

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 2 december 2024

681/2024

Finansministeriets förordning om grunder för återanskaffningsvärdet av byggnader vid bestämmandet av beskattningsvärdet för år 2024

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 separat trappuppgång.

5 §

Grundvärdet av arealen i småhus är 769,04 euro/m².

Om den bärande konstruktionen är av trä och byggnaden har blivit färdig före år 1960, är grundvärdet av arealen 613,52 euro/m².

Om den bärande konstruktionen är av trä och byggnaden har blivit färdig under åren 1960–1969, är grundvärdet av arealen 694,15 euro/m².

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar:

- 1) om byggnadens areal är
 - a) över 60 m², men högst 120 m², avdras från grundvärdet 1,313 euro för varje kvadratmeter som överstiger den nedre gränsen (60 m²),
 - b) över 120 m², är nedsättningen från grundvärdet 78,78 euro/m²,
- 2) om byggnaden saknar
 - a) vattenledning och avlopp, är nedsättningen 49,55 euro/m²,
 - b) centralvärme, är nedsättningen 56,16 euro/m²,
 - c) elektricitet, är nedsättningen 29,64 euro/m².

6 §

Om ytorna i en byggnads källarutrymmen inte är slutligt behandlade och dessa utrymmen huvudsakligen används som lager, används för källaren som arealens värde 263,85 euro/m².

7 §

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

8 §

Grundvärdet av arealen i bostadshöghus är 769,04 euro/m².

Om den bärande konstruktionen är av trä och byggnaden har blivit färdig före år 1960, är grundvärdet av arealen 613,52 euro/m².

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar:

- 1) om byggnaden har hiss, är tilläggsvärdet 32,57 euro/m²,
- 2) om byggnadens areal per lägenhet är
 - a) över 80 m², men högst 120 m², avdras från grundvärdet 1,972 euro för varje kvadratmeter som överstiger den nedre gränsen (80 m²),
 - b) över 120 m², är nedsättningen 78,88 euro/m²,
- 3) om byggnadens våningsantal källaren medräknad är
 - a) 3 våningar, är tilläggsvärdet 40,05 euro/m²,
 - b) 4 våningar, är tilläggsvärdet 19,84 euro/m²,
 - c) 5 våningar, är tilläggsvärdet 0,
 - d) 6 våningar, är nedsättningen 19,84 euro/m²,
 - e) 7 våningar, är nedsättningen 40,05 euro/m²,
 - f) 8 våningar eller fler, är nedsättningen 59,92 euro/m².

9 §

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

10 §

Grundvärdet av arealen i fritidsbostäder är 613,52 euro/m².

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar:

- 1) om byggnadens areal är
 - a) över 10 m², men högst 70 m², avdras från grundvärdet 4,011 euro för varje kvadratmeter som överstiger den nedre gränsen (10 m²),
 - b) över 70 m², är nedsättningen 240,66 euro/m²,
- 2) om byggnaden är vinterbonad, är tilläggsvärdet 51,28 euro/m²,
- 3) om byggnaden har veranda, är tilläggsvärdet per verandakvadratmeter 102,23 euro.

11 §

Om en byggnad har elektricitet, höjs dess värde med 409,01 euro ökat med 8,923 euro för varje arealkvadratmeter.

Byggnadens värde höjs, om byggnaden har

- 1) avlopp, med 613,52 euro,
- 2) vattenledning, med 769,04 euro,
- 3) WC, med 1 016,72 euro,
- 4) bastu, med 1 016,72 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 separata bastubyggnader och separata ekonomi- och garagebyggnader.

Om en ekonomi- och garagebyggnad är värmeisolerad och även i övrigt till sin konstruktion motsvarar en byggnad som är avsedd för långvarigt bruk, är värdet 501,18 euro/m².

Värdet av en oisolerad ekonomi- eller garagebyggnad med lätt stomme är 260,97 euro/m². Om en sådan byggnad har blivit färdig före år 1970, är dess värde 204,53 euro/m².

Kontorsbyggnader

14 §

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

15 §

Grundvärdet av arealen i kontorsbyggnader är 1 065,71 euro/m².

