

# FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 13 december 2022

---

1010/2022

## **Finansministeriets förordning om grunder för återanskaffningsvärdet av byggnader vid bestämmandet av beskattningsvärdet för år 2022**

I enlighet med finansministeriets beslut föreskrivs med stöd av 30 § 2 mom. i lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen (1142/2005), sådant det lyder i lag 812/2013:

### *Allmänna bestämmelser*

#### 1 §

Vid bestämmandet av byggnaders återanskaffningsvärden används följande medelvärden per kvadratmeter och kubikmeter.

#### 2 §

Med *byggnadens areal* avses i denna förordning den areal i vilken inräknats arealerna enligt yttre mått av samtliga våningar, källare och värmeisolerade vindsrum. I arealen inräknas inte balkonger, utrymmen under skyddstak eller utrymmen där den fria höjden understiger 160 centimeter.

#### 3 §

Arealerna av kontors-, social-, lager- och parkeringsutrymmen beräknas enligt inre mått. Arealen av en hisstrumma beräknas genom att arealen av hisstrummans botten multipliceras med det antal våningar som hisstrumman genomlöper. I byggnadens volym inräknas varma och kalla utrymmen beräknade enligt yttre mått. Byggnadens genomsnittliga våningshöjd fås genom att volymen divideras med arealen. Vid bestämmandet av återanskaffningsvärdena beaktas endast fulla kvadrat- eller kubikmeter.

### *Bostadsbyggnader*

#### 4 §

Med *småhus* avses egnahemshus, parhus och radhus, där ingången till bostadslägenheterna i allmänhet har ordnats direkt från marknivå utan särskild trappuppgång.

#### 5 §

Grundvärdet av arealen i småhus är 749,47 euro/m<sup>2</sup>.

Om den bärande konstruktionen är av trä och byggnaden har blivit färdig före år 1960, är grundvärdet av arealen 597,91 euro/m<sup>2</sup>.

Om den bärande konstruktionen är av trä och byggnaden har blivit färdig under åren 1960–1969, är grundvärdet av arealen 676,49 euro/m<sup>2</sup>.

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar

- 1) om byggnadens areal är
  - a) över 60 m<sup>2</sup>, men högst 120 m<sup>2</sup>, avdras från grundvärdet 1,279 euro för varje kvadratmeter som överstiger den nedre gränsen (60 m<sup>2</sup>),
  - b) över 120 m<sup>2</sup>, är nedsättningen från grundvärdet 76,74 euro/m<sup>2</sup>,
- 2) om byggnaden saknar
  - a) vattenledning och avlopp, är nedsättningen 48,29 euro/m<sup>2</sup>,
  - b) centralvärme, är nedsättningen 54,73 euro/m<sup>2</sup>,
  - c) elektricitet, är nedsättningen 28,88 euro/m<sup>2</sup>.

6 §

Om ytorna i byggnadens källarutrymmen inte är slutligt behandlade och dessa utrymmen huvudsakligen används som lager, används för källaren som arealens värde 257,14 euro/m<sup>2</sup>.

7 §

Med *bostadshöghus* avses bostadsbyggnader som omfattar minst två våningar och flera bostadslägenheter och där det finns särskilda ovanpå varandra belägna bostäder.

8 §

Grundvärdet av arealen i bostadshöghus är 749,47 euro/m<sup>2</sup>.

Om den bärande konstruktionen är av trä och byggnaden har blivit färdig före år 1960, är grundvärdet av arealen 597,91 euro/m<sup>2</sup>.

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar

- 1) om byggnaden har hiss, är tilläggsvärdet 31,74 euro/m<sup>2</sup>,
- 2) om byggnadens areal per lägenhet är
  - a) över 80 m<sup>2</sup>, men högst 120 m<sup>2</sup>, avdras från grundvärdet 1,922 euro för varje kvadratmeter som överstiger den nedre gränsen (80 m<sup>2</sup>),
  - b) över 120 m<sup>2</sup>, är nedsättningen 76,88 euro/m<sup>2</sup>,
- 3) om byggnadens våningsantal källaren medräknad är
  - a) 3 våningar, är tilläggsvärdet 39,03 euro/m<sup>2</sup>,
  - b) 4 våningar, är tilläggsvärdet 19,33 euro/m<sup>2</sup>,
  - c) 5 våningar, är tilläggsvärdet 0,
  - d) 6 våningar, är nedsättningen 19,33 euro/m<sup>2</sup>,
  - e) 7 våningar, är nedsättningen 39,03 euro/m<sup>2</sup>,
  - f) 8 våningar eller flera, är nedsättningen 58,39 euro/m<sup>2</sup>.

