemmarna.

De kriterier enligt vilka åtgärden ska påverka handeln och konkurrensen bedöms tillsammans. Åtgärden anses påverka handeln om stödtagaren bedriver sådan ekonomisk verksamhet som ansluter sig till handeln mellan medlemsstaterna. Redan det faktum att stödet stärker företagets ställning i förhållande till konkurrerande företag inom den gemenskapsinterna handeln innebär att kriterierna är uppfyllda. Saken påverkas t.ex. inte av om stödtagaren bedriver export eller inte. Det faktum att det är fråga om ett stöd som innefattar en viss förmån verkar i sig vara av

avgörande betydelse vid bedömningen av huruvida stödet har en inverkan som snedvrider konkurrensen.

4.2 Stödåtgärder som godkänns med stöd av artikel 87.3 i EG-fördraget

Även om en åtgärd betraktas som statligt stöd, kan den med stöd av de undantag som föreskrivs främst i artikel 87.3 i EG-fördraget betraktas som förenlig med den gemensamma marknaden. Som godtagbara kan man bl.a. anse stöd för att avhjälpa en allvarlig störning i en medlemsstats ekonomi och stöd för att underlätta utveckling av vissa näringsverksamheter eller vissa regioner.

När det gäller kommissionens beslutspraxis i fråga om stöd som hänför sig till bostadsproduktion följer nedan en redogörelse för tre ärenden. I dessa tre fall godkände kommissionen stödprogrammen och konstaterade att de utgjorde sådant stöd som avses i artikel 87.3 punkt c i EG-fördraget.

Kommissionens beslut nr C(2007) 652 av den 7 mars 2007 gällde det stöd som Sverige beviljar för byggande av särskilda bostäder för äldre personer. Man hade i Sverige konstaterat att det på bostadsmarknaden rådde en brist i utbudet på sådana bostäder där äldre personers behov beaktats. Därför strävar man efter att öka utbudet på sådana bostäder med hjälp av ett stödprogram. Stödtagarna är privata bostadsägare som beviljas direkt stöd antingen för att bygga en ny bostad eller för att renovera en gammal bostad så att den motsvarar de nämnda kraven. Kommissionens beslut nr C(2003) 1762 av den 24 juni 2003 i ärendet N 40/2003 gällde å sin sida främjandet av viss slags byggverksamhet i Sverige. Man hade konstaterat att det rådde akut bostadsbrist i de viktigaste centren för landets näringsliv. Situationen betraktades som särskilt bekymmersam i fråga om bostäder avsedda för enpersonshushåll, t.ex. när det gällde bostäder för unga personer och ensamstående föräldrar. Syftet med programmet var att främja byggandet av små bostäder och studentbostäder i tillväxtregionerna genom en sänkning av byggkostnaderna. Stödet innebar att fastighetsägarna kompenserades för en del av byggkostnadernas mervärdesskatt.

Kommissionens beslut nr C(2001) 3459 av den 13 november 2001 i ärendet N 497/01 gällde stöd som beviljades för ägarboende i Skottland. Genom stödprogrammet understöddes sådana projekt vars syfte var att främja byggande av förmånliga bostäder för ägarboende i enskilda bostadshus, i gamla urbana bostadscentrum eller på den åtsträmade bostadsmarknaden. Stödets målgrupp utgjordes i huvudsak av lokala invånare som var intresserade av ägarboende och av att bo kvar på orten, men som inte hade möjlighet till detta på grund av de förhöjda boendekostnaderna. Ett statligt ämbetsverk fattade beslut om vilka objekt som var i behov av sanering och som skulle stödjas inom ramen för stödprogrammet. Stödet betalades till privata bostadsproducenter som sedan skulle erbjuda bostäderna till försäljning för den ovan nämna målgruppen.

4.3 Synpunkter på lagförslaget utgående från bestämmelserna om statligt stöd

Då det föreslagna skattelättnadssystemet bedöms med avseende på bestämmelserna om statligt stöd verkar det som om skattelättnadssystemet skulle uppfylla kriterierna för statligt stöd. De bolag som omfattas av systemet är sådana företag som avses i bestämmelserna om statligt stöd, som bedriver ekonomisk verksamhet genom att bjuda ut varor eller tjänster på vissa marknader. Skattelättnaden är en förmån som beviljas av statliga medel och som minskar de kostnader som belastar bolagets budget. Skattelättnaden utgör vidare ett undantag från det allmänna skattesystemet och gynnar en sektor medan företag som är verksamma inom andra sektorer inte är berättigade till motsvarande skattelättnad.

Enligt vad som konstaterats ovan påverkar det att det möjligen finns verkningar inom konkurrensen och handeln som kan motsvara kriterierna för statligt stöd även i detta avseende. Det är inte heller självklart att skattelättnaden kan betraktas som en sådan åtgärd som kan motiveras med systemets art eller ekonomiska struktur.

Vid bedömningen av om skattelättnaden utgör statligt stöd eller inte saknar det betydelse

huruvida motsvarande skattesystem tillämpas i andra medlemsstater. Åtgärden bedöms enbart på basis av den berörda statens eget skattesystem. Trots detta kan man emellertid inte helt och hållet förbise det faktum att flera EU-medlemsstater har infört REIT-system. Veterligen har ingen av dessa stater lämnat in en anmälan om statligt stöd till kommissionen angående REIT-systemen. Kommissionen har veterligen inte heller på eget initiativ inlett någon officiell utredning i fråga om systemen. Man har med andra ord inte ännu en enda gång bedömt huruvida systemen uppfyller kriterierna för statligt stöd eller inte. Därför kan man inte heller med säkerhet förutse hur kommissionen kommer att bedöma det föreslagna skattelättnadssystemet då kommissionen underrättas om det.

Man bör också beakta att det föreslagna systemet med avseende på sitt tillämpningsområde är snävare än de system som tillämpas i andra länder, vilket eventuellt är av betydelse vid bedömningen av systemets inverkan på konkurrensen och handeln.

Det är osäkert om systemet med stöd av artikel 87.3 punkt c i EG-fördraget kan anses vara förenligt med den gemensamma marknaden ifall systemet betraktas som statligt stöd. För att systemet ska betraktas som godtagbart med avseende på bestämmelserna om statligt stöd torde det krävas att man visar att det råder en sådan brist på bostadsmarknaden som gör att det inte finns ett tillräckligt utbud av bostäder till ett skäligt pris. En sådan marknadssituation råder i och för sig i de största tillväxtcentren i Finland. Situationen är mest akut i huvudstadsregionen.

Vid bedömningen av huruvida artikel 87.3 punkt c i EG-fördraget blir tillämplig är åtminstone följande frågor av särskild betydelse:

— Är åtgärden nödvändig och rätt dimensionerad med avseende på det mål som fastställts för den?

— Är stödets belopp större än vad som är nödvändigt för att målet ska nås?

— Kan samma mål nås med andra metoder?

— Har systemet avgränsats med avseende på tiden?

— Har någon grupp av placerare utesluts ur systemet?

Därutöver krävs det omfattande och öppen information om skattelättnadssystemet och om fondplaceringsmöjligheterna.

4.4 Anmälan om statligt stöd

Enligt artikel 88.3 i EG-fördraget ska kommissionen underrättas om medlemsstatens planer på att vidta eller ändra stödåtgärder i så god tid att kommissionen kan yttra sig om planerna. Medlemsstaten får inte genomföra åtgärden förrän ett slutgiltigt beslut har fattats i ärendet.

Efter att ha tagit emot underrättelsen om stödåtgärden inleder kommissionen en preliminär utredning, med anledning av vilken kommissionen kan komma till tre olika slutresultat. Kommissionen kan konstatera att den anmälda åtgärden inte betraktas som statligt stöd, att stödet är förenligt med den gemensamma marknaden eller att det är ifrågasatt huruvida den anmälda åtgärden är förenlig med den gemensamma marknaden. I det sist nämnda fallet inleder kommissionen ett formellt utredningsförfarande. Kommissionen ska fatta sitt beslut med anledning av den preliminära utredningen inom två månader efter att den har tagit emot en sådan ansökan som den betraktar som komplett.

Med anledning av det formella utredningsförfarandet kan kommissionen fatta antingen ett positivt eller ett negativt beslut. Kommissionen kan också konstatera att den anmälda åtgärden inte betraktas som stöd, eller fastställa sådana villkor som gör att åtgärden betraktas som godtagbar.

Angående det föreslagna skattelättnadssystemet ska en anmälan om statligt stöd lämnas till kommissionen så snart som möjligt. Efter att kommissionen har fattat sitt slutgiltiga beslut i ärendet klagörs det ifall den föreslagna befrielsen från inkomstskatt är godtagbar med avseende på gemenskapslagstiftningens bestämmelser om statligt stöd, eller ifall systemet eventuellt måste avgränsas på något sätt. Lagen ska träda i kraft efter kommissionen har fattat sitt slutliga beslut med anledning av anmälan. Därför ska bestämmelser om lagens ikraftträdande utfärdas genom förordning av statsrådet.

5 Förhållande till övrig lagstiftning

Ett villkor för att bolaget ska beviljas skattelättnad är att lagen om fastighetsfonder, som trädde i kraft i början av mars 1998, tillämpas på bolaget.

Med en fastighetsfond avses i lagen om fastighetsfonder ett publikt aktiebolag som enligt sin bolagsordning uteslutande eller huvudsakligen bedriver fastighetsfondsverksamhet. Fastighetsfondsverksamheten innebär att allmänheten erbjuds möjlighet att delta i gemensamma fastighetsplaceringar. Allmänheten deltar i placeringsverksamheten genom att teckna, köpa eller på något annat sätt förvärva aktier i ett publikt aktiebolag. Därefter vidareplacerar bolaget de medel som influtit från allmänheten, huvudsakligen i fastigheter och fastighetsvärdepapper, i annat syfte än byggande eller fastighetsförädling.

Riksdagen har också föreläggts regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om fastighetsfonder och vissa lagar som har samband med den. I propositionen föreslås det att lagen om fastighetsfonder ska utökas med bestämmelser om sådana fastighetsfonder som enbart eller i huvudsak placerar sina tillgångar i hyresbostäder.

Kravet på att lagen om fastighetsfonder ska vara tillämplig på bolaget innebär att bolaget ska iaktta den nämnda privatrechtliga speciallagstiftningen. En fastighetsfond ska ansöka om att dess aktier upptas till offentlig handel enligt värdepappersmarknadslagen. På en fastighetsfond tillämpas också bestämmelserna om informationsskyldighet för börsbolag. Finansinspektionen övervakar att dessa bestämmelser iakttas. Finansinspektionen ska också godkänna fastighetsfondens stadgar för fastighetsplaceringsverksamheten, där det bl.a. ställs krav på placeringen av tillgångarna och spridning av riskerna. Lagen om fastighetsfonder innehåller dessutom bestämmelser som gäller värdering av tillgångarna, fastighetsvärderare samt fondens skadeståndsskyldighet.

