

# SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 5 päivänä joulukuuta 2013

847/2013

## Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista

Annettu Helsingissä 27 päivänä marraskuuta 2013

Valtiovarainministeriön päätöksen mukaisesti säädetään varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 30 §:n 1 ja 2 momentin nojalla:

### *Yleisiä määräyksiä*

#### 1 §

Rakennusten jälleenhankinta-arvojen määrittämisessä käytetään seuraavia keskimääriä arvoja neliometriä 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 626,31 euroa/m<sup>2</sup>.

Jos rakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1960, pinta-alan perusarvo on 499,64 euroa/m<sup>2</sup>.

Jos rakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on valmistunut vuosina 1960—1969, pinta-alan perusarvo on 565,31 euroa/m<sup>2</sup>.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

- 1) jos rakennuksen pinta-ala on
  - yli 60 m<sup>2</sup>, mutta enintään 120 m<sup>2</sup>, perusarvosta vähennetään 1,068 euroa jokaiselta alarajan (60 m<sup>2</sup>) ylittävältä neliometriltä
  - yli 120 m<sup>2</sup>, alennus on 64,08 euroa/m<sup>2</sup>;
- 2) jos rakennuksesta puuttuu
  - vesijohto ja viemäri, alennus on 40,36 euroa/m<sup>2</sup>
  - keskuslämmitys, alennus on 45,72 euroa/m<sup>2</sup>
  - sähkö, alennus on 24,16 euroa/m<sup>2</sup>.

## 6 §

Kun rakennuksen kellaritilat ovat pintarakenteiltaan viimeistelemättömät ja pääasiassa varastokäytössä, käytetään kellarin osalta pinta-alan arvona 214,89 euroa/m<sup>2</sup>.

## 7 §

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

## 8 §

Asuinkerrostalojen pinta-alan perusarvo on 626,31 euroa/m<sup>2</sup>.

Jos rakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1960, pinta-alan perusarvo on 499,64 euroa/m<sup>2</sup>.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

1) jos rakennuksessa on hissi, lisäarvo on 26,51 euroa/m<sup>2</sup>;

2) jos rakennuksen pinta-ala huoneistoa kohden on

— yli 80 m<sup>2</sup>, mutta enintään 120 m<sup>2</sup>, perusarvosta vähennetään 1,606 euroa jokaiselta alarajan (80 m<sup>2</sup>) ylittävältä neliömetriltä  
— yli 120 m<sup>2</sup>, alennus on 64,27 euroa/m<sup>2</sup>;

3) jos rakennuksen kerrosluku kellarin mukaan lukien on

— 3 kerrosta, lisäarvo on 32,62 euroa/m<sup>2</sup>  
— 4 kerrosta, lisäarvo on 16,16 euroa/m<sup>2</sup>  
— 5 kerrosta, lisäarvo on 0  
— 6 kerrosta, alennus on 16,16 euroa/m<sup>2</sup>  
— 7 kerrosta, alennus on 32,62 euroa/m<sup>2</sup>  
— 8 kerrosta tai enemmän, alennus on 48,78 euroa/m<sup>2</sup>.

## 9 §

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

## 10 §

Vapaa-ajan asunnon pinta-alan perusarvo on 499,64 euroa/m<sup>2</sup>.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

1) jos rakennuksen pinta-ala on

— yli 10 m<sup>2</sup>, mutta enintään 70 m<sup>2</sup>, perusarvosta vähennetään 3,266 euroa jokaiselta alarajan (10 m<sup>2</sup>) ylittävältä neliömetriltä

— yli 70 m<sup>2</sup>, alennus on 195,95 euroa/m<sup>2</sup>;

2) jos rakennus on talviasuttava, lisäarvo on 41,76 euroa/m<sup>2</sup>;

3) jos rakennuksessa on kuisti, lisäarvo kuistineliömetriltä on 83,26 euroa.

## 11 §

Jos rakennuksessa on sähkö, korotetaan rakennuksen arvoa 333,09 eurolla lisättynä 7,268 eurolla jokaista pinta-alan neliometriä kohden.

