

## RP 164/2001 rd

### **Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av 30 § mervärdesskattelagen.**

#### **PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I denna proposition föreslås att mervärdesskattelagen ändras. Bestämmelserna om överlåtelse av nyttjanderätten till en fastighet ändras så att villkoren för en frivillig ansökan om att bli skattskyldig mildras i sådana fall

där nyttjanderätten till en fastighet överläts flera gånger i följd.

Lagen avses träda i kraft så snart som möjligt efter det att den har antagits och blivit stadfäst.

## MOTIVERING

### 1. Nuläget och föreslagna ändringar

Överlåtelse av fastigheter omfattas i allmänhet inte av mervärdesbeskattningen. Enligt 27 § 1 mom. mervärdesskattelagen (1501/1993) betalas inte skatt på försäljning av fastigheter eller på överlåtelse av arrenderätt, hyresrätt, servitutsrätt eller någon annan motsvarande rättighet som gäller en fastighet.

En tillämpning av huvudprincipen i fråga om överlåtelse av fastigheter innebär att en ägare till en affärsfastighet inte får dra av den mervärdesskatt som ingår i byggnadskostnader eller i inköpspris för nyttigheter som anskaffats för reparations- och underhållningsarbeten eller annan rörelse verksamhet och att mervärdesskattekostnaden följaktligen ingår som dold skatt i hyran för affärslokalen. En mervärdesskattskyldig hyresgäst kan inte heller dra av den dolda mervärdesskatt som ingår i en hyra som uppbärs av en hyresvärd som inte är skattskyldig. Mervärdesskatten blir på så vis en kostnad för hyresgästen. Om verksamheten däremot idkas i den egna fastigheten kan den skattskyldige dra av den mervärdesskatt som ingår i motsvarande anskaffningar.

För att neutralitet skall uppnås mellan mervärdesskattepliktig verksamhet som bedrivs i hyrd och i egen fastighet har hyresvärden beviljats rätt att frivilligt ansöka om att bli skattskyldig för uthyrning av fastigheter. Fastighetsägaren kan därför dra av den mervärdesskatt som ingår i inköpspriset för varor och tjänster som anskaffats för fastigheten till den del som skatten gäller lokaler som hyrs ut som skattepliktiga. En skattskyldig hyresgäst kan för sin del dra av den skatt som ingår i hyran så att den mervärdesskatt som ingår i anskaffningarna inte till någon del blir en kostnad. För att företaget som verkar i ett fastighetsaktiebolags lokaler inte skall vara i en ofördelaktig ställning i fråga om beskattningen än företag som verkar i egna fastigheter har även fastighetsaktiebolag och andra motsvarande företag beviljats möjlighet att frivilligt ansöka om att bli skattskyldiga.

I 30 § mervärdesskattelagen finns bestämmelser om möjligheten att ansöka om att bli skattskyldig för överlåtelse av nyttjanderätten till en fastighet. Enligt paragrafens 1 mom. betalas med avvikelse från 27 § skatt för överlåtelse av nyttjanderätten till en fastighet om överlåtaren ansöker om att bli skattskyldig för denna verksamhet. En förutsättning för den frivilliga skattskyldigheten är att den hyresgäst eller aktieägare i ett fastighetsaktiebolag som använder lokalerna utövar sådan verksamhet i lokalerna som berättigar till avdrag och att lokalerna fortlöpande används till verksamhet som berättigar till avdrag. Möjligheten att ansöka om att bli skattskyldig gäller också då nyttjanderätten till en fastighet överlåts till staten. I fråga om fastighetsaktiebolag finns en tilläggsbegränsning om att fastighetsaktiebolaget kan ansöka om att bli skattskyldigt endast om dess aktieägare har rätt att dra av den skatt som ingår i vederlaget till dess fulla belopp eller om staten är aktieägare.

