

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 30 november 2018

1036/2018

Finansministeriets förordning om grunder för återanskaffningsvärdet av byggnader

I enlighet med finansministeriets beslut föreskrivs med stöd av 30 § 1 och 2 mom. i lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen (1142/2005), sådana de lyder i lag 812/2013:

Allmänna bestämmelser

1 §

Vid bestämmandet av byggnaders återanskaffningsvärden används följande medelvärden per kvadratmeter och kubikmeter. Om en byggnads byggnadsstandard avviker väsentligt från den genomsnittliga byggnadsstandarden, ska dessa värden enligt prövning höjas eller sänkas, dock med högst 30 procent.

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 cm.

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 både 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 eller radhus, där ingången till bostadslägenheterna i allmänhet har ordnats direkt från marknivå utan särskild trappuppgång.

5 §

Grundvärdet av arealen i småhus är 655,51 euro/m².

Om den bärande konstruktionen är av trä och byggnaden har blivit färdig före år 1960, är grundvärdet av arealen 522,95 euro/m².

Om den bärande konstruktionen är av trä och byggnaden har blivit färdig under åren 1960–1969, är grundvärdet av arealen 591,68 euro/m².

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar:

- 1) om byggnadens areal är
 - över 60 m², men högst 120 m², avdras från grundvärdet 1,118 euro för varje kvadratmeter som överstiger den nedre gränsen (60 m²)
 - över 120 m², är nedsättningen från grundvärdet 67,08 euro/m²,
- 2) om byggnaden saknar
 - vattenledning och avlopp, är nedsättningen 42,24 euro/m²
 - centralvärme, är nedsättningen 47,86 euro/m²
 - elektricitet, är nedsättningen 25,27 euro/m².

6 §

Om ytorna i byggnadens källarutrymmen inte är slutligt behandlade och dessa utrymmen huvudsakligen används som lager, används för källaren som arealens värde 224,91 euro/m².

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 655,51 euro/m².

Om den bärande konstruktionen är av trä och byggnaden har blivit färdig före år 1960, är grundvärdet av arealen 522,95 euro/m².

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar:

- 1) om byggnaden har hiss, är tilläggsvärdet 27,75 euro/m²,
- 2) om byggnadens areal per lägenhet är
 - över 80 m², men högst 120 m², avdras från grundvärdet 1,681 euro för varje kvadratmeter som överstiger den nedre gränsen (80 m²)
 - över 120 m², är nedsättningen 67,24 euro/m²,
- 3) om byggnadens våningsantal källaren medräknad är
 - 3 våningar, är tilläggsvärdet 34,14 euro/m²
 - 4 våningar, är tilläggsvärdet 16,91 euro/m²
 - 5 våningar, är tilläggsvärdet 0
 - 6 våningar, är nedsättningen 16,91 euro/m²
 - 7 våningar, är nedsättningen 34,14 euro/m²
 - 8 våningar eller flera, är nedsättningen 51,06 euro/m².

9 §

Med fritidsbostad avses byggnader som är avsedda att användas i huvudsak för fritidsbruk, såsom sommarstugor.

10 §

Grundvärdet av arealen i fritidsbostäder är 522,95 euro/m².

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar:

- 1) om byggnadens areal är
 - över 10 m², men högst 70 m², avdras från grundvärdet 3,418 euro för varje kvadratmeter som överstiger den nedre gränsen (10 m²)
 - över 70 m², är nedsättningen 205,08 euro/m²,
- 2) om byggnaden är vinterbonad, är tilläggsvärdet 43,71 euro/m²,
- 3) om byggnaden har veranda, är tilläggsvärdet per verandakvadratmeter 87,14 euro.

11 §

Om byggnaden har elektricitet, höjs dess värde med 348,63 euro ökat med 7,606 euro för varje arealkvadratmeter.

Byggnadens värde höjs, om byggnaden har:

- avlopp 522,95 euro
- vattenledning 655,51 euro
- WC 866,62 euro
- bastu 866,62 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 427,19 euro/m².

Värdet av en oisolerad ekonomi- eller garagebyggnad med lätt stomme är 222,45 euro/m². Har en sådan byggnad blivit färdig före år 1970, är dess värde 174,33 euro/m².

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 908,38 euro/m².