I lagen om fastighetsfonder regleras i viss utsträckning samma frågor som i den föreslagna lagen. Bestämmelserna avviker emellertid från varandra, eftersom lagen om fas-

tighetsfonder såsom allmän lag också tillämpas på sådana fastighetsfonder i aktiebolagsform på vilka den föreslagna lagen inte ska tillämpas, samt på vissa fastighetsfonder i kommanditbolagsform. Enligt de ändringar som föreslagits i lagen om fastighetsfonder ska bestämmelserna i den föreslagna lagen tillämpas på sådana bolag som beviljats skattelättnad istället för motsvarande bestämmelser i lagen om fastighetsfonder. Till de vikande bestämmelserna i lagen om fastighetsfonder hör 15 § 5 mom. som gäller bygande och fastighetsförädlingsverksamhet, 15 a § som gäller vinstutdelning och 16 § 1 mom. som gäller kredittagning.

6 Propositionens konsekvenser

6.1 Ekonomiska konsekvenser

Fiskala konsekvenser

Vid bedömningen av de direkta konsekvenser som propositionen medför i fråga om skatteintäkterna måste man beakta att de inkomster som hänför sig till fastigheterna ska vara skattefria för bolaget, att den vinstutdelning bolaget delar ut undantagsvis ska beskattas till fullt belopp, samt att värdestegringen för de fastighetstillgångar som inkluderas i systemet ska beskattas.

Dessutom medför propositionen indirekta konsekvenser som berör överlåtelseskatten och den inkomstskatt som inflyter på basis av försäljningsvinster.

Skattefrihetens inverkan på samfundsskatteintäkterna

Man kan göra en grov uppskattning av hur skattefriheten kommer att påverka samfundsskattens belopp, utgående från ett antagande om vilken andel av bostadsbeståndet som kommer att omfattas av skattefriheten och med stöd av uppgifterna om beskattningen av de största fastighetsplaceringsbolag som är verksamma inom branschen.

De två största koncerner som hyr ut bostäder betalade under åren 2006—2007 i genomsnitt nästan 17 miljoner euro per år i samfundsskatt. Bolagen ägde sammanlagt nästan 60 000 bostäder. Tillförlitligheten av

den uppskattning som baserar sig på uppgifterna om befintliga bolag försämrades emellertid av att de mest betydande bolag som hyr ut bostäder också bedriver sådan hyresbostadsverksamhet som beviljas understöd och vars avkastning är lägre än avkastningen för fritt finansierade hyresbostäder.

Man bör å andra sidan också beakta att en betydande del av fastighetsplaceringsbolagens resultat kan bestå av försäljning av placeringsfastigheter, beroende på konjunkturläget inom fastighetsmarknaderna. Enligt förslaget ska rätten att sälja fastigheter begränsas för sådana bolags del som beviljats skattefrihet.

Man kan t.ex. uppskatta att bostadstillgångar till ett värde av 2 miljarder euro kommer att omfattas av skattefriheten, vilket motsvarar en miljon våningskvadratmeter enligt ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 2 000 euro för höghuslägenheter. Då den genomsnittliga bostadsstorleken är 60 kvadratmeter motsvarar detta i sin tur ca 17 000 bostäder. När det gäller den samfundsskatt som betalas av de ovan nämnda sammanslutningar som bedriver hyresverksamhet, kan den minskning skattefriheten medför i fråga om samfundsskattens belopp antas underskrida 10 miljoner euro per år.

Denna uppskattning beskriver emellertid inte den faktiska minskningen av samfundsskatteintäkterna, eftersom en betydande del av de viktigaste placerargruppernas fastighetsplaceringar har genomförts på andra sätt än genom placeringar i sådana fastighetsplaceringsbolag som beskattas normalt, varvid man redan för närvarande undviker den beskattning som verkställs hos bolaget. De nuvarande samfundsskatteintäkterna minskar t.ex. inte i det fall där en placerare i form av apport överlåter sina aktier i ett ömsesidigt fastighetsbolag till ett bolag som har befriats från skatt. Detsamma gäller fastigheter som ägs via kommanditbolag. De hyresintäkter som kommer att omfattas av systemet kommer således även i fortsättningen att beskattas endast hos placerarna, då det skattebefriade bolaget delar ut vinst.

Hur mycket samfundsskatteintäkternas belopp påverkas beror förutom på verksamhetens lönsamhet även på i hur stor utsträckning skattefriheten kommer att omfatta det

fritt finansierade hyresbostadsbestånd som för närvarande beskattas inom ramen för den normala samfundsbeskattningen.

Enligt uppgifter från Statistikcentralen var ägarstrukturen i fråga om varaktiga hyresbostäder i slutet av år 2006 följande:

	Arava-bostäder		Räntestöds- och bostadsrättsbost.		Fritt finansierade bostäder		Alla sammanlagt	
	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%
Sammanlagt	347 000	100,0	83 000	100,0	365 000	100,0	795 000	100,0
Privatpresoner					220 000	60,3	220 000	27,7
Husbolag					11 000	3,0	11 000	1,4
Företag (bl.a. industrin, försäkringsbolag, banker)	10 000	2,9	5 000	6,0	32 000	8,8	47 000	5,9
Kommuner	210 000	60,5	32 000	38,6	18 000	4,9	260 000	32,7
S.k. allmännyttiga samfund	62 000	17,9	34 000	41,0	22 000	6,0	188 000	14,8
Övriga (församlingar, stiftelser, andra samfund)	65 000	18,7	12 000	14,5	62 000	17,0	139 000	17,5

Det finns inte tillgång till uppgifter om huruvida siffrorna beskriver direkt fastighetsinnehav eller innehav av aktier i bostadsaktiebolag eller andra bolag som äger hyreshus.

Man kan anta att en del av de sammanlagt ca 134 000 fritt finansierade hyresbostäder som ägs av företag, kommuner, s.k. allmännyttiga byggherresammanslutningar och övriga sammanslutningar kommer att omfattas av skattefriheten. Om t.ex. tio procent av det nämnda antalet bostäder skulle komma att omfattas av skattefriheten skulle denna andel, som motsvarar 13 400 bostäder, enligt de ovan angivna uppgifterna om bostädernas genomsnittliga kvadratmeterpris och storlek till sitt värde uppgå till 1,6 miljarder euro.

De fiskala konsekvenserna påverkas således av ett stort antal faktorer som är mycket svåra att bedöma. Med beaktande av det flertal begränsningar och förpliktelser som ingår i lagförslaget och de erfarenheter ibruktagandet av REIT-systemet gett i andra länder kommer värdet på det befintliga hyresbostadsbestånd som inkluderas i systemet troligtvis åtminstone inte i begynnelseskedet att uppgå till mycket mer än 2 000 miljoner euro. Till följd av den skattefrihet bolagen beviljas beräknas samfundsskattens belopp minska med några miljoner euro.

Om systemet senare ökar i popularitet blir konsekvenserna naturligtvis mer omfattande. Man kan också anta att de bolag som inkluderas i systemet kommer att utöka sitt hyresbostadsbestånd.

Beskattning av fastighetsbeståndets värdestegring

Skatteinkomsterna kommer å andra sidan att öka, i synnerhet under de år som följer närmast efter systemets ikraftträdande, i och med att det sannolika överlåtelsepriset för bostadsbeståndet hos det bolag som inkluderas i skattefrihetssystemet betraktas som bolagets inkomst för det skatteår som föregår skattefriheten. Skatteinkomsterna kommer också att öka till följd de överlåtelsevinster säljarna får vid försäljning av fastighetstillgångar till bolagen. Det är dock även i detta sammanhang svårt att uppskatta hur mycket skatteintäkterna kommer att påverkas. Skattekonskvenserna beror till största delen på bostadsbeståndets värdeökning. Upplösningen av överavskrivningar för fastigheter som placerarna äger direkt torde däremot vara av förhållandevis liten betydelse, eftersom de årliga avskrivningarna på bostadsbyggnader som högst kan uppgå till fyra procent och överavskrivningar inte ackumuleras i någon

större utsträckning. Största delen av bostadsplaceringarna utgörs dessutom av placeringar i fastighetsbolagsaktier, vars anskaffningsutgifter inte avskrivs i form av årliga avskrivningar.

Det är emellertid sannolikt att skatteintäkterna av de försäljningsvinster som realiserats i övergångsskedet kommer att överskrida den årliga minskningen av samfundsskatten. Om det gängse priset på sådana bostadsaktiebolag och andra ömsesidiga fastighetsbolag som äger hyresbostäder till ett värde av 2 miljarder euro, med beaktande av skuldandelen skulle uppgå till 500 miljoner euro då bolaget inkluderas i systemet och den anskaffningsutgift för bolagets aktier som inte avskrivits vid beskattningen är t.ex. 300 miljoner euro, utgör den beskattningsbara inkomsten i övergångsskedet 200 miljoner euro. Bl.a. pensionsbolagen torde emellertid i stor utsträckning kunna undgå beskattning av denna inkomst med hjälp av sina till buds stående resultatutjämningsmetoder. Beskattningsbar inkomst uppkommer inte heller när det är fråga om försäljningar från kommuner, stiftelser eller andra sammanslutningar som befriats från skatt till sådana bolag som omfattas av skattelättnadssystemet. Om överlåtelseerna leder till att bolagens och sammanslutningarnas beskattningsbara inkomst ökar t.ex. med 50 miljoner euro, kommer skatteintäkterna beräknade enligt samfundsskattesatsen att uppgå till 13 miljoner euro.

Konsekvenser för utländska placerares placeringsbeteende och för skattebasen

Reformen antas inte ha någon särskild inverkan på utländska placerares placeringsbeteende. Till denna del förväntas inte heller någon större inverkan på skattebasen. På de finska fastighetsmarknaderna har de utländska placerarna nästan enbart intresserat sig för affärs- och kontorsfastigheter.

Förslaget om att delägarnas ägarandelar i bolaget ska underskrida tio procent av aktiekapitalet leder till att källskattesatsen för portföljutdelning blir tillämplig. Skattebelastningen i Finland torde i allmänhet bli lägre med hjälp av alternativa placeringsmetoder och hävstångslån. Man kan således anta

att utländskt kapital inte i någon större utsträckning kommer att placeras i sådana bolag som har befriats från skatt.

