

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 23 päivänä joulukuuta 2020

1091/2020

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 määrittämisessä käytetään seuraavia keskimääriä 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 määrittäessä 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 657,46 euroa/m².

Jos rakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1960, pinta-alan perusarvo on 524,51 euroa/m².

Jos rakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on valmistunut vuosina 1960–1969, pinta-alan perusarvo on 593,44 euroa/m².

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 1,122 euroa jokaiselta alarajan (60 m^2) ylittävältä neliömetriltä
 - yli 120 m^2 , alennus on $67,32 \text{ euroa/m}^2$;
- 2) jos rakennuksesta puuttuu
 - vesijohto ja viemäri, alennus on $42,36 \text{ euroa/m}^2$
 - keskuslämmitys, alennus on $48,01 \text{ euroa/m}^2$
 - sähkö, alennus on $25,34 \text{ euroa/m}^2$.

6 §

Kun rakennuksen kellaritilat ovat pintarakenteiltaan viimeistelemättömät ja pääasiassa varastokäytössä, käytetään kellarin osalta pinta-alan arvona $225,58 \text{ euroa/m}^2$.

7 §

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

8 §

Asuinkerrostalojen pinta-alan perusarvo on $657,46 \text{ euroa/m}^2$.

Jos rakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1960, pinta-alan perusarvo on $524,51 \text{ euroa/m}^2$.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

- 1) jos rakennuksessa on hissi, lisäarvo on $27,84 \text{ euroa/m}^2$;
- 2) jos rakennuksen pinta-ala huoneistoa kohden on
 - yli 80 m^2 , mutta enintään 120 m^2 , perusarvosta vähennetään 1,686 euroa jokaiselta alarajan (80 m^2) ylittävältä neliömetriltä
 - yli 120 m^2 , alennus on $67,44 \text{ euroa/m}^2$;
- 3) jos rakennuksen kerrosluku kellarin mukaan lukien on
 - 3 kerrosta, lisäarvo on $34,24 \text{ euroa/m}^2$
 - 4 kerrosta, lisäarvo on $16,96 \text{ euroa/m}^2$
 - 5 kerrosta, lisäarvo on 0
 - 6 kerrosta, alennus on $16,96 \text{ euroa/m}^2$
 - 7 kerrosta, alennus on $34,24 \text{ euroa/m}^2$
 - 8 kerrosta tai enemmän, alennus on $51,22 \text{ euroa/m}^2$.

9 §

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

10 §

Vapaa-ajan asunnon pinta-alan perusarvo on $524,51 \text{ euroa/m}^2$.

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 3,429 euroa jokaiselta alarajan (10 m^2) ylittävältä neliömetriltä
 - yli 70 m^2 , alennus on $205,74 \text{ euroa/m}^2$;
- 2) jos rakennus on talviasuttava, lisäarvo on $43,84 \text{ euroa/m}^2$;
- 3) jos rakennuksessa on kuisti, lisäarvo kuistineliömetriltä on 87,40 euroa.

11 §

Jos rakennuksessa on sähkö, korotetaan rakennuksen arvoa 349,67 eurolla lisättynä 7,629 eurolla jokaista pinta-alan neliometriä kohden.

Rakennuksen arvoa korotetaan, jos rakennuksessa on:

- viemäri, 524,51 euroa
- vesijohto, 657,46 euroa
- WC, 869,20 euroa
- sauna, 869,20 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 428,46 euroa/m².

Kevytrakenteisen lämpöeristämättömän talous- ja autotallirakennuksen arvo on 223,11 euroa/m². Jos tällainen rakennus on valmistunut ennen vuotta 1970, sen arvo on 174,85 euroa/m².

Toimistorakennukset

14 §

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

15 §

Toimistorakennuksen pinta-alan perusarvo on 911,09 euroa/m².