Rakennuksen arvoa korotetaan, jos rakennuksessa on:

- viemäri, 499,64 euroa
- vesijohto, 626,31 euroa
- WC, 828,02 euroa
- sauna, 828,02 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 408,15 euroa/m<sup>2</sup>.

Kevytrakenteisen lämpöeristämättömän talous- ja autotallirakennuksen arvo on 212,54 euroa/m<sup>2</sup>. Jos tällainen rakennus on valmistunut ennen vuotta 1970, sen arvo on 166,57 euroa/m<sup>2</sup>.

*Toimistorakennukset*

## 14 §

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

## 15 §

Toimistorakennuksen pinta-alan perusarvo on 867,92 euroa/m<sup>2</sup>.

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 17,823 euroa jokaiselta alarajan (3,2 m) ylittävältä 5 cm:ltä

— jos yli 3,5 m, lisäarvo on 106,94 euroa/m<sup>2</sup>;

## 2) rakennuksen muoto

— jos rakennuksen kaikki kerrokset ovat pohjamuodoltaan samanlaisia suorakaiteita ja pohjakerroksessa on vain vähäisiä sisäänve-toja tai ulokkeita, alennus on 89,13 euroa/m<sup>2</sup>

— jos rakennus on muodoltaan verraten yksinkertainen suorakaiteen tai L-muotoinen, mutta osa rakennuksesta on nostettu pilareille tai alimmat kerrokset ovat varsinaisia toimitokerroksia 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 45,72 euroa/m<sup>2</sup>;

## 3) varasto- ja paikoitustilat

— jos varastojen ja paikoitustilojen yhteenlaskettu pinta-ala on yli 20 prosenttia rakennuksen pinta-alasta, alennus on 54,18 euroa/m<sup>2</sup>

— 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 35,65 euroa/m<sup>2</sup>;

## 4) hissit

— jos rakennuksessa ei ole hissiä tai hissikuilujen yhteenlaskettu pinta-ala rakennuksen pinta-alasta on enintään 0,5 prosenttia, alennus on 70,38 euroa/m<sup>2</sup>

— 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 108,13 euroa/m<sup>2</sup>;

## 5) ilmastointi

— jos rakennuksessa ei ole koneellista ilmastointia tai vain ilman koneellinen sisään-tai ulospuhallus, alennus on 70,38 euroa/m<sup>2</sup>

— jos rakennuksessa on ilman koneellisen 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 89,13 euroa/m<sup>2</sup>.

*Myymälärakennukset*

## 16 §

*Myymälärakennuksella* tarkoitetaan pääasiassa myymälätiloja sisältävää rakennusta.

## 17 §

Myymälärakennuksen tilavuuden perusarvo on 267,41 euroa/m<sup>3</sup>.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

## 1) jos rakennuksen tilavuus on

— yli 700 m<sup>3</sup>, mutta enintään 2 500 m<sup>3</sup>, perusarvosta vähennetään 3,266 euroa jokaiselta alarajan (700 m<sup>3</sup>) ylittävältä 100 m<sup>3</sup>:ltä

— yli 2 500 m<sup>3</sup>, mutta enintään 10 000 m<sup>3</sup>, perusarvosta vähennetään 3,266 euroa jokaiselta 700 m<sup>3</sup> ylittävältä 100 m<sup>3</sup>:ltä 2 500 m<sup>3</sup>:iin saakka ja 0,423 euroa jokaiselta 2 500 m<sup>3</sup> ylittävältä 100 m<sup>3</sup>:ltä

— yli 10 000 m<sup>3</sup>, alennus on 90,43 euroa/m<sup>3</sup>;

2) jos kellarin ja muualla kuin kellarissa olevien varastotilojen osuus rakennuksen pinta-alasta on yli 20 prosenttia, mutta enintään 40 prosenttia, perusarvosta vähennetään 1,371 euroa jokaiselta alarajan (20 prosenttia) ylimenevältä prosenttiyksiköltä

— yli 40 prosenttia, alennus on 27,42 euroa/m<sup>3</sup>;

3) jos rakennuksen keskimääräinen kerroskorkeus on

— vähintään 3 m, mutta enintään 6,2 m, perusarvosta vähennetään 2,158 euroa jokaiselta alarajan (3 m) ylittävältä 10 cm:ltä

— yli 6,2 m, alennus on 69,05 euroa/m<sup>3</sup>;

4) jos rakennus on kellari mukaan lukien

vähintään kolmikerroksinen, lisäarvo on 21,12 euroa/m<sup>3</sup>.