Indirekta konsekvenser

Det föreslagna systemet är ägnat att öka fastighetsinnehavets värdepapperisering. Detta påverkar dels överlåtelseskatteintäkterna, dels beloppet av den skatt som inflyter på basis av överlåtelse av aktier i ett skattebefriat bolag då det är fråga om en utländsk placereare.

Eftersom skattefriheten kräver att bolagets aktier är föremål för handel på en reglerad marknad eller föremål för multilateral handel, debiteras inte överlåtelseskatt enligt lagen om överlåtelseskatt (931/1996) vid överlåtelse av bolagets aktier. Värdepapperiseringen innebär således att de fastighetstillgångar som inkluderas i systemet helt och hållet elimineras ur skattebasen för överlåtelseskatten. Vid överlåtelser av fastighetsvärdepapper är skattesatsen 1,6 procent och vid fastighetsöverlåtelser fyra procent.

Värdepapperiseringen påverkar således skattebasen vid beskattningen av överlåtelsevinster både när det gäller utländska placereare och när det gäller sådana allmännyttiga samfund som avses i 21 § i inkomstskattelagen. För begränsat skattskyldiga utgör den inkomst som uppkommer vid försäljning av fastigheter sådan inkomst som erhållits i Finland och som ska beskattas i Finland. För allmännyttiga samfund hör de inkomster som hänför sig till sådana fastigheter som har använts för något annat än ett allmänt eller allmännyttigt ändamål till samfundets beskattningsbara inkomster. Då dessa aktörers direkta fastighetsinnehav omvandlas till innehav via aktiebolag innebär det att skattebasen blir snävare. I enlighet med den internationella skatterättens principer är det hemviststaten som har rätt att beskatta de inkomster som erhålls vid aktieöverlåtelser. Allmännyttiga samfund är däremot inte skyldiga att betala skatt på försäljningsvinster då det är fråga om försäljning av lös egendom.

Lagförslagets indirekta verkningar på skattebasen är synnerligen svåra att bedöma.

Inverkan på nyproduktionens omfattning

Det föreslagna lagförslaget kommer att uppmuntra till nyproduktionen. Möjligheten att avsätta en utdelningsreserv uppmuntrar till placeringar i nytt hyresbostadsbestånd. Eftersom finansieringen av bostadsplaceringarna i väsentlig utsträckning grundar sig på lånefinansiering, kommer räntenivån att vara den faktor som påverkar bolagets årliga resultat mest. Sådana tillgångar som kan användas för nyinvesteringar kan också erhållas genom realisering av gammalt bostadsbestånd. Om bolaget utnyttjar utdelningsreserven och skuldfinansieringen maximalt får bolaget uppskattningsvis, enligt en realistisk bedömning av bostadsbeståndets avkastning och räntenivån, möjligheter att genom intern

finansiering årligen låta bygga eller skaffa nytt hyresbostadsbestånd som motsvarar ca 3—4 procent av bolagets befintliga bostadsbestånd.

7 Samband med andra propositioner

Propositionen hänför sig till budgetpropositionen för 2009 och avses bli behandlat i samband med den.

8 Beredningen av propositionen

Regeringens propositionen har beretts vid finansministeriet.

DETALJMOTIVERING

1 Lagförslag

1.1 Lag om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder

1 §. Skattelättnad. I denna paragraf fastställs lagens allmänna tillämpningsområde. Enligt paragrafen ska sådana aktiebolag som hyr ut bostäder och som uppfyller de villkor som föreskrivs i denna lag på ansökan beviljas skattelättnad. Lagen ska bara gälla aktiebolag som är allmänt skattskyldiga i Finland, dvs. finska bolag som har grundats i enlighet med finsk lag.

2 §. Villkor för beviljande av skattefrihet. Denna paragraf föreslås innehålla bestämmelser om villkoren för att ett bolag ska beviljas skattefrihet. I 1 mom. 1 punkten ställs krav på bolagets verksamhet och i 2—4 punkten ställs krav på bolagets balansstruktur.

Enligt 1 punkten får bolagets verksamhet bara omfatta uthyrning av bostadslägenheter som bolaget äger eller förfogar över med stöd av aktier i ett bostadsaktiebolag eller något annat ömsesidigt fastighetsbolag, samt sådan sedvanlig disponents- och underhållsverksamhet som ansluter sig till hyresverksamheten. Bolaget får dessutom bedriva byggherreverksamhet för egen räkning. Därmed är det inte tillåtet för bolaget att bedriva

egentlig byggföretagsverksamhet eller sådan sanerings- eller fastighetsutvecklingsverksamhet som är mer genomgripande än normalt fastighetsunderhåll. Denna verksamhet får dessutom bara hänföra sig till bolagets egna fastigheter och lägenheter. Bolaget får således inte sälja tjänster till utomstående aktörer.

Bolaget får vidare ägna sig åt sådan medelsförvaltning som den nämnda verksamheten kräver, t.ex. sådan portföljförvaltning som hör samman med en ändamålsenlig placering av tillgångar som reserverats för fastighetsplaceringar.

I 2 punkten bestäms vilken andel av bolagets tillgångar som ska utgöras av bostadsfastigheter och bostadslägenheter. Enligt denna punkt ska minst 80 procent av bolagets tillgångar vid utgången av skatteåret utgöras av fastigheter som huvudsakligen är i bostadsbruk, av aktier i bostadsaktiebolag eller av aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet i något annat ömsesidigt fastighetsaktiebolag.

Sådana fastighetsbolag som avses i bestämmelsen får bara bedriva verksamhet som består av att äga och förvalta fastigheter. Lagen föreslås dock inte innehålla någon närmare definition av vilka krav som ställs på sådana ömsesidiga fastighetsbolag som skattebefriade bolag kan äga.

En sådan koncernstruktur där ett moderbolag som befriats från skatt indirekt kan äga fastigheter genom innehav av aktier i ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag eller bostadsaktiebolag ska enligt lagförslaget vara tillåten. Detta är motiverat eftersom en väsentlig del av hyresbostadsbeståndet förvaltas i denna form. Däremot får moderbolaget inte äga andra typer av fastighetsaktiebolag som beskattas normalt. Om en sådan koncernstruktur skulle godkännas och dotterbolagen också kunde befrias från skatt, borde man införa tämligen noggranna bestämmelser som skulle reglera dotterbolagens verksamhet och tillåtna balansstruktur samt övriga faktorer som är av betydelse med tanke på skattefriheten. T.ex. i Storbritannien, där REIT-lagstiftningen möjliggör en koncernstruktur med dotterbolag som är befriade från skatt, finns det mycket omfattande bestämmelser om dotterbolagen. Enligt Tysklands REIT-lagstiftning kan däremot ett skattebefriat REIT-bolag överhuvudtaget inte äga ett sådant tyskt bolag som besitter fastigheter i Tyskland, vilket uppenbarligen till största delen beror på att det skulle krävas mycket komplicerad reglering om saken.

När det gäller ömsesidiga fastighetsbolag finns det inte något liknande behov av reglering, under förutsättning att bolaget faktiskt handlar i enlighet med verksamhetsprinciperna för ett ömsesidigt fastighetsbolag. Verksamhetsidén för ett ömsesidigt fastighetsbolag innebär att bolaget är en passiv ägare av sådana lokaler som bolagets delägare har rätt att förfoga över. Inkomsterna för uthyrning av lokalerna tillfaller likaså delägarna. Bolagets mål är inte att vara vinstbringande, utan bolaget är till sin karaktär en sådan aktör till vilken utgifterna och kostnaderna allokeras. Bolaget delar inte heller ut någon vinst till sina delägare. Därför behöver inte de ömsesidiga fastighetsbolagen i sig, vid sidan av moderbolagen, omfattas av skattefriheten.

Då ett ömsesidigt fastighetsbolag på det ovan beskrivna sättet handlar i enlighet med sina verksamhetsprinciper, föranleder det faktum att koncernen omfattar ett sådant bolag inte något behov av specialbestämmelser med förbud mot sådana skatteplaneringsmetoder som strider mot det föreslagna syste-

rets syften och som den indirekta ägarstrukturen annars utgör en god grund för.

Om man däremot i strid med det ömsesidiga fastighetsbolagets verksamhetsprinciper börjar utnyttja ett ömsesidigt fastighetsbolag som moderbolaget äger i något annat syfte, t.ex. för att bedriva sådan fastighetshandel som är förbjuden för moderbolaget, eller för att på något annat sätt kringgå de begränsningar som gäller moderbolaget, kan påföljden vara uteslutning ur systemet. Uteslutning kan för det första följa av att det bolag som agerar på detta sätt inte anses vara ett sådant ömsesidigt fastighetsbolag som avses i 2 punkten, dvs. ett bolag som bara äger och förvaltar fastigheter och byggnader som hör till fastigheterna. I detta fall kan det skattebefriade bolaget förlora skattefriheten med anledning av att kraven på balansstrukturen i 2 punkten eller kraven på inkomststrukturen i 9 § inte uppfylls. I denna situation blir också den föreslagna 15 § 4 punkten tillämplig, ifall det är fråga om sådana affärstransaktioner eller arrangemang som uppenbart har vidtagits i avsikt att undvika skatt. Även i detta fall är följden att bolaget förlorar skattefriheten.

Den enda specialbestämmelse som gäller koncernstrukturen föreslås ingå i 1 mom. 4 punkten, där det bestäms att maximibeloppet för den tillåtna skuldandelen ska granskas med avseende på koncernen som helhet.

Syftet med det föreslagna systemet är att främja produktionen av fritt finansierade hyresbostäder i Finland och i synnerhet i de tillväxtcentrum där det råder brist på bostäder. På grund av EG-fördragets förpliktelser är det emellertid inte möjligt att begränsa bolagets placeringsverksamhet så att verksamheten bara skulle gälla placeringar inom landet. Placeringar i fastigheter i andra stater eller i ömsesidiga bolag som äger och förvaltar fastigheter i utlandet är således också tillåtna.

Momentets 3 punkt föreslås innehålla en bestämmelse om de övriga tillgångar som bolaget får inneha. Till dem hör för det första sådana tillgångar som hyres-, disponents-, underhålls- och byggherreverksamheten kräver, såsom kontors- och ADB-utrustning, verksamhetslokaler, utrustning och arbetsredskap för fastighetsunderhåll samt t.ex. tjänstebilar för personalen. Det skattebefriade

bolaget ska självt sköta disponentsverksamheten eller den övriga ovan nämnda anknyttande verksamheten. Bolaget får således inte äga ett dotterbolag som bedriver sådan verksamhet. Vidare ska bolaget kunna äga sådana investeringstillgångar som avses i 15 § 1 mom. 3—6 punkten i lagen om fastighetsfonder.

