SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 30 päivänä marraskuuta 2018

1036/2018

Valtiovarainministeriön asetus
rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista

Valtiovarainministeriön päätöksen mukaisesti säädetään varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 30 §:n 1 ja 2 momentin, sellaisina kuin ne ovat laissa 812/2013, nojalla:

Yleisiä määräyksiä

1 §

Rakennusten jälleenhankinta-arvojen määräämisessä käytetään seuraavia keskimääräisiä arvoja neliömetriä tai kuutiometriä kohti. Jos rakennuksen rakennustaso poikkeaa olennaisesti keskimääräisestä rakennustasosta, on näitä arvoja harkinnan mukaan korotettava tai alennettava, kuitenkin enintään 30 prosenttia.

2 §

Rakennuksen pinta-alalla tarkoitetaan tässä asetuksessa sitä alaa, johon lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakkohuoneiden pinta-alat. Pinta-alaan ei lasketa parvekkeita, katoksia eikä tiloja, joissa vapaa korkeus on alle 160 cm.

3 §

Toimisto-, sosiaali-, varasto- ja paikoitustilojen pinta-alat lasketaan sisämitoin. Hissikuilun pinta-ala lasketaan kertomalla hissikuilun pohjan pinta-ala niiden kerrosten lukumäärällä, jotka hissikuilu lävistää. Rakennuksen kuutiotilavuuteen sisällytetään sekä lämpimät että kylmät tilat ulkomittojen mukaan laskettuina. Rakennuksen keskimääräinen kerroskorkeus saadaan jakamalla tilavuus pinta-alalla. Jälleenhankinta-arvoja määrättäessä otetaan huomioon vain täydet neliö- tai kuutiometrit.

Asuinrakennukset

4 §

Pientalolla tarkoitetaan omakotitaloa, paritaloa tai rivitaloa, jossa käynti asuinhuoneistoihin on yleensä järjestetty suoraan maan tasosta ilman erillistä porraskäytävää.

5 §

Pientalojen pinta-alan perusarvo on 655,51 euroa/m^2.

Jos rakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1960, pinta-alan perusarvo on 522,95 euroa/m^2.

Jos rakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on valmistunut vuosina 1960–1969, pinta-alan perusarvo on 591,68 euroa/m^2.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

1) jos rakennuksen pinta-ala on

– yli 60 m^2, mutta enintään 120 m^2, perusarvosta vähennetään 1,118 euroa jokaiselta alarajan (60 m^2) ylittävältä neliömetriltä

– yli 120 m^2, alennus on 67,08 euroa/m^2;

2) jos rakennuksesta puuttuu

– vesijohto ja viemäri, alennus on 42,24 euroa/m^2

– keskuslämmitys, alennus on 47,86 euroa/m^2

– sähkö, alennus on 25,27 euroa/m^2.

6 §

Kun rakennuksen kellaritilat ovat pintarakenteiltaan viimeistelemättömät ja pääasiassa varastokäytössä, käytetään kellarin osalta pinta-alan arvona 224,91 euroa/m^2.

7 §

Asuinkerrostalolla tarkoitetaan vähintään kaksikerroksista, useita asuinhuoneistoja käsittävää asuinrakennusta, jossa on erillisiä huoneistoja päällekkäin.

8 §

Asuinkerrostalojen pinta-alan perusarvo on 655,51 euroa/m^2.

Jos rakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1960, pinta-alan perusarvo on 522,95 euroa/m^2.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

1) jos rakennuksessa on hissi, lisäarvo on 27,75 euroa/m^2;

2) jos rakennuksen pinta-ala huoneistoa kohden on

– yli 80 m^2, mutta enintään 120 m^2, perusarvosta vähennetään 1,681euroa jokaiselta alarajan (80 m^2) ylittävältä neliömetriltä

– yli 120 m^2, alennus on 67,24 euroa/m^2;

3) jos rakennuksen kerrosluku kellari mukaan lukien on

– 3 kerrosta, lisäarvo on 34,14 euroa/m^2

– 4 kerrosta, lisäarvo on 16,91 euroa/m^2

– 5 kerrosta, lisäarvo on 0

– 6 kerrosta, alennus on 16,91 euroa/m^2

– 7 kerrosta, alennus on 34,14 euroa/m^2

– 8 kerrosta tai enemmän, alennus on 51,06 euroa/m^2.