I 30 § 2 mom. räknas upp vilka som har möjlighet att ansöka om att bli skattskyldiga för överlåtelse av nyttjanderätten till en fastighet. Denna rättighet har fastighetens ägare och en sådan hyrestagare som har hyrt fastigheten som skattepliktig av ägaren. Fastighetsaktiebolaget har rätt att ansöka om att bli skattskyldigt för överlåtelse av besittningsrätten till en del av fastigheten till en aktieägare. Rätten gäller också en aktieägare i ett fastighetsaktiebolag och en sådan hyrestagare som har hyrt en del av fastigheten som skattepliktig av en aktieägare i fastighetsaktiebolaget. Rätten att ansöka om att bli skattskyldig är därför numera begränsad så att den inte sträcker sig längre än till en sådan vidareuthyrare som har hyrt fastigheten av dess ägare eller av en aktieägare i fastighetsaktiebolaget. Dessutom förutsätter vidareuthyrarens rätt att ansöka om att bli skattskyldig att fastighetens ägare, eller ifråga om ett fastighetsbolag fastighetsaktiebolaget och dess aktieägare ansöker om att bli skatteskyldiga.

Som en följd av den utveckling inom fastighetsverksamheten som skett efter det att mervärdesskattelagen stiftades organiseras

fastigheternas hyresförhållanden på ett annat sätt än tidigare. Till exempel är vidareuthyrningskedjorna längre och vanligare än tidigare. Förutsättningarna i den gällande lagen i fråga om möjligheten att frivilligt ansöka om att bli skattskyldig har dock försvårat organiseringen av företagsverksamheten, och de har kunnat styra valet av formen för anskaffningen av en fastighet så att beslut inte har kunnat fattas på det ur företagsekonomisk synvinkel mest förnuftiga sättet.

Utvecklingen av hyresformerna syns också däri att de som hyr ut fastigheter vidare numera ofta fungerar som de som utvecklar fastigheten. Kostnaderna för fastigheten drabbar då i huvudsak hyresgästen och inte ägaren. Den nuvarande lagen förhindrar emellertid hyresgästen att dra av mervärdesskatten om hyresgästen inte har hyrt fastigheten som skattepliktig av ägaren. Om fastighetsägaren inte har ansökt om att bli skattskyldig för uthyrning av lokalen i fråga har hyresgästen ingen avdragsrätt fastän kapitalkostnaderna drabbar hyresgästen.

Av ovannämnda skäl har begränsningarna i mervärdesskattelagen i fråga om ansökan om att bli skattskyldig lett till situationer som äventyrar neutraliteten mellan olika fastighetsanskaffningsformer, något som avviker från syftet med mervärdesskattelagen. För att förbättra neutraliteten i beskattningen föreslås att de begränsningar i rätten att ansöka om att bli skattskyldig som avses i 30 § 2 mom. skall slopas. På så sätt kan alla som överlåter nyttjanderätten till en fastighet ansöka om att bli skattskyldiga förutsatt att de övriga villkoren för att ansöka uppfylls. Med överlåtelse av nyttjanderätten till en fastighet avses på samma sätt som för närvarande både uthyrning av en fastighet eller en del av en fastighet och en sådan överlåtelse av nyttjanderätten av en fastighet mot vederlag som grundar sig på innehav av aktier i ett fastighetsbolag.

Dessutom föreslås att kraven i fråga om ansökan om att bli skattskyldig ändras. Början av ansökningskedjan skall kunna vara öppen i. På det sättet är t.ex. inte villkoret för en vidareuthyrare längre att fastighetens ägare har ansökt om att bli skattskyldig. I fall att vidareuthyraren överlåter fastigheten till en annan vidareuthyrare är ett villkor för skattskyldig-

heten dock att också den senare vidareuthyraren ansöker om att bli skattskyldig. På det här sättet måste ansökningskedjan vara fullständig från den första överlåtaren som ansöker om att bli skattskyldig till den vidareuthyrare som överlåter fastigheten till den slutliga användaren.

Övriga villkor för ansökan om att bli skattskyldig föreslås förbli oförändrade. En förutsättning för skattskyldigheten är fortfarande att den hyresgäst eller aktieägare i fastighetsbolaget som använder fastigheten utövar sådan verksamhet i lokalerna som berättigar till avdrag eller att det är staten som använder lokalerna. Även de särskilda villkoren för skattskyldigheten i fråga om fastighetsbolag föreslås förbli oförändrade.