I 4 punkten begränsas bolagets lånetagning. I bolagets koncernbokslut eller bokslut får det främmande kapitalet inte överskrida 80 procent av balansomslutningen. I 18 § 2 mom. finns en bestämmelse som är förknippad med den föreslagna 4 punkten. I det nämnda momentet bestäms det att bolaget ska upprätta ett koncernbokslut som ska innehålla en sammanställning av boksluten för alla de dotterbolag som avses i bokföringslagen (1336/1997).

Momentets 5 punkt föreslås innehålla en bestämmelse om en enskild delägarers maximala ägarandel i bolaget.

För att skattefrihet ska beviljas förutsätts det vidare enligt 6 punkten att lagen om fastighetsfonder tillämpas på bolaget. I den ovan nämnda regeringspropositionen angående ändring av lagen om fastighetsfonder har det föreslagits att lagen ska utökas med specialbestämmelser om sådana fastighetsfonder som huvudsakligen placerar sina medel i hyresbostäder. Enligt 14 § i lagen om fastighetsfonder ska Finansinspektionen godkänna fastighetsfondens stadgar för fastighetsplaceringsverksamheten. När det gäller att utreda huruvida lagen om fastighetsfonder är tillämplig på ett visst bolag kunde Skatteförvaltningen stöda sig på det beslut om godkännande av stadgarna som Finansinspektionen fattat.

Skatteförvaltningen ska emellertid inte behöva undersöka huruvida bolaget verkligen agerar i enlighet med vad som föreskrivs i lagen om fastighetsfonder. Tillsyn utövas av Finansinspektionen. Den övervakar att fastighetsfonden uppfyller stadgandena och bestämmelser angående uppgiftsskyldighet.

Paragrafens 2 mom. föreslås innehålla en definition där det fastställs när en fastighet huvudsakligen anses vara i bostadsbruk. Denna definition preciserar 1 mom. 2 punkten. Frågan om huruvida en fastighet huvudsakligen är i bostadsbruk avgörs på basis av

lägenhetsytan. Enligt bestämmelsen är det avgörande att minst hälften av fastighetens lägenhetsyta består av bostadslägenheter.

Enligt andra meningen i momentet anses också en obebyggd tomt som i detaljplanen har fastställts som bostadstomt huvudsakligen vara i bostadsbruk. Vid tillämpningen av de krav som ställs på bolagets balansstruktur i 1 mom. 2 punkten jämföras dessa tomter således med egentliga bostadsfastigheter.

När det gäller tillämpningen av 1 mom. 2 punkten jämföras med bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag enligt 3 mom. motsvarande bolag med hemvist i en annan stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

3 §. Skattefrihetens början och upphörande. Skattefrihet ska beviljas på ansökan och skattefrihetsperioden börjar i regel vid ingången av det skatteår som inleds efter att ansökan har lämnats in. Om villkoren för skattelättnad emellertid har varit uppfyllda redan vid utgången av det föregående skatteåret, ska skattefriheten på bolagets begäran gälla redan från ingången av det år under vilket ansökan har lämnats in. När det är fråga om ett nytt bolag som har grundats för sådan verksamhet som avses i lagen eller ett bolag som har bildats till följd av delning eller fusion är det emellertid tillräckligt att villkoren för skattefrihet är uppfyllda vid utgången av det år under vilket ansökan lämnas in.

Skattefriheten upphör om villkoren för beviljande av skattefrihet eller de villkor som enligt 15 § utgör en förutsättning för att skattefriheten ska vara gällande inte längre är uppfyllda och bolagets skattefrihet till följd av detta återkallas med stöd av 16 §. Skattefriheten upphör vid utgången av det skatteår under vilket beslutet om återkallelse har fattats. Om återkallelsebeslutet har fördröjts på grund av att bolaget inte har uppfyllt sin föreskrivna anmälningsplikt, återkallas skattefriheten däremot med retroaktiv verkan. I detta fall upphör skattefriheten vid utgången av det år under vilket grunden för återkallelse av skattefriheten har uppkommit.

Om skattefrihet har beviljats efter att bolaget har gett felaktiga uppgifter om att villkoren för skattefriheten har varit uppfyllda, eller ifall de villkor som enligt 15 § utgör en förutsättning för att skattefriheten ska vara

gällande inte uppfylls, återkallas skattefriheten enligt 4 mom. med retroaktiv verkan.

4 §. Övergången till skattefrihet för ett bolag som redan bedriver hyresverksamhet. Skattefrihet ska kunna beviljas både nya bolag som grundas för det syfte som avses i lagen och bolag som redan bedriver hyresverksamhet. Denna paragraf föreslås innehålla bestämmelser om den situation där ett bolag som redan bedriver hyresverksamhet inkluderas i skattelättnadssystemet.

I detta fall ska det sannolika överlåtelsepriset för bolagets tillgångar räknas som bolagets inkomst för det skatteår som föregår skattefrihetens början. Som anskaffningsutgift avdras i enlighet med de allmänna principerna nyttigheternas anskaffningsutgift som inte har avskrivits vid beskattningen. Ifall ansökan om att bolaget ska beviljas skattefrihet avgörs innan beskattningen har verkställts för det skatteår som föregår skattefrihetens början, kan de nämnda inkomsterna beaktas i samband med den normala beskattningen. Om bolagets beskattning för detta skatteår redan har verkställts, ska beskattningen rättas.

Som anskaffningsutgift för de nyttigheter bolaget äger då skattefriheten börjar betraktas det sannolika överlåtelsepris som räknats som bolagets inkomst före skattefrihetsperiodens början.

Det är vidare möjligt att ett bolag som inkluderas i systemet har gjort en sådan bostadshusreservering som avses i lagen om bostadshusreservering vid beskattningen (846/1986) eller en sådan återanskaffningsreservering för lokaliteter som avses i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet. Enligt förslaget ska också bostadshusreserveringens belopp, liksom det oanvända beloppet av en återanskaffningsreservering för lokaliteter, betraktas som bolagets beskattningsbara inkomst för det skatteår som föregår skattefrihetens början.

Dessa skattepåföljder ska bara gälla de moderbolag som inkluderas i systemet, däremot inte sådana ömsesidiga fastighetsbolag som moderbolaget äger och vars beskattningsmässiga ställning inte påverkas av moderbolaget.

Paragrafens 3 mom. föreslås innehålla en bestämmelse om uppskov med betalningen

av den skatt som debiteras i samband med övergångsfasen. Bolaget ska på begäran beviljas tre års betalningstid för den skatt bolaget påförs för det skatteår som föregår skattefrihetens början. Uppskov beviljas för en viss andel av differensen mellan den bostadshusreservering och återanskaffningsreservering för lokaliteter samt det sannolika överlåtelsepris för bolagets tillgångar som räknats som bolagets inkomst och den anskaffningsutgift som inte har avskrivits vid beskattningen. Denna andel beräknas i enlighet med samfundsskattesatsen.

5 §. Kalkylmässiga avskrivningar under skattefrihetsperioden. Under skattefrihetsperioden ska kalkylmässiga avskrivningar göras på anskaffningsutgiften för nyttigheter som hör till bolagets anläggningstillgångar. Denna bestämmelse är av betydelse dels när det gäller att definiera vad som betraktas som bolagets oavskrivna anskaffningsutgift då skattefriheten upphör och bolaget övergår till normal beskattning, dels vid tillämpningen av bestämmelserna i 6 § som gäller fastighetsöverlåtelser under skattefrihetsperioden.

6 §. Överlåtelse av bostadstillgångar under skattefrihetsperioden. Utgångspunkten är att alla de inkomster bolaget erhåller under skattefrihetsperioden är skattefria. Detta gäller också sådana intäkter och försäljningsvinster som hänför sig till bolagets placeringstillgångar.

Även om fastighetsplaceringsverksamheten är mycket långsiktig t.ex. jämfört med värdepappersplaceringar, måste man för att möjliggöra en ändamålsenlig portföljförvaltning godkänna att bolaget realiserar en del av sina bostadstillgångar. För bolagets rätt att sälja bostadstillgångar uppställs dock begränsningar i 1 och 3 mom. Enligt de föreslagna bestämmelserna ska bolaget utan påföljder årligen kunna sälja högst tio procent av sina bostadstillgångar. För att sådan handel och byggherreverksamhet som syftar till försäljning av bostadstillgångar ska begränsas, krävs det enligt 1 mom. att bolaget ska ha ägt objektet i minst fem år innan det överläts. Dessutom ska det ha förflutit minst tio år från att byggnaden togs i bruk.

Dessa krav ska sanktioneras genom skattepåföljder. Om de besittningstider som föreskrivits för fastigheterna inte uppfylls, åläggs

bolaget enligt 1 mom. betala ett belopp som motsvarar 26 procent av differensen mellan överlåtelsepriset och den anskaffningsutgift som inte har avskrivits vid beskattningen.

Om bolaget under skatteåret överlåter mer än tio procent av sina övriga bostadstillgångar åläggs bolaget enligt 3 mom. för den överstigande delen betala ett belopp som motsvarar 26 procent av differensen mellan de tillgångar som överlåts under skatteåret och den anskaffningsutgift för dessa tillgångar som inte har avskrivits vid beskattningen. Om bokföringsvärdet för bolagets bostadstillgångar vid ingången av skatteåret är t.ex. 1 000 miljoner euro och bolaget överlåter bostadstillgångar till ett värde av 110 miljoner euro, påförs en avgift för det belopp som överskrider den föreskrivna andelen, dvs. för 10 miljoner euro. Som anskaffningsutgift avdras en motsvarande proportionell andel, dvs. 10/110 av anskaffningsutgiften för de tillgångar som överlåts under skatteåret.

Paragrafens 2 mom. föreslås innehålla en specialbestämmelse som berör sanerade hyresbostadsobjekt. Syftet med bestämmelsen är att begränsa sådan fastighetsutvecklings- och saneringsverksamhet som syftar till försäljning av bostadstillgångar. De objekt som omfattas av bestämmelsens tillämpningsområde definieras schablonmässigt utgående från vilken andel saneringsutgifterna utgör av byggnadens oavskrivna anskaffningsutgift. Den föreslagna andelen på 30 procent motsvarar den andel som fastställts i motsvarande syfte i Storbritanniens REIT-system. Som en tilläggsförutsättning för att de tidsfrister som avses i 1 mom. ska vara uppfyllda krävs det att saneringen har slutförts minst fem år innan överlåtelsen sker.

Vid tillämpningen av denna paragraf beräknas anskaffningsutgiften i enlighet med 5 §.

7 §. Vinstutdelningskrav. Paragrafens 1 mom. föreslås innehålla ett minimikrav på den vinstutdelning som bolaget ska dela ut. Vinstutdelningens belopp fastställs på basis av räkenskapsperiodens vinst. Vid beräkningen av vinsten beaktas dock inte icke-realiserade värdeförändringar, vilka annars skulle påverka den utdelningsbara vinstens belopp för sådana bolag som upprättar IFRS-bokslut.