9 §

Vapaa-ajan asunnolla tarkoitetaan pääasiassa vapaa-ajan viettoon tarkoitettua rakennusta, kuten kesämökkiä.

10 §

Vapaa-ajan asunnon pinta-alan perusarvo on 522,95 euroa/m^2.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

1) jos rakennuksen pinta-ala on

– yli 10 m^2, mutta enintään 70 m^2, perusarvosta vähennetään 3,418 euroa jokaiselta alarajan (10 m^2) ylittävältä neliömetriltä

– yli 70 m^2, alennus on 205,08 euroa/m^2;

2) jos rakennus on talviasuttava, lisäarvo on 43,71 euroa/m^2;

3) jos rakennuksessa on kuisti, lisäarvo kuistineliömetriltä on 87,14 euroa.

11 §

Jos rakennuksessa on sähkö, korotetaan rakennuksen arvoa 348,63 eurolla lisättynä 7,606 eurolla jokaista pinta-alan neliömetriä kohden.

Rakennuksen arvoa korotetaan, jos rakennuksessa on:

– viemäri, 522,95 euroa
– vesijohto, 655,51 euroa
– WC, 866,62 euroa
– sauna, 866,62 euroa.

12 §

Tavanomaisesta vapaa-ajan asunnosta kooltaan, käyttötavaltaan taikka rakennus- tai varustetasoltaan olennaisesti poikkeavaa asuinrakennusta pidetään pientalona.

13 §

Talous- ja autotallirakennuksella tarkoitetaan erillistä saunarakennusta sekä erillistä talous- ja autotallirakennusta.

Jos talous- ja autotallirakennus on lämpöeristetty sekä muutenkin rakennustavaltaan edustaa pitkäaikaiseen käyttöön tarkoitettua rakennusta, arvo on 427,19 euroa/m^2.

Kevytrakenteisen lämpöeristämättömän talous- ja autotallirakennuksen arvo on 222,45 euroa/m^2. Jos tällainen rakennus on valmistunut ennen vuotta 1970, sen arvo on 174,33 euroa/m^2.

Toimistorakennukset

14 §

Toimistorakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka tilat on pääasiallisesti rakennettu toimistotiloiksi tai joka on pääasiallisesti toimistokäytössä.

15 §

Toimistorakennuksen pinta-alan perusarvo on 908,38 euroa/m^2.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

1) kerroskorkeus

– jos rakennuksen keskimääräinen kerroskorkeus on yli 3,2 m, mutta enintään 3,5 m, perusarvoon lisätään 18,654 euroa jokaiselta alarajan (3,2 m) ylittävältä 5 cm:ltä
– jos yli 3,5 m, lisäarvo on 111,92 euroa/m^2;

2) rakennuksen muoto

– jos rakennuksen kaikki kerrokset ovat pohjamuodoltaan samanlaisia suorakaiteita ja pohjakerroksessa on vain vähäisiä sisäänvetoja tai ulokkeita, alennus on 93,28 euroa/m^2
– jos rakennus on muodoltaan verraten yksinkertainen suorakaiteen tai L-muotoinen, mutta osa rakennuksesta on nostettu pilareille tai alimmat kerrokset ovat varsinaisia toimistokerroksia laajempia myymälä- tai paikoituskerroksia, alennus on 0
– jos rakennus on muodoltaan tavanomaisesta poikkeava, pohjamuodoltaan H-, T- tai U-muotoinen tai pohjakerros on yli kaksi kertaa muita kerroksia suurempi, lisäarvo on 47,86 euroa/m^2;

3) varasto- ja paikoitustilat

– jos varastojen ja paikoitustilojen yhteenlaskettu pinta-ala on yli 20 prosenttia rakennuksen pinta-alasta, alennus on 56,70 euroa/m^2
– jos varastojen ja paikoitustilojen yhteenlaskettu pinta-ala on vähintään 5 prosenttia, mutta enintään 20 prosenttia rakennuksen pinta-alasta, alennus on 0
– jos varasto- ja paikoitustiloja on alle 5 prosenttia rakennuksen pinta-alasta, lisäarvo on 37,32 euroa/m^2;

4) hissit

– jos rakennuksessa ei ole hissiä tai hissikuilujen yhteenlaskettu pinta-ala rakennuksen pinta-alasta on enintään 0,5 prosenttia, alennus on 73,66 euroa/m^2

