

Överlåtelseskatt

Överlåtelseskatt betalas på överlåtelse av fastigheter och överföring av arrenderätter av en viss typ när pengar eller något annat vederlag har betalats för dessa.

Betalningen av överlåtelseskatten övervakas i samband med ansökan om lagfart på fastighetsförvärvet eller inskrivning av överföring av arrenderätten. Lagfarts- och inskrivningsansökningar ska lämnas in senast sex månader efter förvärvet eller överföringen. Om överlåtelseskatten stadgas i lagen om överlåtelseskatt (L 931/1996).

Mer information om lagfart finns i broschyren "Lagfart" och om inskrivningen av en särskild rättighet i broschyren "Inskrivning av särskilda rättigheter".

Vad gäller överlåtelseskatten?

Överlåtelseskatt ska betalas på överlåtelse av fastighet och värdepapper. Skyldighet att betala skatt åläggs förvärvaren. Lantmäteriverket övervakar inte den skatteskyldighet som anknyter till överlåtelse av värdepapper.

Överlåtelseskatt ska betalas förutom på överlåtelse av fastighet även på överlåtelse av outbrutna områden och kvotdelar samt på områden eller outbrutna områden som är gemensamma för flera fastigheter samt på andelar i samfällda områden.

Dessutom ska överlåtelseskatt betalas på överlåtelse av lego- och nyttjanderätter som ska inskrivas. Dessa är sådana tidsbegränsade lego- och nyttjanderätter som hänför sig till fastigheten och som får överföras utan ägarens samtycke. En förutsättning är även att det finns byggnader eller anläggningar på området som hör till innehavaren av lego- eller nyttjanderätten eller att sådana enligt avtalet får byggas på området.

Överlåtelseskatt ska även betalas om en byggnad eller en konstruktion som (varaktigt) betjänar användningen av fastigheten överläts utan markområde eller nyttjanderätt till detta.

Skatt ska dessutom betalas på överlåtelse av rätten att bilda bolag när fastigheten har anskaffats för ett under bildning varande bolags räkning.

Och lös egendom?

Om lös egendom har överlåtits i anslutning till överlåtelser av fastigheten, betalas överlåtelseskatt inte på den del av köpeskillingen som gäller den lösa egendomen. Förutsättningen är att delningen av vederlaget mellan den fasta och den lösa egendomen har utretts.

Det som anses höra till fastigheten och därigenom alltid vara föremål för en skattepliktig köpeskillning fastställs enligt de allmänna principerna för fastighetens beståndsdelar och tillbehör.

När ska skatt betalas?

Överlåtelseskatteskyldigheten gäller överlåtelse mot vederlag av fastighet och av därmed jämförbar egendom som avses ovan. Skatt ska inte betalas om det är fråga om gåva utan vederlag, arv, testamente eller upplösning av samganderättsförhållandet, det vill säga det s.k. fördelningsavtalet.

Till de skattepliktiga överlåtelserna hör bland annat förvärv och byte.

Arvsskifte är skattepliktigt om en arvtagare till fastigheten eller en del av den har gett de övriga delägarna till boet vederlag med medel som inte hör till dödsboet. Det är möjligt att överlåtelseskatt även ska betalas på förvärv av andelar i ett dödsbo mot vederlag, om köparen utifrån dessa senare får fast egendom från boet.

Skatt ska betalas på förvärv av fastighet i anknytning till bodelning, om medel som inte hör till bodelningen har använts som vederlag. Då betalas skatt endast på andelen externa medel. Om makan och maken har ingått ett äktenskapsförord som utesluter giftorätten och den ena i samband med avskiljandet av egendomen får fast egendom som tidigare har tillhört den andra, ska skatt betalas på alla möjliga vederlag.

Skatteskyldigheten gäller även överlåtelse där en fastighet överläts till öppet bolag, kommanditbolag, aktiebolag eller annat samfund i form av kapitalinvestering. Dessutom ska skatt betalas på förvärv som grundar sig på upplösning av ett samfund eller bolagsmans privatuttag eller annan utbetalning av medel.

Hur fastställs skatten?

Skatten utgör fyra procent av det avtalade vederlaget. Vederlaget i förvärvet utgörs av den avtalade köpeskillingen, men vederlaget kan också utgöras av att köparen tar ansvaret för försäljarens skuld.

I samband med förvärvet kan parterna även avtala om att köparen avstår från sina andra fordringar på försäljaren i utbyte mot fastigheten. Även i detta fall är det fråga om ett skattepliktigt vederlag.