Vinstutdelningskravet begränsas emellertid av 13 kap. 2 § i aktiebolagslagen (642/2006), där det bestäms att medel inte får betalas ut ur bolaget, om det då betalningsbeslutet fattades var känt eller borde ha varit känt att bolaget var insolvent eller att utbetalningen skulle leda till insolvens. Vinstutdelningskravet begränsas också av bestämmelsen om det utdelningsbara beloppet i 5 § i nämnda kapitel, där vinstutdelningen begränsas till beloppet av bolagets eget kapital. Bolaget kan inte kringgå vinstutdelningskravet genom att i bolagsordningen ta in bestämmelser om medel som ska lämnas outdelade.

Paragrafens 2 mom. föreslås innehålla en bestämmelse om en s.k. utdelningsreserv. Bolaget ska få lämna sammanlagt 40 procent av räkenskapsperiodens vinst outdelad, förutsatt att detta belopp används för anskaffning av bostadstillgångar. Medlen ska investeras senast under den sjunde räkenskapsperioden efter att reserven har avsatts.

Om inte denna tidsfrist iakttas eller hela den summa som motsvarar reserven i enlighet med 2 mom. används för anskaffning av nyproducerade bostäder, dvs. för objekt vars byggnader har tagits i bostadsbruk under de tre år som föregår anskaffningen, åläggs bolaget med stöd av 3 mom. betala ett belopp som motsvarar tio procent av utdelningsreservens belopp, dvs. av det belopp som har lämnats outdelat med stöd av 2 mom. Om bolaget t.ex. lämnar 30 procent av vinsten outdelad, dvs. 20 procent mer än den tillåtna andel som anges i 1 mom., och inte använder medlen för anskaffning av nyproducerade bostäder, debiteras avgiften på basis av det belopp som utgör 20 procent av den outdelade vinsten.

Den del av det outdelade beloppet som varken har använts för anskaffning av nyproducerade bostäder eller för anskaffning av gammalt bostadsbestånd ökar enligt 4 mom. vinstutdelningskravet för den räkenskapsperiod under vilken beloppet senast borde ha använts.

8 §. Beskattning av vinstutdelningen. Denna paragraf föreslås innehålla bestämmelser om beskattningen av den vinst som bolaget delar ut. Vinstutdelningen ska i sin helhet utgöra beskattningsbar inkomst för utdelningsmottagaren.

Eftersom det är fråga om ett börsnoterat bolag, utgör den vinstutdelning en fysisk person eller ett dödsbo erhåller i sin helhet kapitalinkomst. Då utdelningsmottagaren är en sammanslutning tillämpas emellertid inte de bestämmelser i 6 a § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet som gäller skattefrihet för sådan vinstutdelning som betalas till en sammanslutning.

Beskattningen av den vinst som bolaget delar ut under skattefrihetsperioden avviker således från de allmänna bestämmelser om beskattning av vinstutdelning som ingår i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet och inkomstskattelagen. Då skattefrihetsperioden upphör betraktas den outdelade vinsten i enlighet med 12 § 1 mom. som bolagets inkomst för skatteåret efter att skattefriheten har upphört. På den vinst som delas ut för det nämnda skatteåret tillämpas de allmänna bestämmelserna om beskattning av vinstutdelning.

Paragrafens 2 mom. föreslås innehålla en bestämmelse om påföljden för en överträdelse av den begränsning av en enskild delägarers maximala ägarandel som föreskrivs i 2 § 1 mom. 5 punkten. Om en enskild delägarers ägarandel på vinstutdelningens avstämningsdag motsvarar minst tio procent av bolagets aktiekapital, åläggs bolaget betala ett belopp som motsvarar 26 procent av den vinstutdelning som delats ut till den berörda utdelningsmottagaren. En motsvarande sanktion ingår i Storbritanniens REIT-lagstiftning.

En överträdelse av den nämnda begränsningen kan inte sanktioneras med att skattefriheten går förlorad, eftersom bolaget inte har möjligheter att påverka omfattningen av delägarnas aktieinnehav. Med stöd av den föreslagna 24 § i lagen om fastighetsfonder ska bolaget dock ha rätt att få ersättning av delägaren för den skada bolaget har orsakats av att delägarerns ägarandel har överskridits, om ägarandelen har överskridits till följd av uppsåt eller oaktsamhet från delägarerns sida.

Då det är fråga om en utländsk utdelningsmottagare omfattas vinstutdelningen i normal ordning av den källskatt på 28 procent som föreskrivs i lagen om beskattning av begränsat skattskyldig för inkomst, eller av den lägre källskatt som föreskrivs i ett till-

lämpligt skatteavtal som ingåtts mellan Finland och utdelningsmottagarens hemviststat.

9 §. Hyresinkomsternas minimiandel. Denna paragraf föreslås innehålla en bestämmelse om kravet på den minimiandel som hyresinkomsterna ska utgöra av bolagets alla inkomster. Minst 80 procent av inkomsterna under skatteåret ska utgöras av hyror för sådana bostadslägenheter som avses i bestämmelsen. Vid beräkningen av denna andel beaktas emellertid inte de överlåtelsepriser som erhållits vid överlåtelse av bostadstillgångar.

Avsikten är att skattelättnaden uttryckligen ska gälla hyresbostäder. Skattelättnaden ska därmed inte omfatta sådana affärslokaler som huvudsakligen hör till samma fastighet eller samma fastighetsbolags utrymmen. Den föreslagna begränsningen behövs eftersom kvadratmeterhyrorna för affärslokaler kan vara mångfaldiga jämfört med hyrorna för bostadslägenheter. Det krav som föreskrivs i 2 § 1 mom. 2 punkten och som innebär att en bestämd del av bolagets tillgångar ska utgöras av fastigheter som huvudsakligen är i varaktigt bostadsbruk eller av aktier i bostadsaktiebolag leder inte i sig till att stödet huvudsakligen riktas till hyresbostäder. När det gäller definitionen av huvudsakligt bostadsbruk i de föreslagna bestämmelserna har man inte ansett det ändamålsenligt att avvika från det krav på huvudsakligt bostadsbruk som föreskrivs i definitionen av ett bostadsaktiebolag i lagen om bostadsaktiebolagslag (809/1991), eftersom en väsentlig del av hyresbostadsbeståndet hör till bostadsaktiebolag. Som ett bostadsaktiebolag betraktas enligt 1 § 1 mom. i nämnda lag ett aktiebolag som har till syfte att äga och besitta en eller flera byggnader i vilka mer än hälften av lägenheternas sammanlagda golvyta enligt bologsordningen upptas av bostadslägenheter i aktieägarnas besittning.

Av dessa orsaker finns det skäl att fastställa ett särskilt krav på inkomststrukturen, genom vilket man säkerställer att stödet i huvudsak riktar sig mot hyresbostadsplaceringar.

En sådan begränsning kan emellertid inte i praktiken ställas som villkor för att skattefrihet ska beviljas, eftersom saken kan granskas först i efterskott. Det är å andra sidan inte heller ändamålsenligt att uppställa en sådan begränsning som ett villkor för att skattefri-

heten ska vara gällande. Det är nämligen inte nödvändigtvis möjligt för bolaget att helt och hållet förutse inkomststrukturen på förhand. Denna brist kan inte heller i enlighet med 16 § 2 mom. åtgärdas i efterskott.

Av de ovan nämnda orsakerna innebär begränsningen endast att kravet på den minimiandel hyresinkomsterna ska utgöra av bolagets alla inkomster förenas med en skattemässig sanktion. Om hyresinkomsterna för bolagets bostadslägenheter underskrider 80 procent av bolagets alla inkomster, åläggs bolaget betala ett belopp som motsvarar 20 procent av det belopp med vilket de nämnda hyresinkomsterna underskrider 80 procent av bolagets alla inkomster. De belopp som avses i paragrafen är bruttobelopp.

10 §. Fusion och delning. Bestämmelserna om företagsarrangemang grundar sig i stor utsträckning på den kontinuitetsprincip som under vissa förutsättningar tillämpas inom inkomstbeskattningen. Enligt kontinuitetsprincipen fortgår inkomstbeskattningen av det övertagande bolaget på samma sätt som den skulle ha verkställts i det överlåtande bolaget om det sist nämnda bolaget skulle ha fortsatt med verksamheten. Denna princip är emellertid inte tillämplig i den situation där något av de bolag som är delaktigt i företagsarrangemanget är befriat från inkomstskatt.

Av dessa orsaker ska företagsarrangemangen vara möjliga att genomföra utan skattepåföljder bara i de fall då alla bolag som omfattas av arrangemanget har beviljats skattefrihet.

Enligt förslaget ska en fusion således kunna genomföras i enlighet med kontinuitetsprincipen då både de överlåtande bolagen och det övertagande bolaget har beviljats skattefrihet. På motsvarande sätt ska delning vara möjlig utan direkta skattepåföljder om bolaget delas i två eller flera bolag som beviljas skattefrihet.

Paragrafens 1 mom. föreslås innehålla bestämmelser om fusion av sådana bolag som har beviljats skattefrihet. För att kontinuitetsprincipen ska tillämpas i denna situation förutsätts det att de villkor som har fastställs för fusionen i 52 a § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet är uppfyllda.

Om fusionen genomförs i form av en s.k. kombinationsfusion, där bolagen fusioneras

så att ett nytt bolag grundas, ska det nya bolaget anhänga om skattefrihet. Om ett bolag som har beviljats skattefrihet fusioneras med ett annat motsvarande bolag genom en s.k. absorptionsfusion, bibehåller det övertagande bolaget däremot sin skattefrihet.

Om de föreskrivna villkoren är uppfyllda anses det inte att det överlåtande bolaget upplöses.

Dessutom ska bestämmelserna i 52 b § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet tillämpas i tillämpliga delar. Detta innebär att det överlåtande bolagets anskaffningsutgifter överförs till det övertagande bolaget, oförändrade till sitt belopp. Under det skatteår då fusionen har ägt rum ska de kalkylmässiga avskrivningar som avses i den föreslagna 5 § genomföras på det sätt som föreskrivs i 52 b § 2 mom. Vid beskattningen av aktieägarna ska den nämnda paragrafens 4 mom. tillämpas.

Paragrafens 2 mom. föreslås innehålla bestämmelser om delning av ett bolag. På samma sätt som när det gäller fusion ska kontinuitetsprincipen iakttas också vid delning i det fall då både det överlåtande bolaget och de övertagande bolagen har beviljats skattefrihet. Eftersom de bolag som uppkommer till följd av delningen är fristående juridiska personer som inte utgör en del av det överlåtande bolaget, ska bolagen särskilt anhänga om skattefrihet.