– jos hissikuilujen yhteenlaskettu pinta-ala rakennuksen pinta-alasta on yli 0,5 prosenttia ja enintään 1 prosentti, alennus on 0

– jos hissikuilujen yhteenlaskettu pinta-ala rakennuksen pinta-alasta on yli 1 prosenttia, lisäarvo on 113,19 euroa/m^2;

5) ilmastointi

– jos rakennuksessa ei ole koneellista ilmastointia tai vain ilman koneellinen sisään- tai ulospuhallus, alennus on 73,66 euroa/m^2

– jos rakennuksessa on ilman koneellinen sisään- ja ulospuhallus, alennus on 0

– jos edellisen lisäksi huoneiden ilmastointi on erikseen säädettävissä ja ilmaa huomattavassa määrin käsitellään esimerkiksi kostuttamalla tai jäähdyttämällä, lisäarvo on 93,28 euroa/m^2.

Myymälärakennukset

16 §

Myymälärakennuksella tarkoitetaan pääasiassa myymälätiloja sisältävää rakennusta.

17 §

Myymälärakennuksen tilavuuden perusarvo on 279,88 euroa/m^3.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

1) jos rakennuksen tilavuus on

– yli 700 m^3, mutta enintään 2 500 m^3, perusarvosta vähennetään 3,418 euroa jokaiselta alarajan (700 m^3) ylittävältä 100 m^3:ltä

– yli 2 500 m^3, mutta enintään 10 000 m^3, perusarvosta vähennetään 3,418 euroa jokaiselta 700 m^3 ylittävältä 100 m^3:ltä 2 500 m^3:iin saakka ja 0,442 euroa jokaiselta 2 500 m^3 ylittävältä 100 m^3:ltä

– yli 10 000 m^3, alennus on 94,67euroa/m^3;

2) jos kellarin ja muualla kuin kellarissa olevien varastotilojen osuus rakennuksen pinta-alasta on yli 20 prosenttia, mutta enintään 40 prosenttia, perusarvosta vähennetään 1,435 euroa jokaiselta alarajan (20 prosenttia) ylimenevältä prosenttiyksiköltä

– yli 40 prosenttia, alennus on 28,70 euroa/m^3;

3) jos rakennuksen keskimääräinen kerroskorkeus on

– vähintään 3 m, mutta enintään 6,2 m, perusarvosta vähennetään 2,258 euroa jokaiselta alarajan (3 m) ylittävältä 10 cm:ltä

– yli 6,2 m, alennus on 72,26 euroa/m^3;

4) jos rakennus on kellari mukaan lukien vähintään kolmikerroksinen, lisäarvo on 22,10 euroa/m^3.

Jos myymälärakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on tilavuudeltaan alle 2 000 m^3 ja jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1960, tilavuuden perusarvo on 217,26 euroa/m^3. Tällaisen rakennuksen perusarvoa ei korjata edellä 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetuilla tilavuuden perusteella laskettavilla alennuksilla.

Teollisuusrakennukset

18 §

Teollisuusrakennuksella tarkoitetaan teollisuuden tuotanto- ja varastorakennusta sekä siihen verrattavaa rakennusta, kuten korjaamoa, huoltoasemaa, maalaamoa, työpajaa, pienteollisuusrakennusta, leipomoa ja myllyä.

19 §

Teollisuusrakennusten tilavuuden perusarvo on 109,22 euroa/m^3.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

1) jos rakennuksen keskimääräinen kerroskorkeus on

– yli 3,8 m, mutta enintään 5,8 m, perusarvosta vähennetään 5,527 euroa jokaiselta alarajan (3,8 m) ylittävältä 0,5 m:ltä

– yli 5,8 m, mutta enintään 8,8 m, perusarvosta vähennetään 5,527 euroa jokaiselta 3,8 m ylittävältä 0,5 m:ltä 5,8 m:iin saakka ja 2,777 euroa jokaiselta 5,8 m ylittävältä 0,5 m:ltä

– yli 8,8 m, alennus on 38,77 euroa/m^3;

2) lämmitys ja vesijohto sen mukaan, mikä lähinnä vastaa rakennuksen ominaisuuksia

– jos rakennus on pääasiassa lämmittämätön varastorakennus, jossa ei ole sosiaali- tai toimistotiloja, alennus on 31,18 euroa/m^3