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar:

1) utifrån våningshöjden enligt följande:

a) om byggnadens genomsnittliga våningshöjd är över 3,2 m, men högst 3,5 m, ökas grundvärdet med 21,886 euro för varje 5 cm som överstiger den nedre gränsen (3,2 m),

b) om byggnadens genomsnittliga våningshöjd är över 3,5 m, är tilläggsvärdet 131,32 euro/m²,

2) utifrån byggnadens form enligt följande:

a) om samtliga våningar i byggnaden till sin grundform är likadana rektanglar och bottenvåningen endast har smärre indragningar eller utbyggnader, är nedsättningen 109,43 euro/m²,

b) om byggnaden till sin form är en relativt enkel rektangel eller är 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 byggnaden till sin form avviker från det sedvanliga, till sin grundform är H-, T- eller U-formad eller bottenvåningen är mer än två gånger så stor som de övriga våningarna, är tilläggsvärdet 56,16 euro/m²,

3) utifrån andelen lager- och parkeringsutrymmen enligt följande:

a) om den sammanlagda arealen av lager- och parkeringsutrymmen utgör mer än 20 procent av byggnadens areal, är nedsättningen 66,52 euro/m²,

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 43,79 euro/m²,
- 4) utifrån förekomsten av hissar enligt följande:
 - a) om det i byggnaden inte finns hiss eller hisstrummornas sammanlagda areal utgör högst 0,5 procent av byggnadens areal, är nedsättningen 86,42 euro/m²,
 - 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 132,80 euro/m²,
- 5) utifrån förekomsten av luftkonditionering enligt följande:
 - a) om det i byggnaden inte finns maskinell luftkonditionering eller endast maskinell insugning eller utblåsning av luft, är nedsättningen 86,42 euro/m²,
 - 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 separat och luften behandlas i avsevärd grad exempelvis genom fuktning eller avkylning, är tilläggsvärdet 109,43 euro/m².

Butiksbyggnader

16 §

Med *butiksbyggnader* avses byggnader som huvudsakligen innehåller butiksutrymmen.

17 §

Grundvärdet av volymen i butiksbyggnader är 328,36 euro/m³.

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar:

- 1) om byggnadens volym är
 - a) över 700 m³, men högst 2 500 m³, avdras från grundvärdet 4,011 euro för varje 100 m³ som överstiger den nedre gränsen (700 m³),
 - b) över 2 500 m³, men högst 10 000 m³, avdras från grundvärdet 4,011 euro för varje 100 m³ som överstiger 700 m³ upp till 2 500 m³ och 0,521 euro för varje 100 m³ som överstiger 2 500 m³,
 - c) över 10 000 m³, är nedsättningen 111,27 euro/m³,
- 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 1,683 euro för varje procentenhet som överstiger den nedre gränsen (20 procent),
 - b) över 40 procent, är nedsättningen 33,66 euro/m³,
- 3) om byggnadens genomsnittliga våningshöjd är
 - a) minst 3 m, men högst 6,2 m, avdras från grundvärdet 2,649 euro för varje 10 cm som överstiger den nedre gränsen (3 m),
 - b) över 6,2 m, är nedsättningen 84,77 euro/m³,
- 4) om byggnaden har minst tre våningar, källaren medräknad, är tilläggsvärdet 25,92 euro/m³.

Om butiksbyggnadens bärande konstruktion är av trä och byggnadens volym är under 2 000 m³ och byggnaden har blivit färdig före år 1960, är grundvärdet av volymen 254,88 euro/m³. En sådan byggnads grundvärde justeras inte med de nedsättningar som avses i 2 mom. 1 punkten och som beräknas utifrån volymen.

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 128,14 euro/m³.

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 6,484 euro för varje 0,5 m som överstiger den nedre gränsen (3,8 m),
 - b) över 5,8 m, men högst 8,8 m, avdras från grundvärdet 6,484 euro för varje 0,5 m som överstiger 3,8 m upp till 5,8 m och 3,259 euro för varje 0,5 m som överstiger 5,8 m,
 - c) över 8,8 m, är nedsättningen 45,49 euro/m³,
- 2) när det gäller 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 36,58 euro/m³,
 - b) om antalet vattenposter i byggnaden är litet, social- och kontorsutrymmena utgör sammanlagt högst 3 procent av byggnadens areal och byggnaden i huvudsak är icke uppvärmd, är nedsättningen 23,05 euro/m³,
 - c) om byggnaden i huvudsak är ett industriutrymme av hallkaraktär som i allmänhet inte uppvärms till över 18°C, och 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 så kallade våta utrymmen och det i byggnaden finns ett automatiskt brandsläckningssystem, är tilläggsvärdet 22,46 euro/m³,
- 3) när det gäller 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 23,05 euro/m³,
 - 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 både maskinell insugning och maskinell 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 22,46 euro/m³,
- 4) om byggnaden har minst tre våningar, är tilläggsvärdet 19,84 euro/m³,
- 5) om volymen i en byggnad med minst tre våningar är
 - a) över 5 000 m³, men högst 10 000 m³, avdras från dess grundvärde 3,975 euro för varje 1 000 m³ som överstiger den nedre gränsen (5 000 m³),
 - b) över 10 000 m³, är nedsättningen 19,88 euro/m³.