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar:

1) våningshöjd

- om byggnadens genomsnittliga våningshöjd är över 3,2 m, men högst 3,5 m, ökas grundvärdet med 18,654 euro för varje 5 cm som överstiger den nedre gränsen (3,2 m)
- om våningshöjden är över 3,5 m, är tilläggsvärdet 111,92 euro/m²,

2) byggnadens form

- om samtliga våningar i byggnaden är till sin grundform likadana rektanglar och bottenvåningen har endast smärre indragningar eller utbyggnader, är nedsättningen 93,28 euro/m²

– 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

– 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 47,86 euro/m²,

3) lager- och parkeringsutrymmen

- om den sammanlagda arealen av lager- och parkeringsutrymmen utgör mer än 20 procent av byggnadens areal, är nedsättningen 56,70 euro/m²

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

- om mindre än 5 procent av byggnadens areal utgörs av lager- och parkeringsutrymmen, är tilläggsvärdet 37,32 euro/m²,
- 4) hissar
 - om det i byggnaden inte finns hiss eller hisstrummornas sammanlagda areal utgör högst 0,5 procent av byggnadens areal, är nedsättningen 73,66 euro/m²
 - om hisstrummornas sammanlagda areal utgör över 0,5 procent och högst 1 procent av byggnadens areal, är nedsättningen 0
 - om hisstrummornas sammanlagda areal överstiger 1 procent av byggnadens areal, är tilläggsvärdet 113,19 euro/m²,
- 5) luftkonditionering
 - om det i byggnaden inte finns maskinell luftkonditionering eller endast maskinell insugning eller utblåsning av luft, är nedsättningen 73,66 euro/m²
 - om det i byggnaden finns maskinell insugning och utblåsning av luft, är nedsättningen 0
 - om luftkonditioneringen i rummen utöver vad som anges ovan kan regleras särskilt och luften behandlas i avsevärd grad t.ex. genom fuktning eller avkylning, är tilläggsvärdet 93,28 euro/m².

Butiksbyggnader

16 §

Med butiksbyggnader avses byggnader som huvudsakligen innehåller butiksutrymmen.

17 §

Grundvärdet av volymen i butiksbyggnader är 279,88 euro/m³.

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar:

- 1) om byggnadens volym är
 - över 700 m³, men högst 2 500 m³, avdras från grundvärdet 3,418 euro för varje 100 m³ som överstiger den nedre gränsen (700 m³)
 - över 2 500 m³, men högst 10 000 m³, avdras från grundvärdet 3,418 euro för varje 100 m³ som överstiger 700 m³ upp till 2 500 m³ och 0,442 euro för varje 100 m³ som överstiger 2 500 m³
 - över 10 000 m³, är nedsättningen 94,67 euro/m³,
- 2) om källarens och annanstans än i källaren belägna lagerutrymmens andel av byggnadens areal är över 20 procent, men högst 40 procent, avdras från grundvärdet 1,435 euro för varje procentenhet som överstiger den nedre gränsen (20 procent)
 - över 40 procent, är nedsättningen 28,70 euro/m³,
- 3) om byggnadens genomsnittliga våningshöjd är
 - minst 3 m, men högst 6,2 m, avdras från grundvärdet 2,258 euro för varje 10 cm som överstiger den nedre gränsen (3 m)
 - över 6,2 m, är nedsättningen 72,26 euro/m³,
- 4) om byggnaden har minst tre våningar, källaren medräknad, är tilläggsvärdet 22,10 euro/m³.

Om butiksbyggnadens bärande struktur är av trä och byggnadens volym under 2 000 m³ och byggnaden har blivit färdig före år 1960, är grundvärdet av volymen 217,26 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 och därmed jämförbara byggnader, såsom reparationsverkstäder, servicestationer, målarverkstäder, verkstäder, småindustribyggnader, bagerier och kvarnar.

19 §

Grundvärdet av volymen i industribyggnader är 109,22 euro/m³.

Grundvärdet justeras utifrån byggnadens egenskaper med följande tilläggsvärden och nedsättningar:

- 1) om byggnadens genomsnittliga våningshöjd är
 - över 3,8 m, men högst 5,8 m, avdras från grundvärdet 5,527 euro för varje 0,5 m som överstiger den nedre gränsen (3,8 m)
 - över 5,8, men högst 8,8 m, avdras från grundvärdet 5,527 euro för varje 0,5 m som överstiger 3,8 m upp till 5,8 m och 2,777 euro för varje 0,5 m som överstiger 5,8 m
 - över 8,8 m, är nedsättningen 38,77 euro/m³,
- 2) uppvärmning och vattenledning i enlighet med vad som närmast motsvarar byggnadens egenskaper
 - om byggnaden i huvudsak är en icke uppvärmd lagerbyggnad utan social- eller kontorsutrymmen, är nedsättningen 31,18 euro/m³
 - 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 19,65 euro/m³
 - 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
 - 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 19,15 euro/m³,
- 3) luftkonditionering och belysning i enlighet med vad som närmast motsvarar byggnadens egenskaper
 - 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 19,65 euro/m³
 - 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
 - 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 19,15 euro/m³,
- 4) om byggnaden har minst tre våningar, är tilläggsvärdet 16,91 euro/m³,
- 5) om volymen i en byggnad med minst tre våningar är över 5 000 m³, men högst 10 000 m³, avdras från dess grundvärde 3,388 euro för varje 1 000 m³ som överstiger den nedre gränsen (5 000 m³)
 - över 10 000 m³, är nedsättningen 16,94 euro/m³.