– jos rakennuksen vesipisteiden määrä on vähäinen, sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä enintään 3 prosenttia rakennuksen pinta-alasta ja rakennus on pääosin lämmittämätön, alennus on 19,65 euroa/m^3

– jos rakennus on pääasiassa hallimaista teollisuustilaa, jota ei yleensä lämmitetä yli 18°C, sekä sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä yli 3 prosenttia, mutta alle 15 prosenttia rakennuksen pinta-alasta, alennus on 0

– jos rakennuksen tuotantotilojen lämpötila on yleensä yli 18°C, sosiaali- ja toimistotiloja on vähintään 15 prosenttia rakennuksen pinta-alasta tai niin sanottuja märkiä tiloja on yli 30 prosenttia rakennuksen pinta-alasta sekä rakennuksessa on automaattinen palosammutusjärjestelmä, lisäarvo on 19,15 euroa/m^3;

3) ilmastointi ja valaistus sen mukaan, mikä lähinnä vastaa rakennuksen ominaisuuksia

– jos rakennuksessa ei ole koneellista ilmastointia ja työtiloissa on vain yleisvalaistus sekä sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä enintään 3 prosenttia rakennuksen pinta-alasta, alennus on 19,65 euroa/m^3

– jos rakennuksessa on ilman koneellinen sisään- tai ulospuhallus, valaistus on pääasiallisesti yleisvalaistusta sekä sosiaali- ja toimistotilojen yhteinen osuus rakennuksen pinta-alasta on yli 3 prosenttia, mutta alle 15 prosenttia, alennus on 0

– jos rakennuksessa on ilman koneellinen sekä sisään- että ulospuhallus, runsaasti työpistevalaistusta, sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä vähintään 15 prosenttia rakennuksen pinta-alasta ja rakennuksessa on automaattinen palohälytysjärjestelmä, lisäarvo on 19,15 euroa/m^3;

4) jos rakennus on vähintään kolmikerroksinen, lisäarvo on 16,91 euroa/m^3;

5) jos vähintään kolmikerroksisen rakennuksen tilavuus on yli 5 000 m^3, mutta enintään 10 000 m^3, vähennetään sen perusarvosta 3,388 euroa alarajan (5 000 m^3) ylittävältä jokaiselta 1 000 m^3:ltä

– yli 10 000 m^3, alennus on 16,94 euroa/m^3.

Muut rakennukset ja rakennelmat

20 §

Muun kuin edellä lueteltuihin ryhmiin kuuluvan rakennuksen arvioimiseen käytetään lähinnä soveltuvan rakennuksen arvioimisperusteita. Mikäli rakennuksella on useita käyttötarkoituksia, arvioidaan jälleenhankinta-arvo pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Jos kuitenkin huomattava osa rakennuksesta on muussa kuin pääasiallisessa käyttötarkoituksessa, voidaan rakennuksen osat arvioida erikseen.

21 §

Jos rakennus on senlaatuinen, että siihen ei voida lainkaan soveltaa edellä 4–19 §:ssä olevia arviointiperusteita, tai jos kysymyksessä on rakennelma, pidetään tällaisen rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvona 75 prosenttia vastaavan rakennuksen tai rakennelman rakennuskustannuksista.

Julkisten rakennusten ja muiden yleisessä käytössä olevien rakennusten, jos niille ei aiemmin ole määrätty arvoa varallisuusverotusta varten, edellä 1 momentissa tarkoitettuna jälleenhankinta-arvona käytetään kuitenkin seuraavia 75 prosentin tasoon laskettuja keskimääräisiä rakennuskustannuksia neliömetriä tai kuutiometriä kohti:

1) hoitoalan rakennukset

– keskussairaalat 1 360,13 euroa/m^2

– aluesairaalat 1 094,98 euroa/m^2

– terveyskeskukset ja paikallissairaalat 1 013,94 euroa/m^2

– kunnallis- ja vanhainkodit, parantolat, hoito- ja kuntoutuslaitokset, palvelukeskukset, joissa on sekä palvelutaloja että asuntoja, lastenkodit ja koulukodit 891,19 euroa/m^2

– vankilat 233,23 euroa/m^3;