Därutöver krävs det att de allmänna villkor som föreskrivs i 52 c § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet är uppfyllda.

Paragrafens 1 mom. gäller bara den situation där ett bolag som har beviljats skattefrihet fusioneras med ett annat bolag som också har beviljats skattefrihet. Paragrafens 3 mom. innehåller däremot en bestämmelse om den situation där ett annat än ett skattebefriat bolag, t.ex. ett bostadsaktiebolag, fusioneras med ett bolag som har beviljats skattefrihet. Av ovan nämnda orsaker tillämpas inte 52 b § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet i dessa fall. I dessa situationer anser man att det överlåtande bolaget upplöses.

11 §. Upplösning av bolaget. Då ett bolag upplöses är skattepåföljderna desamma som vid återkallelse av ett beslut om beviljande

av skattefrihet enligt 16 § 1 mom. I samband med upplösning av ett bolag tillämpas dessutom bestämmelserna i 51 d § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet.

Om en fusion eller delning genomförs på ett sätt som avviker från vad som föreskrivs i 10 §, anses det att bolaget upplöses.

12 §. Beskattning av bolaget efter att skattefriheten upphört. Bolagets skattefrihet upphör enligt 3 § 3 mom. vid utgången av det skatteår under vilket beslutet om återkallelse av skattefriheten har fattats. De outdelade vinstmedel bolaget eventuellt har då skattefriheten upphör betraktas som bolagets inkomster för skatteåret efter att skattefriheten har upphört. Detsamma gäller de belopp som under skattefrihetsperioden har överförts från vinstmedlen till posterna för övrigt eget kapital.

Efter att skattefriheten har upphört ska bolagets beskattning verkställas i enlighet med inkomstskattebestämmelserna. Eftersom skattelättnaden är avsedd att gälla bara skattefrihetsperioden, föreslås paragrafens 2 mom. innehålla en bestämmelse där det konstateras att sådana utgifter och andra poster som hänför sig till skattefrihetsperioden och som enligt inkomstskattebestämmelserna är avdragbara inte ska vara avdragbara vid bolagets beskattning efter att skattefriheten har upphört.

Paragrafens 3 mom. föreslås innehålla en bestämmelse om bolagets rätt att avdra de förluster som fastställts vid beskattningen och räkna sådana utnyttjade gottgörelser som avses i den numera upphävda lagen om gottgörelse för bolagsskatt som prestationer vid debiteringen av samfundsskatt. De nämnda beloppen får, i enlighet med de föreskrifter som gäller dem, utnyttjas efter att bolagets skattefrihet har upphört, under förutsättning att de föreskrivna villkoren är uppfyllda. De tidsfrister inom vilka beloppen ska avdras löper också under skattefrihetsperioden. De nämnda posterna ska dock inte kunna utnyttjas för att minska de skatter som eventuellt påförs bolaget under skattefrihetsperioden.

Paragrafens 4 mom. föreslås innehålla en bestämmelse om hur den oavskrivna anskaffningsutgiften för nyttigheter som hör till anläggningstillgångarna fastställs då skatte-

friheten upphör. Som anskaffningsutgift betraktas det belopp från vilket man i enlighet med 5 § har gjort tillåtna maximiavskrivningar vid beskattningen.

13 §. Ansökningsförfarandet. Paragrafens 1 mom. föreslås innehålla en bestämmelse om den tidsfrist inom vilken ansökan om skattefrihet ska lämnas in och 2 mom. en bestämmelse om den utredning som ansökan ska innehålla.

14 §. Godkännande av ansökan om skattefrihet. Enligt denna paragraf ska en ansökan om skattefrihet godkännas då de villkor som föreskrivs för beviljande av skattefrihet i 2 § är uppfyllda. Ansökan godkänns emellertid inte om det är uppenbart att de villkor som i 15 § föreskrivs för att skattefriheten ska vara gällande inte kommer att uppfyllas.

15 §. Villkor för att skattefriheten ska vara gällande. Skatteförvaltningen ska övervaka att villkoren för skattefriheten är uppfyllda. I samband med ansökningsförfarandet utreder man första gången att de villkor som föreskrivs för beviljande av skattefrihet i 2 § uppfylls och därefter granskar man årligen att villkoren är uppfyllda. I detta sammanhang tillämpas emellertid inte 2 § 1 mom. 5 punkten, som gäller en enskild delägars maximala ägarandel, eftersom bolaget har begränsade möjligheter att påverka delägarnas aktieköp.

Om villkoren för beviljande av skattefrihet inte längre är uppfyllda, är påföljden i sista hand att skattefriheten återkallas.

För att bibehålla skattefriheten ska bolaget varje år uppfylla de krav som anges i paragrafens 1—4 punkten. För att göra det lättare för ett bolag att inkluderas i systemet förutsätts det emellertid inte att kravet på att bolaget ska vara börsnoterat måste vara uppfyllt då skattefriheten börjar, utan det räcker att bolaget introduceras på börsen under det första skatteåret efter att skattefriheten har börjat. De övriga kraven hänför sig till bolagets framtida verksamhet och kommande händelser, vilket innebär att man i praktiken inte kan granska huruvida dessa krav är uppfyllda då ansökan behandlas.

Paragrafens 1 punkt föreslås innehålla ett krav på vinstutdelningens minimibelopp.

Paragrafens 2 punkt ska innehålla ett krav på att bolaget ska vara introducerat på börssen.

Paragrafens 3 punkt föreslås innehålla ett förbud mot att bolaget delar ut medel i någon annan form än som vinstutdelning. Syftet med bestämmelsen är att förhindra att bolaget i avsikt att undvika beskattning av vinstutdelningen delar ut medel i någon annan form. De föreskrifter om beskattning av förtäckt dividend som ingår i 29 § i lagen om beskattningsförfarande (1558/1995) kan inte betraktas som tillräckliga i detta sammanhang. Utöver den föreslagna bestämmelsen tillämpas emellertid också bestämmelserna om förtäckt dividend i det nämnda lagrummet. Enligt dessa bestämmelser ska den fördel en delägare har fått betraktas som mottagarens beskattningsbara inkomst. Om mottagaren är en fysisk person eller ett dödsbo, betraktas den förtäckta dividenden som förvärvsinkomst.

Paragrafens 4 punkt föreslås innehålla ett förbud mot affärstransaktioner som uppenbart har vidtagits i avsikt att undgå skatt. Syftet med denna bestämmelse är att förhindra kringgående av skatt och den är framför allt avsedd att ha preventiv verkan.

Detta förbud gäller både bolaget och dess dotter- och intressebolag som avses i bokföringslagen. Denna bestämmelse tillämpas däremot inte på sådana bolag i vilka det berörda bolaget har en mindre ägarandel och bestämmanderätt. Även när det gäller intressebolag ska man bedöma huruvida det berörda bolaget har en så betydande bestämmanderätt i intressebolaget att man kan anse att arrangemanget har vidtagits för att bolaget ska befrias från skatt.

Tillämpningsområdet för denna bestämmelse omfattar t.ex. sådana situationer där ett ömsesidigt fastighetsbolag som bolaget äger handlar i strid med sitt egentliga syfte i avsikt att kringgå sådana begränsningar som gäller moderbolaget eller i avsikt att nå skattemässiga fördelar.

16 §. Återkallelse av skattefriheten. Enligt paragrafens 1 mom. ska skattefriheten återkallas om de villkor som i 2 § föreskrivs för beviljande av skattefrihet eller de villkor som i 15 § föreskrivs för att skattefriheten ska vara gällande inte längre är uppfyllda och bo-

laget inte inom den tidsfrist som anges i 2 mom. har sett till att villkoren igen är uppfyllda.

Innan godkännandet återkallas ska bolaget enligt 2 mom. ges tillfälle att bli hört och tillfälle att avhjälpa bristen. För avhjälpan av bristen fastställs en skälig tidsfrist som med beaktande av bristens karaktär ska vara tillräckligt lång för att saken rimligen ska kunna åtgärdas. Ifall det emellertid redan då bristen upptäcks är uppenbart att den inte kan avhjälpas, får godkännandet återkallas omedelbart, utan att någon tidsfrist fastställs.

Enligt 3 mom. ska godkännandet dock alltid återkallas om det förfarande som strider mot villkoren för skattefriheten har varit planmässigt eller bolaget genom förfarandet har eftersträvat avsevärd ekonomisk nytta. I detta fall ska bolaget inte på nytt kunna beviljas skattefrihet.

17 §. Tillämpning av skattebestämmelser. Skatteförvaltningen ska årligen granska att villkoren för skattefriheten är uppfyllda och utföra de debiteringar som avses i 6—9 §.

Enligt 2 mom. ska lagen om beskattningsförfarande och lagen om skatteuppbörd (609/2005) iakttas i tillämpliga delar. De bestämmelser om samfundsränta som ingår i lagen om beskattningsförfarande ska tillämpas så som de enligt den nämnda lagen tillämpas på sådan skatteförhöjning som närmast motsvarar de skattepåföljder som föreskrivs i lagförslaget.

När det gäller offentlighet jämföras de debiterade beloppen enligt 3 mom. med inkomstskatt.

De belopp som debiterats med stöd av den föreslagna lagen ska betalas till staten.

18 §. Bolagets deklarationsskyldighet. Enligt paragrafens 1 mom. ska bolaget trots att det beviljats skattefrihet lämna in en skattedeklaration samt lägga fram en utredning över att de villkor som föreskrivs för att skattefriheten ska vara gällande är uppfyllda. Skatteförvaltningen ska fatta närmare beslut om vilka uppgifter som är nödvändiga med avseende på övervakningen av att de föreskrivna villkoren är uppfyllda. Skattedeklarationen ska också innefatta en utredning över de kalkylmässiga avskrivningar som avses i 5 §.

Paragrafens 2 mom. föreslås innehålla en bestämmelse om bolagets skyldighet att upprätta ett sådant koncernbokslut som ska innehålla en sammanställning av boksluten för alla de dotterbolag som nämns i 2 § 1 mom. 2 punkten. Med ett dotterbolag avses i bokföringslagen ett bolag i vilket moderbolaget har sådan bestämmanderätt som avses i lagens 1 kap. 5 §, dvs. i vilket moderbolaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga aktier eller andelar i målföretaget eller har rätt att utse eller avsätta flertalet av ledamöterna i målföretagets styrelse eller motsvarande organ.