Jos myymälärakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on tilavuudeltaan alle 2 000 m<sup>3</sup> ja jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1960, tilavuuden perusarvo on 207,58 euroa/m<sup>3</sup>. Tällaisen rakennuksen perusarvoa ei korjata edellä 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetuilla tilavuuden perusteella laskevatavilla 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 104,35 euroa/m<sup>3</sup>.

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 5,282 euroa jokaiselta alarajan (3,8 m) ylittävältä 0,5 m:ltä

— yli 5,8 m, mutta enintään 8,8 m, perusarvosta vähennetään 5,282 euroa jokaiselta 3,8 m ylittävältä 0,5 m:ltä 5,8 m:iin saakka ja 2,653 euroa jokaiselta 5,8 m ylittävältä 0,5 m:ltä

— yli 8,8 m, alennus on 37,04 euroa/m<sup>3</sup>;

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 29,79 euroa/m<sup>3</sup>

— jos rakennuksen vesipisteiden määrä on vähäinen, sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä enintään 3 prosenttia rakennuksen pinta-alasta ja rakennus on pääosin lämmittämätön, alennus on 18,77 euroa/m<sup>3</sup>

— jos rakennus on pääasiassa hallimaista teollisuustilaa, jota ei yleensä lämmitetä yli 18°C, sekä sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä

ylensä 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 18,29 euroa/m<sup>3</sup>;

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 18,77 euroa/m<sup>3</sup>

— jos rakennuksessa on ilman koneellisen 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 koneellisen sekä sisään- että ulospuhallus, runsaasti työpistevalaistusta, sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä vähintään 15 prosenttia rakennuksen pinta-alasta ja rakennuksessa on automaattinen palohälytysjärjestelmä, lisäarvo on 18,29 euroa/m<sup>3</sup>;

4) jos rakennus on vähintään kolmikerroksinen, lisäarvo on 16,16 euroa/m<sup>3</sup>;

5) jos vähintään kolmikerroksisen rakennuksen tilavuus on yli 5 000 m<sup>3</sup>, mutta enintään 10 000 m<sup>3</sup>, vähennetään sen perusarvosta 3,237 euroa alarajan (5 000 m<sup>3</sup>) ylittävältä jokaiselta 1 000 m<sup>3</sup>:ltä

— yli 10 000 m<sup>3</sup>, alennus on 16,17 euroa/m<sup>3</sup>.

### *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 raken-

nuksesta on muussa kuin pääasiallisessa käytötarkoituksessa, 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 1 299,52 euroa/m<sup>2</sup>

— aluesairaalat 1 046, ja paikallissairaalat 968,75 euroa/m<sup>2</sup>

— kunnallis- ja vanhainkodit, parantolat, hoito- ja kuntoutuslaitokset, palvelukeskukset, joissa on sekä palvelutaloja että asuntoja, lastenkodit ja koulukodit 851,48 euroa/m<sup>2</sup>

— vankilat 222,84 euroa/m<sup>3</sup>;

#### 2) kokoontumisrakennukset

— teatteri-, konsertti- ja kongressirakennukset 1 104,85 euroa/m<sup>2</sup>: teatterirakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka tilat on pääasiassa rakennettu näyttämötiloiksi katsomoihin, rakennuksessa on myös aula-, keittiö-, kahvio- ja sosiaalityloja, teatterirakennuksiin rinnastetaan konsertti- ja kongressirakennukset