Övriga byggnader och konstruktioner

20 §

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.

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

- 1) byggnader inom vårdbranschen
 - centralsjukhus 1 360,13 euro/m²
 - kretssjukhus 1 094,98 euro/m²
 - hälsovårdscentraler och lokala sjukhus 1 013,94 euro/m²
 - kommunalhem och ålderdomshem, kuranstalter, vård- och rehabiliteringsanstalter, sådana servicecentraler som omfattar både servicehus och bostäder samt barnhem och skolhem 891,19 euro/m²
 - fängelser 233,23 euro/m³,
- 2) samlingsbyggnader
 - teatrar, koncert- och kongressbyggnader 1 156,37 euro/m²: med teaterbyggnad avses en byggnad vars utrymmen i huvudsak är byggda att användas som scen- och salongsutrymmen, i byggnaden finns också hall-, köks-, café- och socialutrymmen, med teaterbyggnader likställs koncert- och kongressbyggnader
 - biblioteksbyggnader och arkiv 871,57 euro/m²: med biblioteksbyggnad avses en byggnad i vilken den största delen av utrymmena upptas av en bibliotekssal, i byggnaden kan också finnas utställnings-, kontors-, lager- och socialutrymmen, arkiv likställs med biblioteksbyggnader
 - museer och konstgallerier 812,62 euro/m²: med musei- eller konstgalleribyggnad avses en byggnad i vilken det huvudsakligen finns utställningslokaler och lager samt i vilken det kan finnas kontors-, skydds- och bostadsutrymmen
 - församlingshem 1 013,94 euro/m²: med församlingshem avses församlingsbyggnader som i huvudsak är byggda för att användas som samlings- och klubbrum, i byggnaden finns klubb-, samlings-, kontors-, lager-, social-, köks- och bostadsutrymmen
 - ungdomsgård 920,66 euro/m²: utrymmena i en ungdomsgård är huvudsakligen byggda för att användas som allaktivitetslokaler, i byggnaden kan också finnas café-, köks- och socialutrymmen
 - moderna kyrkobyggnader 1 465,69 euro/m²: i en kyrkobyggnad finns kyrko- och församlingssalar samt klubb-, köks-, kontors-, skydds- och bostadsutrymmen
 - träkyrkor och före år 1950 byggda stenkyrkor 255,35 euro/m³
 - allaktivitets- och idrottshus 891,19 euro/m²: utrymmena i idrottshusen består till största delen av motions- och konditionssalar, dessutom finns det i byggnaderna kontors-, samlings-, lager-, köks-, café-, tvätt- och omklädningsutrymmen
 - stadion- och läktarbyggnader 869,14 euro/m²: med läktarbyggnad avses en byggnad i vilken det också finns tvätt-, omklädnings-, vistelse- och hallutrymmen,

- 3) undervisningsbyggnader
- grundskole- och gymnasiebyggnader 984,50 euro/m²
 - yrkesskolor och andra yrkesläroanstalter samt kurscentraler 920,66 euro/m²
 - högskolor, universitet och forskningsanstalter 1 013,94 euro/m²,
- 4) byggnader för trafik och andra byggnader
- buss-, järnvägs-, flygstations- och hamnterminaler 1 058,17 euro/m²: gamla stationsbyggnader av trä likställs med småhus
 - moderna terminalbyggnader som överstiger 10 000 brutto-m² 1 497,63 euro/m²
 - telekommunikationsbyggnader 640,81 euro/m²: telekommunikationsbyggnader är t.ex. telefon-, länk- och telestationsbyggnader, utöver utrymmen för anläggningar kan det i byggnaden finnas bostads-, kontors- och lagerutrymmen
 - kasernbyggnader 682,52 euro/m²: om en kasernbyggnad är byggd av trä, är dess värde 549,94 euro/m²
 - brandstationsbyggnader 869,12 euro/m²: om en brandstationsbyggnad är byggd av trä, är dess värde 778,29 euro/m²
 - vattentorn över 750 m³ vatten 584,32 euro/m³ vatten och under 750 m³ vatten 778,29 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 2019.

Förordningen tillämpas vid bestämmandet av beskattningsvärdet av byggnader och konstruktioner för år 2018.

Helsingfors den 29 november 2018

Finansminister Petteri Orpo

Lagstiftningsråd Jukka Vanhanen