I 30 § 3 mom. hänvisas till paragrafens 2 mom. 3 punkt. Eftersom det föreslås att den begränsning som avses i 3 punkten skall slopas bör ordalydelsen i bestämmelsen ändras.

## 2. Propositionens verkningar

Då begränsningarna i rätten att ansöka om att bli skattskyldig slopas kan antalet personer som ansöker om att bli skattskyldiga komma att öka i någon mån, men detta har inga organisatoriska följder.

Slopandet av begränsningarna kan i någon mån öka antalet sådana skattskyldiga som har rätt att dra av den mervärdesskatt som ingår i inköpspriset på varor och tjänster som har skaffats för en fastighet. Denna förändring kan i någon mån minska statens skatteintäkter.

De föreslagna ändringarna gör det lättare för företagen att skaffa de lokaler de behöver. Då begränsningarna slopas blir det möjligt för företagen att på det ur företagsekonomisk synvinkel mest förnuftiga sättet besluta om de lokaler som behövs utan att påverkas av bestämmelserna i mervärdesskattelagen.

## 3. Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid finansministeriet.

## 4. Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft så snart som

möjligt efter det att den har antagits och blivit stadfäst.

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

*Lagförslagen***Lag****om ändring av 30 § mervärdesskattelagen**

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i mervärdesskattelagen av den 30 december 1993 (1501/1993) 30 § 2 och 3 mom.  
som följer:

## 30 §

En förutsättning för den i 1 mom. avsedda skattskyldigheten för överlåtaren är att också förvärvaren ansöker om att bli skattskyldig ifall förvärvaren i sin tur överlåter nyttjanderätten till fastigheten.

Ett fastighetsaktiebolag vars aktieägare själva använder eller hyr eller arrenderar ut

den del av fastigheten som de besitter på basis av sina aktier, kan ansöka om att bli skattskyldigt endast om aktieägarna har rätt att till fullt belopp dra av den skatt som ingår i vederlaget eller om staten är aktieägare.

Denna lag träder i kraft den 200 .

Helsingfors den 5 oktober 2001

**Republikens President**

**TARJA HALONEN**

*Minister Suvi-Anne Siimes*

## Lag

### om ändring av 30 § mervärdesskattelagen

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i mervärdesskattelagen av den 30 december 1993 (1501/1993) 30 § 2 och 3 mom.  
som följer:

#### *Gällande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

#### 30 §

Ansökan om att bli skattskyldig kan enligt 1 mom. göras av

1) en fastighetsägare som hyr eller arrenderar ut en fastighet,

2) en hyrestagare eller arrendator som har hyrt eller arrenderat en fastighet som skattepliktig av ägaren för att i sin tur hyra eller arrendera ut den,

3) ett fastighetsaktiebolag, då en aktieägare själv använder den del av fastigheten som hans aktier berättigar honom att inneha eller hyr eller arrenderar ut den,

4) en aktieägare i ett fastighetsaktiebolag som har anhållit om att bli skattskyldig, om han hyr eller arrenderar ut den del av fastigheten som avses i 3 punkten,

5) en hyrestagare eller arrendator som av en aktieägare i ett fastighetsaktiebolag har hyrt eller arrenderat en del av en fastighet som skattepliktig för att i sin tur hyra eller arrendera ut den.

Ett fastighetsaktiebolag kan på grund av 2 mom. 3 punkten ansöka om att bli skattskyldigt endast om en aktieägare har rätt att till fullo dra av den skatt som ingår i vederlaget eller om staten är aktieägare.

*En förutsättning för den i 1 mom. avsedda skattskyldigheten för överlåtaren är att också förvärvaren ansöker om att bli skattskyldig ifall förvärvaren i sin tur överlåter nyttjanderätten till fastigheten.*

*Ett fastighetsaktiebolag vars aktieägare själva använder eller hyr eller arrenderar ut den del av fastigheten som de besitter på basis av sina aktier, kan ansöka om att bli skattskyldigt endast om aktieägarna har rätt att till fullt belopp dra av den skatt som ingår i vederlaget eller om staten är aktieägare.*

Denna lag träder i kraft den 200 .