Det föreslagna 2 mom. innefattar en mer omfattande skyldighet att upprätta ett koncernbokslut än vad som föreskrivs i bokföringslagen. Det bestäms t.ex. att koncernbokslutet ska innehålla en sammanställning av alla dotterbolags bokslut trots att de föreskrifter om undantag från skyldigheten att ta med dotterföretag i koncernbokslutet som ingår i 6 kap. 3 § i bokföringslagen är tillämpliga.

I 3 mom. åläggs bolaget en skyldighet att utan dröjsmål underrätta Skatteförvaltningen om sådana förändringar som är av betydelse med avseende på de villkor som föreskrivs för att skattefrihet ska beviljas eller för att skattefriheten ska vara gällande.

19 §. Förhandsavgörande. Skatteförvaltningen ska kunna ge ett förhandsavgörande angående lagens tillämpning. Procedurbestämmelserna i 1—4 mom. motsvarar i stor utsträckning de bestämmelser om skatteverkens förhandsavgöranden som ingår i vissa skattelagar.

Eftersom det inte är ändamålsenligt att förhandsavgöranden som gäller lagens tillämpning förs till centralskattenämnden för avgörande, föreslås det att endast Skatteförvaltningen ska vara behörig att avgöra dessa ärenden.

20 §. Ändringssökande. I paragrafens 1 mom. bestäms det att ändring i beslut som Skatteförvaltningen har fattat med stöd av denna lag ska sökas i enlighet med lagen om beskattningsförfarande, förutom när det gäller beslut om godkännande av en ansökan om skattefrihet eller beslut om återkallelse av skattefriheten. Besvaren ska behandlas vid skatterättelsenämnden. Rätten att söka änd-

ring hos högsta förvaltningsdomstolen kräver besvärstillstånd.

Denna besvärsväg gäller bl.a. sådana debiteringar som avses i 6—9 § och ärenden där det är fråga om att outdelade vinstmedel betraktas som inkomster i enlighet med 12 §.

Ärenden som gäller godkännande av en ansökan om skattefrihet eller återkallelse av skattefriheten ska avgöras genom ett särskilt förvaltningsbeslut. I ett sådant beslut söks enligt 2 mom. ändring i enlighet med förvaltningsprocesslagen (586/1996). I dessa ärenden krävs det således inte besvärstillstånd för att besvär ska få anföras hos högsta förvaltningsdomstolen.

Paragrafens 3 mom. föreslås innehålla föreskrifter om sökande av ändring i förhandsbeslut. I avvikelse från vad som föreskrivs i de allmänna bestämmelser om ändringssökande som ingår i lagen om beskattningsförfarande ska besvär som gäller förhandsbeslut inte behandlas vid skatterättelsenämnden.

21 §. Ikraftträdande. EU-kommissionen ska notifieras om den föreslagna skattelättnaden. Skattelättnadssystemet får inte tas i bruk förrän kommissionen har konstaterat att systemet är förenligt med den inre marknaden. Avsikten är att lagen första gången ska tillämpas vid beskattningen för det skatteår som börjar år 2009.

Paragrafens 3 mom. föreslås innefatta en övergångsbestämmelse där det bestäms att en enskild delägares maximala ägarandel i ett bolag som inkluderats i systemet under åren 2009—2012 ska underskrida 30 procent av bolagets aktiekapital.

2 Närmare föreskrifter

I lagförslaget bemyndigas Skatteförvaltningen att utfärda närmare föreskrifter om de uppgifter som bolaget årligen ska uppgge och på basis av vilka man kan konstatera att bolaget fortfarande uppfyller de villkor som föreskrivs för att skattefriheten ska vara gällande. Denna utredning ska lämnas in i samband med skattedeklarationen.

3 Ikraftträdande

Angående den skattelättnad som avses i lagförslaget ska en anmälan om statligt stöd

göras till EU-kommissionen. Systemet får tas i bruk efter att kommissionen har konstaterat att systemet är förenligt med den inre marknaden. Därför föreslås det att systemet ska

sättas i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom förordning av statsrådet.

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

Lagförslag

Lag

om skattelättnad för vissa aktiebolag som hyr ut bostäder

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Skattelättnad

Ett aktiebolag som är allmänt skattskyldigt i Finland och som hyr ut bostäder befrias från inkomstskatt i enlighet med vad som bestäms i denna lag.

2 §

Villkor för beviljande av skattefrihet

Skattefrihet enligt denna lag beviljas på ansökan ett bolag som avses i 1 §, om

1) bolaget inte bedriver annan verksamhet än uthyrning av utrymmen som bolaget äger eller förfogar över med stöd av aktieinnehav, sedvanlig disponents- och underhållsverksamhet i anslutning till uthyrningsverksamheten, byggherreverksamhet för egen räkning samt sådan medelsförvaltning som verksamheten i fråga kräver,

2) minst 80 procent av tillgångarna enligt bolagets balansräkning vid utgången av det föregående skatteåret utgörs av fastigheter som huvudsakligen är i varaktigt bostadsbruk, aktier i bostadsaktiebolag eller aktier som berättigar till besittning av en bostadslägenhet i något annat ömsesidigt fastighetsaktiebolag vars verksamhet enbart består av att äga och besitta fastigheter och byggnader som hör till fastigheterna,

3) bolaget inte äger några tillgångar utöver dem som krävs för den verksamhet som avses i 1 mom. eller utöver sådana investerings-tillgångar som avses i 15 § 1 mom. 3—6

punkten i lagen om fastighetsfonder (1173/1997),

4) det främmande kapitalets belopp inte överskrider 80 procent av balansomslutningen i bolagets koncernbokslut som avses i 18 § 2 mom. eller, om bolaget inte ska upprätta ett koncernbokslut, i bolagets bokslut,

5) varje enskild delägare äger mindre än tio procent av bolagets aktiekapital, och

6) lagen om fastighetsfonder tillämpas på bolaget.

En fastighet anses vara huvudsakligen i bostadsbruk om bostadslägenheterna utgör minst 50 procent av den sammanlagda lägenhetsytan för de byggnader som hör till fastigheten. En obebyggd tomt som angetts som bostadstomt i detaljplanen anses likaså vara huvudsakligen i bostadsbruk.

Det som i 1 mom. 2 punkten bestäms om bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag tillämpas också på motsvarande bolag med hemvist i en annan stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

3 §

Skattefrihetens början och upphörande

Skattefriheten börjar vid ingången av det skatteår som inleds efter att ansökan har lämnats in.

På begäran av bolaget börjar skattefriheten vid ingången av det skatteår under vilket ansökan har lämnats in, om

1) villkoren för beviljande av skattefrihet har varit uppfyllda vid utgången av det skatteår som föregår ansökan, eller

2) bolaget har bildats för att bedriva sådan verksamhet som avses i denna lag eller till följd av delning eller fusion har uppkommit under det skatteår då ansökan har lämnats in och villkoren för skattefrihet är uppfyllda vid utgången av det skatteår under vilket ansökan har lämnats in.

Skattefriheten upphör vid utgången av det skatteår under vilket beslutet om återkallelse av skattefriheten har fattats. Om återkallelsebeslutet har fördröjts på grund av att bolaget inte har uppfyllt sin föreskrivna anmälningsplikt, upphör skattefriheten vid utgången av det år under vilket grunden för återkallelse av skattefriheten har uppkommit.

Om de villkor för skattefrihet som föreskrivs i 15 § inte uppfylls under det första skatteår som hör till skattefrihetsperioden eller om skattefriheten har beviljats på basis av felaktiga uppgifter som bolaget har gett, återkallas skattefriheten retroaktivt från och med ingången av det nämnda året.

4 §

Övergången till skattefrihet för ett bolag som redan bedriver hyresverksamhet

När ett bolag som bedriver hyresverksamhet övergår till att omfattas av skattefriheten räknas det sannolika överlåtelsepriset för dess tillgångar som bolagets skattepliktiga inkomst för det skatteår som föregår skattefrihetens början. Det överlåtelsepris som räknats som bolagets inkomst betraktas som tillgångarnas anskaffningsutgift då skattefriheten börjar.

Om bolaget har en sådan bostadshusreservering som avses i lagen om bostadshusreservering vid beskattningen (846/1986) eller en sådan återanskaffningsreservering för lokaliteter som avses i 43 § 2 mom. i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet (360/1968) räknas dess belopp också till bolagets inkomst för det skatteår som föregår skattefrihetens början.

Av den skatt som påförs bolaget för det skatteår som föregår skattefrihetens början debiteras på bolagets begäran i lika stora år-

liga betalningsposter under de följande tre skatteåren ett belopp som motsvarar en mot samfundsskattesatsen svarande del av skillnaden mellan det sannolika överlåtelsepriset för bolagets tillgångar och den anskaffningsutgift som inte har avskrivits vid beskattningen och av det belopp som räknats som inkomst med stöd av 2 mom.

5 §

Kalkylmässiga avskrivningar under skattefrihetsperioden

På anskaffningsutgiften för nyttigheter som hör till bolagets anläggningstillgångar görs under skattefrihetsperioden varje skatteår sådana kalkylmässiga avskrivningar som motsvarar det största belopp som kunde ha avdragits vid inkomstbeskattningen.

6 §

Överlåtelse av bostadstillgångar under skattefrihetsperioden

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

Beloppet debiteras oberoende av de nämnda tidsfristerna, om en byggnad som hör till den överlåtna fastigheten eller som ägs av bostadsaktiebolaget eller det ömsesidiga fastighetsaktiebolaget har renoverats och renoveringen har medfört utgifter som överstiger 30 procent av den anskaffningsutgift för fastighetens byggnader som inte har avskrivits vid beskattningen och överlåtelsen sker innan fem år förflutit från det att renoveringen slutfördes.

Om bolaget under skatteåret överlåter tillgångar till ett värde som överskrider tio procent av värdet på de tillgångar som avses 2 § 1 mom. 2 punkten och som bolaget ägde vid

ingången av skatteåret, fränsett de tillgångar som nämns i 1 mom. i denna paragraf, åläggs bolaget för den överstigande delen betala ett belopp som motsvarar 26 procent av skillnaden mellan de tillgångar som överlåtits under skatteåret och den anskaffningsutgift som beräknats för dem enligt 5 § och som inte har avskrivits vid beskattningen.

Den i 1 och 2 mom. avsedda anskaffningsutgift som inte har avskrivits vid beskattningen beräknas i enlighet med 5 §.

7 §

Vinstutdelningskrav

Bolaget ska dela ut minst 90 procent av räkenskapsperiodens vinst som vinstutdelning för skatteåret, om inte något annat följer av de bestämmelser i aktiebolagslagen (624/2006) som begränsar bolagets vinstutdelning av orsaker som hör samman med beloppet av bolagets eget kapital eller bolagets solvens. Till räkenskapsperiodens vinst ska inte hänföras icke-realiserade värdeförändringar.