9 §

Med *fritidsbostad* avses byggnader som är avsedda att användas i huvudsak för fritidsbruk.

10 §

Grundvärdet av arealen i fritidsbostäder är 597,91 euro/m<sup>2</sup>.

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar

- 1) om byggnadens areal är
  - a) över 10 m<sup>2</sup>, men högst 70 m<sup>2</sup>, avdras från grundvärdet 3,909 euro för varje kvadratmeter som överstiger den nedre gränsen (10 m<sup>2</sup>),
  - b) över 70 m<sup>2</sup>, är nedsättningen 234,54 euro/m<sup>2</sup>,
- 2) om byggnaden är vinterbonad, är tilläggsvärdet 49,97 euro/m<sup>2</sup>,
- 3) om byggnaden har veranda, är tilläggsvärdet per verandakvadratmeter 99,63 euro.

1010/2022

11 §

Om byggnaden har elektricitet, höjs dess värde med 398,61 euro ökat med 8,696 euro för varje arealkvadratmeter.

Byggnadens värde höjs, om byggnaden har

- 1) avlopp 597,91 euro,
- 2) vattenledning 749,47 euro,
- 3) WC 990,85 euro,
- 4) bastu 990,85 euro.

12 §

Bostadsbyggnader som till storlek, användningssätt eller byggnads- eller utrustningsstandard väsentligt avviker från sedvanliga fritidsbostäder anses vara småhus.

13 §

Med *ekonomi- och garagebyggnader* avses särskilda bastubyggnader och särskilda ekonomi- och garagebyggnader.

Om en ekonomi- och garagebyggnad är värmeisolerad och även i övrigt till sin konstruktion representerar en byggnad avsedd för långvarigt bruk, är värdet 488,43 euro/m<sup>2</sup>.

Värdet av en oisolerad ekonomi- eller garagebyggnad med lätt stomme är 254,33 euro/m<sup>2</sup>. Har en sådan byggnad blivit färdig före år 1970, är dess värde 199,32 euro/m<sup>2</sup>.

*Kontorsbyggnader*

14 §

Med *kontorsbyggnader* avses byggnader vars utrymmen i huvudsak är byggda att användas som kontorsutrymmen eller som i huvudsak används som kontor.

15 §

Grundvärdet av arealen i kontorsbyggnader är 1 038,60 euro/m<sup>2</sup>.

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar

1) våningshöjd

a) om byggnadens genomsnittliga våningshöjd är över 3,2 m, men högst 3,5 m, ökas grundvärdet med 21,329 euro för varje 5 cm som överstiger den nedre gränsen (3,2 m),

b) om våningshöjden är över 3,5 m, är tilläggsvärdet 127,97 euro/m<sup>2</sup>,

2) byggnadens form

a) om samtliga våningar i byggnaden är till sin grundform likadana rektanglar och bottenvåningen har endast smärre indragningar eller utbyggnader, är nedsättningen 106,65 euro/m<sup>2</sup>,

b) om byggnaden till sin form är en relativt enkel rektangel eller L-formad, men en del av byggnaden är upphöjd på pelare eller de nedersta våningarna är butiks- eller parkeringsvåningar som är större än de egentliga kontorsvåningarna, är nedsättningen 0,

c) om en byggnad till sin form avviker från det sedvanliga, till sin grundform är H-, T- eller U-formad eller bottenvåningen är mer än två gånger större än övriga våningar, är tilläggsvärdet 54,73 euro/m<sup>2</sup>,

3) lager- och parkeringsutrymmen

a) om den sammanlagda arealen av lager- och parkeringsutrymmen utgör mer än 20 procent av byggnadens areal, är nedsättningen 64,83 euro/m<sup>2</sup>,

b) om den sammanlagda arealen av lager- och parkeringsutrymmen utgör minst 5 procent, men högst 20 procent av byggnadens areal, är nedsättningen 0,

c) om mindre än 5 procent av byggnadens areal utgörs av lager- och parkeringsutrymmen, är tilläggsvärdet 42,67 euro/m<sup>2</sup>,

