

Valtiovarainministeriön päätös

rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista

Annettu Helsingissä 24 päivänä marraskuuta 1999

Valtiovarainministeriö on 30 päivänä joulukuuta 1992 annetun varallisuusverolain (1537/1992) 24 §:n 1 momentin nojalla määrännyt, että rakennusten jälleenhankinta-arvon määrittämisessä on noudatettava seuraavia perusteita:

1. Yleisiä määräyksiä

1 §

Rakennusten jälleenhankinta-arvojen määrittämisessä käytetään seuraavia keskimääräisiä 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 päätöksessä 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 kerroshkorkeus saadaan jakamalla tilavuus pinta-alalla. Jälleenhankinta-arvoja määrittäessä otetaan huomioon vain täydet neliö- tai kuutiometrit.

2. Asuinrakennukset

2.1. Pientalot

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 2 490 mk/m².

Jos rakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1960, on pinta-alan perusarvo 1 990 mk/m².

Jos rakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on valmistunut vuosina 1960—1969, on pinta-alan perusarvo 2 250 mk/m².

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella seuraavilla lisäarvoilla ja alennuksilla.

1) Rakennuksen pinta-ala on:

— yli 60 m ² mutta enintään 120 m ²	perusarvosta vähennetään 4,25 mk jokaiselta alarajan (60 m ²) ylittävältä neliömetriltä	
— yli 120 m ²	alennus, mk/m ²	255

2) Rakennuksesta puuttuu:

	mk/m ²	
— vesijohto ja viemäri	alennus	161
— keskuslämmitys	"	182
— sähkö	"	97

6 §

Kun rakennuksen kellaritilat ovat pintarakenteiltaan viimeistelemättömät ja pääasias-
sa varastokäytössä, käytetään kellarin osalta pinta-alan arvona 855 mk/m².

2.2. Asuinkerrostalot

7 §

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

8 §

Asuinkerrostalojen pinta-alan perusarvo on 2 490 mk/m².

Jos rakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1960, on pinta-alan perusarvo 1 990 mk/m².

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella seuraavilla lisäarvoilla ja alennuksilla.

1) Rakennuksessa on hissi:
lisäarvo, mk/m² 106

2) Rakennuksen pinta-ala huoneistoa kohden on:

— yli 80 m² mutta enintään 120 m² perusarvosta vähennetään 6,40 mk jokaiselta alarajan (80 m²) ylittävältä neliömetriltä

— yli 120 m² alennus, mk/m² 256

3) Rakennuksen kerrosluku kellari mukaan lukien on:

		mk/m ²
— 3 kerrosta	lisäarvo	130
— 4 „	„	64
— 5 „	„	0
— 6 „	alennus	64
— 7 „	„	130
— 8 kerrosta tai enemmän „	„	194

2.3. Vapaa-ajan asunnot

9 §

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

10 §

Vapaa-ajan asunnon pinta-alan perusarvo on 1 990 mk/m².

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella seuraavilla lisäarvoilla ja alennuksilla.

1) Rakennuksen pinta-ala on:

— yli 10 m² mutta enintään 70 m² perusarvosta vähennetään 13,00 mk jokaiselta alarajan (10 m²) ylittävältä neliömetriltä

— yli 70 m² alennus, mk/m² 780

2) Rakennus on talviasuttava:
lisäarvo, mk/m² 166

3) Rakennuksessa on kuisti:
lisäarvo kuistineliömetriltä, mk 332

11 §

Jos rakennuksessa on sähkö, korotetaan rakennuksen arvoa 1 330 markalla lisättynä 29 markalla jokaista pinta-alan neliömetriä kohden.

Rakennuksen arvoa korotetaan, jos rakennuksessa on:

— viemäri	1 990 mk
— vesijohto	2 490 mk
— WC	3 300 mk
— sauna	3 300 mk

12 §

Tavanomaisesta vapaa-ajan asunnosta kooltaan, käyttötavaltaan taikka rakennus- tai varustetasoltaan olennaisesti poikkeavaa asuinrakennusta pidetään pientalona.

2.4. Talous- ja autotallirakennukset

13 §

Talous- ja autotallirakennuksena pidetään erillistä saunarakennusta sekä erillistä talous- ja autotallirakennusta.

Jos talous- ja autotallirakennus on lämpöeristetty sekä muutenkin rakennustavaltaan edustaa pitkäaikaiseen käyttöön tarkoitettua rakennusta, arvo on 1 620 mk/m².