— kirjastorakennukset ja arkistot 832,74 euroa/m<sup>2</sup>: kirjastorakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka tiloista valtaosan muodostaa kirjastosali, rakennuksessa voi olla myös näyttely-, toimisto-, varasto- ja sosiaalityloja, arkistot rinnastetaan kirjastorakennuksiin

— museot ja taidegalleriat 776,42 euroa/m<sup>2</sup>: museo- ja taidegalleriarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jossa on pääasiallisesti näyttelytiloja ja varastoja sekä jossa voi olla toimisto-, väestösuoja- ja asuintiloja

— seurakuntatalot 968,75 euroa/m<sup>2</sup>: seurakuntatalolla tarkoitetaan pääasiassa ko-

koontumis- ja kerhotiloiksi rakennettuja seurakuntarakennuksia, rakennuksessa on kerho-, kokoontumis-, toimisto-, varasto-, sosiaalityloja, keittiö- ja asuintiloja

— nuorisotalot 879,63 euroa/m<sup>2</sup> nuorisotalorakennuksen tilat on pääasiallisesti rakennettu monitoimitiloiksi, rakennuksessa voi olla myös kahvio-, keittiö- ja sosiaalityloja

— uudenaikaiset kirkkorakennukset 1 400,39 euroa/m<sup>2</sup>: kirkkorakennuksessa on kirkko- ja seurakuntasali sekä kerho-, keittiö-, toimisto-, väestösuoja- että asuintiloja

— puukirkot ja ennen vuotta 1950 rakennetut kivikirkot 243,97 euroa/m<sup>3</sup>

— monitoimi- ja urheilutalot 851,48 euroa/m<sup>2</sup>: urheilutalojen tiloista valtaosan muodostavat liikunta- ja kuntosalit, lisäksi rakennuksissa on toimisto-, kokous-, varasto-, keittiö-, kahvila- sekä peseytymis- ja pukeutumistiloja

— stadion- ja katsomorakennukset 830,41 euroa/m<sup>2</sup>: katsomorakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jossa on myös peseytymis-, pukeutumis-, oleskelu- ja hallitiloja;

#### 3) opetusrakennukset

— peruskoulu- ja lukiorakennukset 940,63 euroa/m<sup>2</sup>

— ammattikoulut ja muut ammatilliset oppilaitokset sekä kurssikeskukset 879,63 euroa/m<sup>2</sup>

— korkeakoulut, yliopistot ja tutkimuslaitokset 968,75 euroa/m<sup>2</sup>;

#### 4) liikenteen rakennukset ja muut rakennukset

— linja-auto-, rautatie-, lentoasema- ja satamaterminaalit 1 011,01 euroa/m<sup>2</sup>: vanhat puurakenteiset asemarakennukset rinnastetaan pientaloihin

— nykyaikaiset yli 10 000 brm<sup>2</sup>:n terminaalirakennukset 1 430,89 euroa/m<sup>2</sup>

— tietoliikennarakennukset 612,26 euroa/m<sup>2</sup>: tietoliikennarakennuksia ovat esimerkiksi puhelin-, linkki- ja viestiasemarakennukset, laitetilojen lisäksi rakennuksessa voi olla asuin-, toimisto- ja varastotilaa

— kasarmirakennukset 652,11 euroa/m<sup>2</sup>: jos kasarmirakennus on puurakenteinen, sen arvo on 525,44 euroa/m<sup>2</sup>

— paloasemarakennukset 830,39 euroa/m<sup>2</sup>: jos paloasemarakennus on puurakenteinen, sen arvo on 743,61 euroa/m<sup>2</sup>

— vesitornit, yli 750 vesi-m<sup>3</sup> 558,28 euroa/vesi-m<sup>3</sup> ja alle 750 vesi-m<sup>3</sup> 743,61 euroa/vesi-m<sup>3</sup>.

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

*Voimaantulo ja soveltaminen*

22 §

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2014.

Asetusta sovelletaan määrättäessä rakennuksen ja rakennelman verotusarvoa vuodelta 2013.

Helsingissä 27 päivänä marraskuuta 2013

Valtiovarainministeri *Jutta Urpilainen*

Lainsäädäntöneuvos Jukka Vanhanen