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 18,710 euroa jokaiselta alarajan (3,2 m) ylittävältä 5 cm:ltä

– jos yli 3,5 m, lisäarvo on 112,26 euroa/m²;

2) rakennuksen muoto

– jos rakennuksen kaikki kerrokset ovat pohjamuodoltaan samanlaisia suorakaiteita ja pohjakerroksessa on vain vähäisiä sisäänvetoja tai ulokkeita, alennus on 93,56 euroa/m²

– 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 48,01 euroa/m²;

3) varasto- ja paikoitustilat

– jos varastojen ja paikoitustilojen yhteenlaskettu pinta-ala on yli 20 prosenttia rakennuksen pinta-alasta, alennus on 56,87 euroa/m²

– 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 37,43 euroa/m²;

- 4) hissit
- jos rakennuksessa ei ole hissiä tai hissikuilujen yhteenlaskettu pinta-ala rakennuksen pinta-alasta on enintään 0,5 prosenttia, alennus on 73,88 euroa/m²
 - 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 113,53 euroa/m²;
- 5) ilmastointi
- jos rakennuksessa ei ole koneellista ilmastointia tai vain ilman koneellinen sisään- tai ulospuhallus, alennus on 73,88 euroa/m²
 - 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 93,56 euroa/m².

Myymälärakennukset

16 §

Myymälärakennuksella tarkoitetaan pääasiassa myymälätiloja sisältävää rakennusta.

17 §

Myymälärakennuksen tilavuuden perusarvo on 280,72 euroa/m³.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

- 1) jos rakennuksen tilavuus on
 - yli 700 m³, mutta enintään 2 500 m³, perusarvosta vähennetään 3,429 euroa jokaiselta alarajan (700 m³) ylittävältä 100 m³:ltä
 - yli 2 500 m³, mutta enintään 10 000 m³, perusarvosta vähennetään 3,429 euroa jokaiselta 700 m³ ylittävältä 100 m³:ltä 2 500 m³:iin saakka ja 0,444 euroa jokaiselta 2 500 m³ ylittävältä 100 m³:ltä
 - yli 10 000 m³, alennus on 95,02 euroa/m³;
- 2) jos kellarin ja muualla kuin kellarissa olevien varastotilojen osuus rakennuksen pinta-alasta on yli 20 prosenttia, mutta enintään 40 prosenttia, perusarvosta vähennetään 1,440 euroa jokaiselta alarajan (20 prosenttia) ylimenevältä prosenttiyksiköltä
 - yli 40 prosenttia, alennus on 28,80 euroa/m³;
- 3) jos rakennuksen keskimääräinen kerroskorkeus on
 - vähintään 3 m, mutta enintään 6,2 m, perusarvosta vähennetään 2,265 euroa jokaiselta alarajan (3 m) ylittävältä 10 cm:ltä
 - yli 6,2 m, alennus on 72,48 euroa/m³;
- 4) jos rakennus on kellari mukaan lukien vähintään kolmikerroksinen, lisäarvo on 22,16 euroa/m³.

Jos myymälärakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on tilavuudeltaan alle 2 000 m³ ja jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1960, tilavuuden perusarvo on 217,90 euroa/m³. 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 109,55 euroa/m³.

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 5,543 euroa jokaiselta alarajan (3,8 m) ylittävältä 0,5 m:ltä
 - yli 5,8 m, mutta enintään 8,8 m, perusarvosta vähennetään 5,543 euroa jokaiselta 3,8 m ylittävältä 0,5 m:ltä 5,8 m:iin saakka ja 2,786 euroa jokaiselta 5,8 m ylittävältä 0,5 m:ltä
 - yli 8,8 m, alennus on 38,89 euroa/m³;
- 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 31,28 euroa/m³
 - jos rakennuksen vesipisteiden määrä on vähäinen, sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä enintään 3 prosenttia rakennuksen pinta-alasta ja rakennus on pääosin lämmittämätön, alennus on 19,71 euroa/m³
 - 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 19,20 euroa/m³;
- 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 19,71 euroa/m³
 - 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 19,20 euroa/m³;
- 4) jos rakennus on vähintään kolmikerroksinen, lisäarvo on 16,96 euroa/m³;
- 5) jos vähintään kolmikerroksisen rakennuksen tilavuus on yli 5 000 m³, mutta enintään 10 000 m³, vähennetään sen perusarvosta 3,398 euroa alarajan (5 000 m³) ylittävältä jokaiselta 1 000 m³:ltä
 - yli 10 000 m³, alennus on 16,99 euroa/m³.