Kevytrakenteisen lämpöeristämättömän talous- ja autotallirakennuksen arvo on 850 mk/m². Jos tällainen rakennus on valmistunut ennen vuotta 1970, sen arvo on 660 mk/m².

3. Toimistorakennukset

14 §

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

15 §

Toimistorakennuksen pinta-alan perusarvo on 3 450 mk/m².

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella seuraavilla lisäarvoilla ja alennuksilla.

1) Rakennuksen keskimääräinen kerroskorkeus on

— yli 3,2 m mutta enintään 3,5 m perusarvoon lisätään 71 mk jokaiselta alarajan (3,2 m) ylittävältä

— yli 3,5 m	5 cm:ltä lisäarvo, mk/m ²	426
2) Rakennuksen muoto:		
	mk/m ²	
— rakennuksen kaikki kerrokset ovat pohjamuodoltaan samanlaisia suorakaiteita ja pohjakerroksessa on vain vähäisiä sisäänvetoja tai ulokkeita	alennus	355
— 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		0
— rakennus on muodoltaan tavanomaisesta poikkeava, pohjamuodoltaan H, T, U-muotoinen tai pohjakerros on yli kaksi kertaa muita kerroksia suurempi	lisäarvo	182
3) Varasto- ja paikoitustilat:		
— varastojen ja paikoitustilojen yhteenlaskettu pinta-ala on yli 20 % rakennuksen pinta-alasta	alennus	215
— varastojen ja paikoitustilojen yhteenlaskettu pinta-ala on vähintään 5 % mutta enintään 20 % rakennuksen pinta-alasta		0
— varasto- ja paikoitustiloja on alle 5 % rakennuksen pinta-alasta	lisäarvo	142
4) Hissit:		
— rakennuksessa ei ole hissiä tai hissikuilujen yhteenlaskettu pinta-ala rakennuksen pinta-alasta on enintään 0,5 %	alennus	280
— hissikuilujen yhteenlaskettu pinta-ala rakennuksen pinta-alasta on yli 0,5 % ja enintään 1 %		0
— hissikuilujen yhteenlaskettu pinta-ala rakennuksen pinta-alasta on yli 1 %	lisäarvo	431
5) Ilmastointi		
— rakennuksessa ei ole koneellista ilmastointia tai vain ilman koneellinen sisään- tai ulospuhallus	alennus	280
— rakennuksessa on ilman koneellinen sisään- ja ulospuhallus		0
— edellisen lisäksi huoneiden ilmastointi on erikseen säädettävissä ja ilmaa huomattavassa määrin käsitellään esimerkiksi kostuttamalla tai jäähdyttämällä	lisäarvo	355

4. Myymälärakennukset

16 §

Myymälärakennuksella tarkoitetaan pääasiassa myymälätiloja sisältävää rakennusta.

17 §

Myymälärakennuksen tilavuuden perusarvo on 1 070 mk/m³.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella seuraavilla lisäarvoilla ja alennuksilla.

1) Rakennuksen tilavuus on:

— yli 700 m ³ mutta enintään 2 500 m ³	perusarvosta vähennetään 13,00 mk jokaiselta alarajan (700 m ³) ylittävältä 100 m ³ :ltä.
— yli 2 500 m ³ mutta enintään 10 000 m ³	perusarvosta vähennetään 13,00 mk jokaiselta 700 m ³ ylittävältä 100 m ³ :ltä 2 500 m ³ :iin saakka ja 1,68 mk jokaiselta 2 500 m ³ ylittävältä 100 m ³ :ltä.
— yli 10 000 m ³	alennus, mk/m ³ 360

2) Kellarin ja muualla kuin kellarissa olevien varastotilojen osuus rakennuksen pinta-alasta:

— yli 20 % mutta enintään 40 %	perusarvosta vähennetään 5,45 mk jokaiselta alarajan (20 %) ylittävältä prosenttiyksiköltä
— yli 40 %	alennus, mk/m ³ 109

3) Rakennuksen keskimääräinen kerrokorkeus on:

— vähintään 3 m mutta enintään 6,2 m	perusarvosta vähennetään 8,60 mk jokaiselta alarajan (3 m) ylittävältä 10 cm:ltä
— yli 6,2 m	alennus, mk/m ³ 275

4) Rakennus on, kellarin mukaan lukien, vähintään kolmikerroksinen:

lisäarvo, mk/m³ 85

Jos myymälärakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on tilavuudeltaan alle 2 000 m³ ja jos rakennus on valmistunut

ennen vuotta 1960, on tilavuuden perusarvo 830 mk/m³. Tällaisen rakennuksen perusarvoa ei korjata edellä 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetuilla tilavuuden perusteella laskettavilla alennuksilla.