Övriga byggnader och konstruktioner

20 §

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

För värdering av någon annan byggnad än en sådan som hör till de ovan uppräknade grupperna används värderingsgrunderna för närmast tillämpliga 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 separat.

21 §

Om en byggnad är av sådant slag att värderingsgrunderna enligt 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) i fråga om byggnader inom vårdbranschen
 - a) centralsjukhus 1 595,71 euro/m²,
 - b) kretssjukhus 1 284,63 euro/m²,
 - c) hälsovårdscentraler och lokala sjukhus 1 189,54 euro/m²,
 - d) kommunalhem och ålderdomshem, kuranstalter, vård- och rehabiliteringsanstalter, sådana servicecentraler som omfattar både servicehus och bostäder samt barnhem och skolhem 1 045,54 euro/m²,
 - e) fängelser 273,63 euro/m³,
- 2) i fråga om samlingsbyggnader
 - a) teatrar, konsert- och kongressbyggnader 1 356,64 euro/m²; med teaterbyggnad avses en byggnad vars utrymmen i huvudsak är byggda för att användas som scen- och salongsutrymmen, och där det också finns hall-, köks-, kafé- och socialutrymmen; med teaterbyggnader likställs konsert- och kongressbyggnader,
 - b) biblioteksbyggnader och arkiv 1 022,53 euro/m²; med biblioteksbyggnad avses en byggnad i vilken största delen av utrymmena upptas av en bibliotekssal så att det i byggnaden också kan finnas utställnings-, kontors-, lager- och socialutrymmen; arkiv likställs med biblioteksbyggnader,
 - c) museer och konstgallerier 953,36 euro/m²; 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 1 189,54 euro/m²; 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) ungdomsgårdar 1 080,10 euro/m²; det förutsätts att utrymmena i en ungdomsgård huvudsakligen är byggda för att användas som allaktivitetslokaler så att det i byggnaden också kan finnas kafé-, köks- och socialutrymmen,
 - f) moderna kyrkobyggnader 1 719,53 euro/m²; det förutsätts att det i kyrkobyggnaden finns kyrko- och församlingssalar samt klubb-, köks-, kontors-, skydds- och bostadsutrymmen,
 - g) träkyrkor och före år 1950 byggda stenkyrkor 299,58 euro/m³,

- h) allaktivitets- och idrottshus 1 045,54 euro/m²; det förutsätts att utrymmena i ett idrottshus till största delen består av motions- och konditionssalar och att det i byggnaderna finns kontors-, samlings-, lager-, köks-, kafé-, tvätt- och omklädningsutrymmen,
- i) stadion- och läktarbyggnader 1 019,66 euro/m²; med läktarbyggnad avses en byggnad i vilken det också finns tvätt-, omklädnings-, vistelse- och hallutrymmen,
- 3) i fråga om undervisningsbyggnader
- a) grundskole- och gymnasiebyggnader 1 155,02 euro/m²,
- b) yrkesskolor och andra yrkesläroanstalter samt kurscentraler 1 080,10 euro/m²,
- c) högskolor, universitet och forskningsanstalter 1 189,54 euro/m²,
- 4) byggnader för trafik och andra byggnader
- a) buss-, järnvägs-, flygstations- och hamnterminaler 1 241,46 euro/m²: gamla stationsbyggnader av trä likställs med småhus,
- b) moderna terminalbyggnader som överstiger 10 000 brutto-m² 1 757,02 euro/m²,
- c) telekommunikationsbyggnader 751,79 euro/m²; 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 645,19 euro/m²,
- e) andra kasernbyggnader än de som avses i underpunkt d 800,73 euro/m²,
- f) brandstationsbyggnader i trä 913,09 euro/m²,
- g) andra brandstationsbyggnader än de som avses i underpunkt f 1 019,64 euro/m²,
- h) vattentorn under 750 m³ vatten 913,09 euro/m³ vatten och minst 750 m³ vatten 685,52 euro/m³ 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 2025.

Förordningen tillämpas vid bestämmandet av beskattningsvärdet av byggnader och konstruktioner för år 2024.

Helsingfors den 29 november 2024

Finansminister Riikka Purra

Specialsakkunnig Esa-Pekka Saari