- 4) hissar
  - a) om det i byggnaden inte finns hiss eller hisstrummornas sammanlagda areal utgör högst 0,5 procent av byggnadens areal, är nedsättningen 84,22 euro/m<sup>2</sup>,
  - b) om hisstrummornas sammanlagda areal utgör över 0,5 procent och högst 1 procent av byggnadens areal, är nedsättningen 0,
  - c) om hisstrummornas sammanlagda areal överstiger 1 procent av byggnadens areal, är tilläggsvärdet 129,42 euro/m<sup>2</sup>,
- 5) luftkonditionering
  - a) om det i byggnaden inte finns maskinell luftkonditionering eller endast maskinell insugning eller utblåsning av luft, är nedsättningen 84,22 euro/m<sup>2</sup>,
  - b) om det i byggnaden finns maskinell insugning och utblåsning av luft, är nedsättningen 0,
  - c) om luftkonditioneringen i rummen utöver vad som anges i underpunkt b kan regleras särskilt och luften behandlas i avsevärd grad t.ex. genom fuktning eller avkylning, är tilläggsvärdet 106,65 euro/m<sup>2</sup>.

### *Butiksbyggnader*

#### 16 §

Med *butiksbyggnader* avses byggnader som huvudsakligen innehåller butiksutrymmen.

#### 17 §

Grundvärdet av volymen i butiksbyggnader är 320,01 euro/m<sup>3</sup>.

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar

- 1) om byggnadens volym är
  - a) över 700 m<sup>3</sup>, men högst 2 500 m<sup>3</sup>, avdras från grundvärdet 3,909 euro för varje 100 m<sup>3</sup> som överstiger den nedre gränsen (700 m<sup>3</sup>),
  - b) över 2 500 m<sup>3</sup>, men högst 10 000 m<sup>3</sup>, avdras från grundvärdet 3,909 euro för varje 100 m<sup>3</sup>, som överstiger 700 m<sup>3</sup> upp till 2 500 m<sup>3</sup> och 0,507 euro för varje 100 m<sup>3</sup> som överstiger 2 500 m<sup>3</sup>,
  - c) över 10 000 m<sup>3</sup>, är nedsättningen 108,39 euro/m<sup>3</sup>,
- 2) om källarens och annanstans än i källaren belägna lagerutrymmens andel av byggnadens areal är
  - a) över 20 procent, men högst 40 procent, avdras från grundvärdet 1,641 euro för varje procentenhet som överstiger den nedre gränsen (20 procent),
  - b) över 40 procent, är nedsättningen 32,82 euro/m<sup>3</sup>,
- 3) om byggnadens genomsnittliga våningshöjd är
  - a) minst 3 m, men högst 6,2 m, avdras från grundvärdet 2,582 euro för varje 10 cm som överstiger den nedre gränsen (3 m),
  - b) över 6,2 m, är nedsättningen 82,62 euro/m<sup>3</sup>,
- 4) om byggnaden har minst tre våningar, källaren medräknad, är tilläggsvärdet 25,26 euro/m<sup>3</sup>.

Om butiksbyggnadens bärande struktur är av trä och byggnadens volym under 2 000 m<sup>3</sup> och byggnaden har blivit färdig före år 1960, är grundvärdet av volymen 248,39 euro/m<sup>3</sup>. En sådan byggnads grundvärde justeras inte med de nedsättningar som avses i 2 mom. 1 punkten och som beräknas utifrån volymen.

1010/2022

### *Industribyggnader*

#### 18 §

Med *industribyggnader* avses produktions- och lagerbyggnader för industriändamål samt reparationsverkstäder, servicestationer, målarverkstäder, verkstäder, småindustribyggnader, bagerier och kvarnar och med dem jämförbara byggnader.

#### 19 §

Grundvärdet av volymen i industribyggnader är 124,88 euro/m<sup>3</sup>.