Bolaget får dock lämna högst 40 procent av räkenskapsperiodens vinst outdelad för att under de följande sju räkenskapsperioderna användas för anskaffning av sådana tillgångar som avses i 2 § 1 mom. 1 punkten.

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

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

nat följer av de bestämmelser i aktiebolagslagen som nämns i 1 mom.

8 §

Beskattning av vinstutdelningen

Med avvikelse från vad som bestäms om beskattning av vinstutdelning i inkomstskattelagen (1535/1992) och i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet, utgör bolagets vinstutdelning under skattefrihetsperioden i sin helhet skattepliktig inkomst för mottagaren.

Om en delägares ägarandel motsvarar minst tio procent av bolagets aktiekapital på vinstutdelningens avstämningsdag, ålägger Skatteförvaltningen bolaget att betala en mot samfundsskattesatsen svarande del av vinstutdelningen till utdelningsmottagaren.

9 §

Hyresinkomsternas minimiandel

Om hyresinkomsterna av bolagets bostadslägenheter som avses i 2 § under skatteåret underskrider 80 procent av bolagets alla inkomster, ålägger Skatteförvaltningen bolaget att betala ett belopp som motsvarar 20 procent av det belopp med vilket de nämnda hyresinkomsterna underskrider 80 procent av bolagets alla inkomster. Till bolagets inkomster räknas dock inte överlåtelsepriset för de tillgångar som avses i 2 § 1 mom. 2 punkten.

10 §

Fusion och delning

Bolaget anses inte bli upplöst vid beskattningen om bolaget på det sätt som avses i 52 a § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet fusioneras med ett annat bolag som har beviljats skattefrihet med stöd av denna lag eller då två bolag fusioneras genom att bilda ett nytt bolag som beviljas skattefrihet. Vid fusionen iaktas i tillämpliga delar i 52 b och 52 h § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet.

Bolaget anses inte bli upplöst vid beskattningen om det delas i enlighet med 52 c § 1 mom. i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet och det bolag eller de bolag som uppkommer till följd av delningen har beviljats skattefrihet med stöd av denna lag. Vid delningen iakttas i tillämpliga delar 52 c och 52 h § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet.

Det som bestäms i 52 b § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet tillämpas inte, om ett annat bolag än ett sådant som med stöd av denna lag har beviljats skattefrihet fusioneras med ett skattefritt bolag som avses i denna lag.

11 §

Upplösning av bolaget

När bolaget upplöses ska till inkomsterna för bolagets sista skatteår hänföras dess outdelade vinstmedel och de belopp som under skattefrihetsperioden har överförts från vinstmedlen till posterna för övrigt eget kapital. Dessutom tillämpas det som i 51 d § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet bestäms om de belopp som hänförs till det beskattningsbara överlåtelsepriset för det bolag som upplöses.

Det som bestäms i 1 mom. tillämpas även på andra fusioner och delningar än sådana som avses i 10 § 1 och 2 mom.

12 §

Beskattning av bolaget efter att skattefriheten upphört

Till inkomsterna för skatteåret efter det att skattefriheten upphört hänförs de outdelade vinstmedel bolaget har vid utgången av det föregående skatteåret och de belopp som under skattefrihetsperioden har överförts från vinstmedlen till posterna för övrigt eget kapital, minskade med vinstutdelningen för det nämnda skatteåret.

Från och med ingången av skatteåret efter det att skattefriheten upphört verkställs bolagets beskattning med iakttagande av bestämmelserna om inkomstbeskattning. Vid inkomstbeskattningen är det inte möjligt att

dra av sådana utgifter, räntor eller förluster som hänför sig till skattefrihetsperioden och som kunde ha dragits av vid bolagets beskattning under skattefrihetsperioden, om bolaget då skulle ha beskattats med stöd av bestämmelserna om inkomstbeskattning.

Bolagets vid beskattningen fastställda förluster och outnyttjade gottgörelser för bolagsskatt som bolaget hade då skattefriheten började får dras av under skatteåren efter att bolagets skattefrihet har upphört, i enlighet med vad som bestäms i inkomstskattelagen och i lagen om upphävande av lagen om gottgörelse för bolagsskatt (725/2004). De tidsfrister inom vilka förlusterna ska dras av och gottgörelserna utnyttjas löper också under skattefrihetsperioden.

Som en sådan utgiftsrest som avses i 30 § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet betraktas vid ingången av skatteåret efter att skattefriheten upphört det sammanlagda belopp som de i 4 § avsedda utgiftsresterna utgjorde när skattefriheten upphörde. Som oavskriven anskaffningsutgift vid beskattningen av nyttigheter som hör till anläggningstillgångarna betraktas det belopp som beräknats enligt 5 §.

13 §

Ansökningsförfarandet

En ansökan om beviljande av skattelättnad ska lämnas till Skatteförvaltningen före utgången av det skatteår för vilket skattelättnad söks.

Ansökan ska innefatta behövliga uppgifter och handlingar som gäller bolagets verksamhet och som visar att de villkor som föreskrivs för skattefrihet i 2 § 1 mom. är uppfyllda. På begäran av Skatteförvaltningen ska bolaget dessutom lämna in övriga uppgifter och handlingar som behövs för att ärendet ska kunna avgöras.

14 §

Godkännande av ansökan om skattefrihet

Skatteförvaltningen godkänner en ansökan om skattefrihet, om de villkor som föreskrivs i 2 § 1 mom. är uppfyllda. Ansökan god-

känns dock inte om det är uppenbart att de villkor för skattefrihet som föreskrivs i 15 § inte kommer att uppfyllas under det första skatteår som hör till skattefrihetsperioden.

15 §

Villkor för att skattefriheten ska vara gällande

För att skattefriheten ska vara gällande förutsätts det, utöver att de villkor som föreskrivs i 2 § 1 mom. 1—4 och 6 punkten är uppfyllda, att

1) bolaget delar ut åtminstone det belopp som avses i 7 § som vinstutdelning för skatteåret,

2) bolagets aktier under skatteåret är föremål för handel på en reglerad marknad inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, eller på ansökan av bolaget har blivit föremål för multilateral handel inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet,

3) bolaget delar ut medel endast i form av vinstutdelning, och att

4) bolaget och dess dotter- eller intressebolag som avses 2 § 1 mom. 2 punkten inte är delaktiga i affärstransaktioner eller arrangemang som uppenbart har vidtagits i avsikt att undgå skatt.

16 §

Återkallelse av skattefriheten

Skatteförvaltningen ska återkalla beslutet om godkännande av en ansökan om skattefrihet, om de villkor som föreskrivs i 2 § 1 mom. 1—4 och 6 punkten samt i 15 § inte är uppfyllda.

Innan godkännandet återkallas ska bolaget ges tillfälle att bli hört. Bolaget ska också ges tillfälle att avhjälpa bristen inom en skälig tidsfrist som Skatteförvaltningen fastställer, om det inte är uppenbart att de villkor som avses i 1 mom. inte kommer att uppfyllas.

Om bolagets förfarande har varit planmässigt eller bolaget genom förfarandet har eftersträvat avsevärd ekonomisk nytta, ska godkännandet återkallas trots att bolaget har

avhjälpt bristen. Bolaget kan då inte på nytt beviljas skattefrihet.

17 §

Tillämpning av skattebestämmelser

Skatteförvaltningen kontrollerar årligen att de villkor som föreskrivs i 2 § 2 mom. och 15 § är uppfyllda och verkställer vid behov de debiteringar som avses i 6—9 §.

På debitering av skatt, skattegranskning, ändring av beskattningen, skatteförhöjning och samfundsränta tillämpas lagen om beskattningsförfarande (1558/1995). På uppbörd av debiterat belopp tillämpas lagen om skatteuppbörd (609/2005).

På de belopp som med stöd av denna lag debiterats för skattefrihetsperioden tillämpas det som bestäms om inkomstskatt i lagen om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter (1346/1999).

Det debiterade beloppet betalas till staten.

18 §

Bolagets deklarationsskyldighet

Bolaget ska trots skattelättnaden lämna in en skattedeklaration till Skatteförvaltningen, med iakttagande av det som annanstans skattelegstiftningen bestäms om skyldigheten att deklarerera för skattepliktig inkomst. Bolaget ska samtidigt lämna en utredning att de villkor som i 2 och 15 § föreskrivs för att skattefriheten ska vara gällande har varit uppfyllda under skatteåret. Skatteförvaltningen föreskriver närmare om vilka uppgifter som är nödvändiga med avseende på övervakningen.

Koncernbokslutet ska bifogas till skattedeklarationen. Koncernbokslutet ska innehålla en sammanställning av boksluten för alla de i bokföringslagen (1336/1997) avsedda dotterbolag som nämns i 2 § 1 mom. 2 punkten.

Bolaget ska utan dröjsmål underrätta Skatteförvaltningen om sådana förändringar som är av betydelse med avseende på de villkor som föreskrivs för att skattefrihet ska beviljas eller för att skattefriheten ska vara gällande.

19 §

Förhandsavgörande

Skatteförvaltningen kan på skriftlig ansökan av den skattskyldige meddela ett förhandsavgörande om tillämpningen av denna lag.

I ansökan ska sökanden specificera den fråga i vilken förhandsavgörande söks och lägga fram den utredning som behövs för att ärendet ska kunna avgöras.

Ett lagakraftvunnet förhandsavgörande ska på yrkande av sökanden iakttas med bindande verkan på det sätt som bestäms i förhandsavgörandet.

Ett ärende som gäller ett förhandsavgörande ska behandlas skyndsamt vid Skatteförvaltningen, förvaltningsdomstolen och högsta förvaltningsdomstolen.

20 §

Ändringssökande

I beslut som Skatteförvaltningen har fattat med stöd av denna lag, frånsett beslut som avses i 2 mom., får ändring sökas i enlighet med lagen om beskattningsförfarande.

I beslut som gäller godkännande av en ansökan om skattefrihet eller återkallelse av

godkännande får ändring sökas genom besvär hos Helsingfors förvaltningsdomstol i enlighet med förvaltningsprocesslagen (586/1996). Besvären ska behandlas skyndsamt.

Besvär över ett förhandsavgörande får anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol av den skattskyldige eller av någon annan som har rätt att söka ändring i förhandsavgörandet. På ändringssökandet tillämpas i övrigt det som i lagen om beskattningsförfarande bestäms om sökande av ändring i beskattning. Besvär ska anföras senast 30 dagar efter delfäende av beslutet. I ett beslut om att förhandsavgörande inte meddelas får ändring inte sökas genom besvär.

21 §

Ikraftträdande

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

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

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

Helsingfors den 17 oktober 2008

Republikens President

TARJA HALONEN

Finansminister *Jyrki Katainen*