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 neliometriä tai kuutiometriä kohti:

- 1) hoitoalan rakennukset
 - keskussairaalat 1 364,19 euroa/m²
 - aluesairaalat 1 098,25 euroa/m²
 - terveyskeskukset ja paikallissairaalat 1 016,96 euroa/m²
 - kunnallis- ja vanhainkodit, parantolat, hoito- ja kuntoutuslaitokset, palvelukeskukset, joissa on sekä palvelutaloja että asuntoja, lastenkodit ja koulukodit 893,85 euroa/m²
 - vankilat 233,93 euroa/m³;
- 2) kokoontumisrakennukset
 - teatteri-, konsertti- ja kongressirakennukset 1 159,82 euroa/m²: teatterirakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka tilat on pääasiassa rakennettu näyttämötiloiksi katsomoi-neen, rakennuksessa on myös aula-, keittiö-, kahvio- ja sosiaalitiloja, teatterirakennuksiin rinnastetaan konsertti- ja kongressirakennukset
 - kirjastorakennukset ja arkistot 874,17 euroa/m²: kirjastorakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka tiloista valtaosan muodostaa kirjastosali, rakennuksessa voi olla myös näyttely-, toimisto-, varasto- ja sosiaalitiloja, arkistot rinnastetaan kirjastorakennuksiin
 - museot ja taidegalleriat 815,05 euroa/m²: museo- ja taidegalleriarakennuksella tarkoi-tetaan rakennusta, jossa on pääasiallisesti näyttelytiloja ja varastoja sekä jossa voi olla toi-misto-, väestösuoja- ja asuintiloja
 - seurakuntatalot 1 016,96 euroa/m²: seurakuntatalolla tarkoitetaan pääasiassa kokoon-tumis- ja kerhotiloiksi rakennettuja seurakuntarakennuksia, rakennuksessa on kerho-, ko-koontumis-, toimisto-, varasto-, sosiaali-, keittiö- ja asuintiloja
 - nuorisotalot 923,40 euroa/m²: nuorisotalorakennuksen tilat on pääasiallisesti raken-nettu monitoimitiloiksi, rakennuksessa voi olla myös kahvio-, keittiö- ja sosiaalitiloja
 - uudenaikaiset kirkkorakennukset 1 470,06 euroa/m²: kirkkorakennuksessa on kirkko- ja seurakuntasali sekä kerho-, keittiö-, toimisto-, väestönsuoja- että asuintiloja
 - puukirkot ja ennen vuotta 1950 rakennetut kivikirkot 256,11 euroa/m³
 - monitoimi- ja urheilutalot 893,85 euroa/m²: urheilutalojen tiloista valtaosan muodos-tavat liikunta- ja kuntosalit, lisäksi rakennuksissa on toimisto-, kokous-, varasto-, keittiö-, kahvila- sekä peseytymis- ja pukeutumistiloja
 - stadion- ja katsomorakennukset 871,73 euroa/m²: katsomorakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jossa on myös peseytymis-, pukeutumis-, oleskelu- ja hallitiloja;
- 3) opetusrakennukset
 - peruskoulu- ja lukiorakennukset 987,44 euroa/m²
 - ammattikoulut ja muut ammatilliset oppilaitokset sekä kurssikeskukset 923,40 eu-roa/m²
 - korkeakoulut, yliopistot ja tutkimuslaitokset 1 016,96 euroa/m²;
- 4) liikenteen rakennukset ja muut rakennukset
 - linja-auto-, rautatie-, lentoasema- ja satamaterminaalit 1 061,33 euroa/m²: vanhat puurakenteiset asemarakennukset rinnastetaan pientaloihin
 - nykyaikaiset yli 10 000 brm²:n terminaalirakennukset 1 502,10 euroa/m²
 - tietoliikennarakennukset 642,72 euroa/m²: tietoliikennarakennuksia ovat esimerkiksi puhelin-, linkki- ja viestiasemarakennukset, laitetojen lisäksi rakennuksessa voi olla asuin-, toimisto- ja varastotilaa

- kasarmirakennukset 684,56 euroa/m²: jos kasarmirakennus on puurakenteinen, sen arvo on 551,58 euroa/m²
- paloasemarakennukset 871,71 euroa/m²: jos paloasemarakennus on puurakenteinen, sen arvo on 780,61 euroa/m²
- vesitornit, alle 750 vesi-m³ 780,61 euroa/vesi-m³ ja vähintään 750 vesi-m³ 586,07 euroa/vesi-m³.

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

Voimaantulo ja soveltaminen

22 §

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2021.

Asetusta sovelletaan määrittäessä rakennuksen ja rakennelman verotusarvoa vuodelta 2020.

Helsingissä 21.12.2020

Valtiovarainministeri Matti Vanhanen

Lainsäädäntöneuvos Jukka Vanhanen