2) kokoontumisrakennukset

– teatteri-, konsertti- ja kongressirakennukset 1 156,37 euroa/m^2: teatterirakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka tilat on pääasiassa rakennettu näyttämötiloiksi katsomoineen, rakennuksessa on myös aula-, keittiö-, kahvio- ja sosiaalitiloja, teatterirakennuksiin rinnastetaan konsertti- ja kongressirakennukset

– kirjastorakennukset ja arkistot 871,57 euroa/m^2: kirjastorakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka tiloista valtaosan muodostaa kirjastosali, rakennuksessa voi olla myös näyttely-, toimisto-, varasto- ja sosiaalitiloja, arkistot rinnastetaan kirjastorakennuksiin

– museot ja taidegalleriat 812,62 euroa/m^2: museo- ja taidegalleriarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jossa on pääasiallisesti näyttelytiloja ja varastoja sekä jossa voi olla toimisto-, väestösuoja- ja asuintiloja

– seurakuntatalot 1 013,94 euroa/m^2: seurakuntatalolla tarkoitetaan pääasiassa kokoontumis- ja kerhotiloiksi rakennettuja seurakuntarakennuksia, rakennuksessa on kerho-, kokoontumis-, toimisto-, varasto-, sosiaali-, keittiö- ja asuintiloja

– nuorisotalot 920,66 euroa/m^2: nuorisotalorakennuksen tilat on pääasiallisesti rakennettu monitoimitiloiksi, rakennuksessa voi olla myös kahvio-, keittiö- ja sosiaalitiloja

– uudenaikaiset kirkkorakennukset 1 465,69 euroa/m^2: kirkkorakennuksessa on kirkko- ja seurakuntasali sekä kerho-, keittiö-, toimisto-, väestönsuoja- että asuintiloja

– puukirkot ja ennen vuotta 1950 rakennetut kivikirkot 255,35 euroa/m^3

– monitoimi- ja urheilutalot 891,19 euroa/m^2: urheilutalojen tiloista valtaosan muodostavat liikunta- ja kuntosalit, lisäksi rakennuksissa on toimisto-, kokous-, varasto-, keittiö-, kahvila- sekä peseytymis- ja pukeutumistiloja

– stadion- ja katsomorakennukset 869,14 euroa/m^2: katsomorakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jossa on myös peseytymis-, pukeutumis-, oleskelu- ja hallitiloja;

3) opetusrakennukset

– peruskoulu- ja lukiorakennukset 984,50 euroa/m^2

– ammattikoulut ja muut ammatilliset oppilaitokset sekä kurssikeskukset 920,66 euroa/m^2

– korkeakoulut, yliopistot ja tutkimuslaitokset 1 013,94 euroa/m^2;

4) liikenteen rakennukset ja muut rakennukset

– linja-auto-, rautatie-, lentoasema- ja satamaterminaalit 1 058,17 euroa/m^2: vanhat puurakenteiset asemarakennukset rinnastetaan pientaloihin

– nykyaikaiset yli 10 000 brm^2:n terminaalirakennukset 1 497,63 euroa/m^2

– tietoliikennerakennukset 640,81 euroa/m^2: tietoliikennerakennuksia ovat esimerkiksi puhelin-, linkki- ja viestiasemarakennukset, laitetilojen lisäksi rakennuksessa voi olla asuin-, toimisto- ja varastotilaa

– kasarmirakennukset 682,52 euroa/m^2: jos kasarmirakennus on puurakenteinen, sen arvo on 549,94 euroa/m^2

– paloasemarakennukset 869,12 euroa/m^2: jos paloasemarakennus on puurakenteinen, sen arvo on 778,29 euroa/m^2

– vesitornit, yli 750 vesi-m^3 584,32 euroa/vesi-m^3 ja alle 750 vesi-m^3 778,29 euroa/vesi-m^3.

Vesitornin keskimääräisiin rakennuskustannuksiin ei sisälly vesitornissa mahdollisesti olevien muiden tilojen eikä hissien rakennuskustannuksia.

Voimaantulo ja soveltaminen

22 §

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019.

Asetusta sovelletaan määrättäessä rakennuksen ja rakennelman verotusarvoa vuodelta 2018.

Helsingissä 29 päivänä marraskuuta 2018

Valtiovarainministeri Petteri Orpo

Lainsäädäntöneuvos Jukka Vanhanen

JULKAISIJA: OIKEUSMINISTERIÖ ISSN 1455-8904