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar

- 1) om byggnadens genomsnittliga våningshöjd är
  - a) över 3,8 m, men högst 5,8 m, avdras från grundvärdet 6,319 euro för varje 0,5 m som överstiger den nedre gränsen (3,8 m),
  - b) över 5,8, men högst 8,8 m, avdras från grundvärdet 6,319 euro för varje 0,5 m som överstiger 3,8 m upp till 5,8 m och 3,176 euro för varje 0,5 m som överstiger 5,8 m,
  - c) över 8,8 m, är nedsättningen 44,33 euro/m<sup>3</sup>,
- 2) uppvärmning och vattenledning i enlighet med vad som närmast motsvarar byggnadens egenskaper
  - a) om byggnaden i huvudsak är en icke uppvärmd lagerbyggnad utan social- eller kontorsutrymmen, är nedsättningen 35,65 euro/m<sup>3</sup>,
  - b) om antal vattenposter i byggnaden är ringa, social- och kontorsutrymmena utgör sammanlagt högst 3 procent av byggnadens areal och byggnaden i huvudsak är icke uppvärmd, är nedsättningen 22,47 euro/m<sup>3</sup>,
  - c) om byggnaden i huvudsak är ett industriutrymme av hallkaraktär, som i allmänhet inte värms upp över 18°C, samt social- och kontorsutrymmena utgör sammanlagt över 3 procent, men mindre än 15 procent, av byggnadens areal, är nedsättningen 0,
  - d) om temperaturen i byggnadens produktionsutrymmen i allmänhet överstiger 18°C, social- och kontorsutrymmena utgör minst 15 procent av byggnadens areal eller mer än 30 procent av byggnadens areal utgörs av s.k. våtutrymmen och det i byggnaden finns ett automatiskt brandsläckningssystem, är tilläggsvärdet 21,89 euro/m<sup>3</sup>,
- 3) luftkonditionering och belysning i enlighet med vad som närmast motsvarar byggnadens egenskaper
  - a) om det i byggnaden inte finns maskinell luftkonditionering, i arbetsutrymmena finns endast allmän belysning och social- och kontorsutrymmena utgör sammanlagt högst 3 procent av byggnadens areal, är nedsättningen 22,47 euro/m<sup>3</sup>,
  - b) om det i byggnaden finns maskinell insugning eller utblåsning av luft, belysningen är i huvudsak allmän belysning och social- och kontorsutrymmena utgör sammanlagt mer än 3 procent, men mindre än 15 procent, av byggnadens areal, är nedsättningen 0,
  - c) om det i byggnaden finns maskinell såväl insugning som utblåsning av luft, gott om punktbelysning vid arbetsställena, social- och kontorsutrymmena utgör sammanlagt minst 15 procent av byggnadens areal och det i byggnaden finns ett automatiskt brandalarmsystem, är tilläggsvärdet 21,89 euro/m<sup>3</sup>,
- 4) om byggnaden har minst tre våningar, är tilläggsvärdet 19,33 euro/m<sup>3</sup>,
- 5) om volymen i en byggnad med minst tre våningar är
  - a) över 5 000 m<sup>3</sup>, men högst 10 000 m<sup>3</sup>, avdras från dess grundvärde 3,874 euro för varje 1 000 m<sup>3</sup> som överstiger den nedre gränsen (5 000 m<sup>3</sup>),
  - b) över 10 000 m<sup>3</sup>, är nedsättningen 19,37 euro/m<sup>3</sup>.

*Övriga byggnader och konstruktioner*

## 20 §

Om en byggnads byggnadsstandard avviker väsentligt från den genomsnittliga byggnadsstandarden, uppskattas dess återanskaffningsvärde genom att de genomsnittliga värden som lämpar sig för den enligt denna förordning höjs eller sänks enligt prövning, dock med högst 30 procent.

För värdering av annan byggnad än sådan som hör till ovan uppräknade grupper används värderingsgrunderna för närmast tillämplig byggnad. Om en byggnad har flera användningsändamål, beräknas återanskaffningsvärdet enligt det huvudsakliga användningsändamålet. Används dock en betydande del av byggnaden för annat ändamål än det huvudsakliga användningsändamålet, kan byggnadens delar värderas särskilt.

## 21 §

Om en byggnad är av sådant slag att värderingsgrunderna i 4–19 § inte alls kan tillämpas på den eller det är fråga om en konstruktion, anses återanskaffningsvärdet av en sådan byggnad eller konstruktion vara 75 procent av byggnadskostnaderna för motsvarande byggnad eller konstruktion.

Som återanskaffningsvärde enligt 1 mom. för offentliga byggnader och andra byggnader i allmänt bruk för vilka det inte tidigare har fastställts ett värde med tanke på förmögenhetsbeskattningen, används dock följande enligt 75 procent räknade genomsnittliga byggnadskostnader per kvadratmeter eller kubikmeter