Om vederlaget är något annat än pengar eller en penningfordran, betalas skatt på det gängse värdet för vederlaget vid överlåtelsetidpunkten. Vederlaget kan vara till exempel en annan fastighet eller en bostadsaktie, varvid det är fråga om byte. Vid byte kan förutom egendom även mellanskillnad erläggas. I detta fall betalas skatt på det sammanlagda beloppet av den överlåtna egendomen och mellanskillnaden.



Om fast egendom har överlåtits till aktiebolag eller annat samfund i form av kapitalinvestering, betalas skatt på det gängse värdet för den överlåtna egendomen vid överlåtelsestidpunkten. Det samma gäller förvärv som bygger på upplösning av samfund, bolagsmans privatuttag eller annan utdelning av medel.

Första bostad och övrig skattefri överlåtelse

Förvärv av första bostad är under vissa förutsättningar befriat från överlåtelseskatt.

Med stöd av bestämmelser om skattefrihet för första bostad kan förvärvet vara skattefritt för förvärvaren om köparen

- i sin ägo har skaffat en fastighet och minst hälften av ett bostadshus som finns eller uppförs på fastigheten
- inte tidigare har ägt minst hälften av ett bostadshus eller av aktier eller andelar som ger rätt till besittning av en bostadslägenhet
- har fyllt 18 men inte 40 innan överlåtelsehandlingen undertecknades
- använder eller börjar använda huset som sin egen stadigvarande bostad.

Dessutom kan förvärvet vara delvis skattepliktigt beroende på eventuell annan användning av fastigheten och på fastighetens yta.

Förutsättningarna för skattefrihet undersöks i anslutning till lagfarten eller inskrivningen av överföringen av legorätten.

Vissa anskaffningar som offentliga samfund gör omfattas inte av överlåtelseskatten. Sådana samfund är bl.a. kommuner, samkommuner, församlingar och registrerade religiösa samfund. Skattefriheten gäller inte fall där ett sådant offentligt samfund är överlåtaren om inte förvärvaren är ett annat motsvarande samfund.

Paragraferna 12–14 i lagen om överlåtelseskatt innehåller bestämmelser också om vissa andra skattefrihetsgrunder.

Ansvar för skatt på tidigare överlåtelser

Om överlåtaren av fastigheten inte har sökt lagfart eller inte har någon inskrivning av legorätten i sitt namn, ska förvärvaren betala eventuell överlåtelseskatt och dröjsmålsförhöjning också för mellanförvärv.

Ansvarat gäller dock endast överlåtelser som har gjorts under de tre år som föregick ansökan om lagfart eller inskrivning.

Om förvärvet grundar sig på exekutiv auktion, ska skatt inte betalas för tidigare överlåtelser.

Betalning av skatt

Den skatteskyldige ska betala överlåtelseskatten på eget initiativ. Skatten ska betalas inom sex månader från det

att överlåtelseavtalet ingicks. Om lagfart eller inskrivning söks före denna tidpunkt, ska skatten betalas i samband med ansökan om lagfart eller inskrivning.

Skatten betalas in på MinSkatt -service (www.vero.fi/sv).

Betalningen av skatten övervakas av inskrivningsmyndigheterna

Betalningen av skatten övervakas i anslutning till ansökan om lagfart eller inskrivning.

Att behandla lagfarts- och inskrivningsansökan kan underlåtas om sökanden inte inom utsatt tid lämnar in den utredning som har begärts av sökanden med en skriftlig kompletteringsuppsmaning.

Sökanden kan begära ett förhandsavgörande av skatte att betala skatt och beloppet av skatten. Det lagakraftvunna förhandsavgörandet är bindande om den sökande begär detta vid ansökan om inskrivning.

Dröjsmål leder till skatteförhöjning

Har lagfart eller inskrivning inte sökts inom stadgad tid, höjs överlåtelseskatten med 20 procent för varje påbörjad sexmånadersperiod från den dag då lagfart eller inskrivning senast borde ha sökts. Förhöjningen är dock högst 100 procent. Betalningen av den höjda skatten övervakas när lagfart eller inskrivning söks.

Om lagfart eller inskrivning av överlåtelsen av en särskild rättighet söks för sent, höjs skatten även om skatten hade betalats i tid.

Förvärvet kan vara villkorligt, varvid det är förknippat med suspensiva eller upplösande villkor. Även i dessa fall ska lagfart eller inskrivning sökas redan inom sex månader från det att överlåtelsebrevet tecknades, och förseningen av ansökan leder till en höjning av skatten.

Mer information om lagfart och inskrivning av särskilda rättigheter finns på adressen www.lantmateriverket.fi.

Mera information www.lantmateriverket.fi

Vi utför lantmäteriförrättningar, upprätthåller uppgifter om fastigheter, producerar kartmaterial, sörjer för lagfarter och inteckningar, utvecklar informations- och datasystem samt främjar forskning inom och användning av geografisk information.