- 1) byggnader inom vårdbranschen
  - a) centralsjukhus 1 555,11 euro/m<sup>2</sup>,
  - b) kretssjukhus 1 251,95 euro/m<sup>2</sup>,
  - c) hälsovårdscentraler och lokala sjukhus 1 159,28 euro/m<sup>2</sup>,
  - d) kommunalhem och ålderdomshem, kuranstalter, vård- och rehabiliteringsanstalter, sådana servicecentraler som omfattar både servicehus och bostäder samt barnhem och skolhem 1 018,94 euro/m<sup>2</sup>,
  - e) fängelser 266,67 euro/m<sup>3</sup>,
- 2) samlingsbyggnader
  - a) teatrar, konsert- och kongressbyggnader 1 322,13 euro/m<sup>2</sup>: med teaterbyggnad avses en byggnad vars utrymmen i huvudsak är byggda att användas som scen- och salongsutrymmen, och där det finns också hall-, köks-, café- och socialutrymmen, med teaterbyggnader likställs konsert- och kongressbyggnader,
  - b) biblioteksbyggnader och arkiv 996,51 euro/m<sup>2</sup>: med biblioteksbyggnad avses en byggnad i vilken den största delen av utrymmena upptas av en bibliotekssal så att det i byggnaden kan också finnas utställnings-, kontors-, lager- och socialutrymmen, arkiv likställs med biblioteksbyggnader,
  - c) museer och konstgallerier 929,11 euro/m<sup>2</sup>: med musei- eller konstgalleribyggnad avses en byggnad i vilken det huvudsakligen finns utställningslokaler och lager och i vilken det kan finnas kontors-, skydds- och bostadsutrymmen,
  - d) församlingshem 1 159,28 euro/m<sup>2</sup>: med församlingshem avses församlingsbyggnader som i huvudsak är byggda för att användas som samlings- och klubb- som har klubb-, samlings-, kontors-, lager-, social-, köks- och bostadsutrymmen,
  - e) ungdomsgård 1 052,62 euro/m<sup>2</sup>: förutsättningen är att utrymmena i en ungdomsgård är huvudsakligen byggda för att användas som allaktivitetslokaler så att det i byggnaden kan också finnas café-, köks- och socialutrymmen,
  - f) moderna kyrkobyggnader 1 675,79 euro/m<sup>2</sup>: förutsättningen är att det i kyrkobyggnaden finns kyrko- och församlingssalar samt klubb-, köks-, kontors-, skydds- och bostadsutrymmen,
  - g) träkyrkor och före år 1950 byggda stenkyrkor 291,96 euro/m<sup>3</sup>,

h) allaktivitets- och idrottshus 1 018,94 euro/m<sup>2</sup>: förutsättningen är att utrymmena i idrottshusen består till största delen av motions- och konditionssalar och att det i byggnaderna finns kontors-, samlings-, lager-, köks-, café-, tvätt- och omklädningsutrymmen,

i) stadion- och läktarbyggnader 993,72 euro/m<sup>2</sup>: med läktarbyggnad avses en byggnad i vilken det också finns tvätt-, omklädnings-, vistelse- och hallutrymmen,

3) undervisningsbyggnader

a) grundskole- och gymnasiebyggnader 1 125,63 euro/m<sup>2</sup>,

b) yrkesskolor och andra yrkesläroanstalter samt kurscentraler 1 052,62 euro/m<sup>2</sup>,

c) högskolor, universitet och forskningsanstalter 1 159,28 euro/m<sup>2</sup>,

4) byggnader för trafik och andra byggnader

a) buss-, järnvägs-, flygstations- och hamnterminaler 1 209,87 euro/m<sup>2</sup>: gamla stationsbyggnader av trä likställs med småhus,

b) moderna terminalbyggnader som överstiger 10 000 brutto-m<sup>2</sup> 1 712,32 euro/m<sup>2</sup>,

c) telekommunikationsbyggnader 732,66 euro/m<sup>2</sup>: telekommunikationsbyggnader är telefon-, länk- och telestationsbyggnader samt andra motsvarande byggnader, utöver utrymmen för anläggningar kan det i byggnaden finnas bostads-, kontors- och lagerutrymmen,

d) kasernbyggnader i trä 628,78 euro/m<sup>2</sup>,

e) andra kasernbyggnader än de som avses i underpunkt d 780,36 euro/m<sup>2</sup>,

f) brandstationsbyggnader i trä 889,86 euro/m<sup>2</sup>,

g) andra brandstationsbyggnader än de som avses i underpunkt f 993,70 euro/m<sup>2</sup>,

h) vattentorn under 750 m<sup>3</sup> vatten 889,86 euro/m<sup>3</sup> vatten och minst 750 m<sup>3</sup> vatten 668,08 euro/m<sup>3</sup> vatten.

De genomsnittliga byggnadskostnaderna för vattentorn innefattar inte byggnadskostnaderna för eventuella andra utrymmen i vattentornet eller för hissar.

### *Ikraftträdande och tillämpning*

#### 22 §

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2023.

Förordningen tillämpas vid bestämmandet av beskattningsvärdet av byggnader och konstruktioner för år 2022.

Helsingfors den 8 december 2022

Finansminister Annika Saarikko

Lagstiftningsråd Jukka Vanhanen