5. Teollisuusrakennukset

18 §

Teollisuusrakennuksella tarkoitetaan teollisuuden tuotanto- ja varastorakennusta sekä siihen verrattavaa rakennusta, kuten korjaamo, huoltoasemaa, maalaamoa, työpajaa, pienteollisuusrakennusta, leipomoa ja myllyä.

19 §

Teollisuusrakennusten tilavuuden perusarvo on 415 mk/m³.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella seuraavilla lisäarvoilla ja alennuksilla.

1) Rakennuksen keskimääräinen kerroskorkeus on:

- | | | |
|----------------------------------|--|-----|
| — yli 3,8 m mutta enintään 5,8 m | perusarvosta vähennetään 21,35 mk jokaiselta alarajan (3,8 m) ylittävältä 0,5 m:ltä | |
| — yli 5,8 m mutta enintään 8,8 m | perusarvosta vähennetään 21,35 mk jokaiselta 3,8 m ylittävältä 0,5 m:ltä 5,8 m:iin saakka ja 10,60 mk jokaiselta 5,8 m ylittävältä 0,5 m:ltä | |
| — yli 8,8 m | alennus, mk/m ³ | 149 |

2) Lämmitys ja vesijohto sen mukaan, mikä lähinnä vastaa rakennuksen ominaisuuksia:

- | | | |
|---|---------|-----|
| — rakennus on pääasiassa lämmittämätön varastorakennus, jossa ei ole sosiaali- tai toimistotiloja | alennus | 118 |
| — rakennuksen vesipisteiden määrä on vähäinen, sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä enintään 3 % rakennuksen pinta-alasta ja rakennus on pääosin lämmittämätön | alennus | 75 |
| — rakennus on pääasiassa hallimais- | | |

ta teollisuustilaa, jota ei yleensä lämmitetä yli 18°C, sekä sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä yli 3 % mutta alle 15 % rakennuksen pinta-alasta

- | | | |
|--|-------------------|----|
| — rakennuksen tuotantotilojen lämpötila on yleensä yli 18°C, sosiaali- ja toimistotiloja on vähintään 15 % rakennuksen pinta-alasta tai ns. märkiä tiloja on yli 30 % rakennuksen pinta-alasta sekä rakennuksessa on automaattinen palosammutusjärjestelmä | lisäarvo | 73 |
| 3) Ilmastointi ja valaistus sen mukaan, mikä lähinnä vastaa rakennuksen ominaisuuksia: | mk/m ³ | |

- | | | |
|--|---------|----|
| — rakennuksessa ei ole koneellista ilmastointia ja työtiloissa on vain yleisvalaistus sekä sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä enintään 3 % rakennuksen pinta-alasta | alennus | 75 |
|--|---------|----|

- | | | |
|---|--|---|
| — rakennuksessa on ilman koneellisen sisään- tai ulospuhallus, valaistus on pääasiallisesti yleisvalaistusta sekä sosiaali- ja toimistotilojen yhteinen osuus rakennuksen pinta-alasta on yli 3 % mutta alle 15 % | | 0 |
|---|--|---|

- | | | |
|--|----------|----|
| — rakennuksessa on ilman koneellisen sekä sisään- että ulospuhallus, runsaasti työpistevalaistusta, sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä vähintään 15 % rakennuksen pinta-alasta ja rakennuksessa on automaattinen palohälytysjärjestelmä | lisäarvo | 73 |
|--|----------|----|

4) Rakennus on vähintään kolmikerroksinen:

- | | | |
|--|-----------------------------|----|
| | lisäarvo, mk/m ³ | 64 |
| 5) Jos vähintään kolmikerroksisen rakennuksen tilavuus on: | | |

- | | | |
|---|---|----|
| — yli 5 000 m ³ mutta enintään 10 000 m ³ | vähennetään sen perusarvosta 13,00 mk alarajan (5 000 m ³) ylittävältä jokaiselta 1 000 m ³ :ltä | |
| — yli 10 000 m ³ | alennus, mk/m ³ | 65 |

6. 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 sen laatuinen, että siihen ei voida lainkaan soveltaa edellä 4—19 §:ssä olevia arviointiperusteita, tai jos kysymyksessä on rakennelma, pidetään tällaisen rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvona 70 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 70 prosentin tasoon laskettuja keskimääräisiä rakennuskustannuksia neliömetriä tai kuutiometriä kohti:

1) Hoitoalan rakennukset:

— Keskussairaalat 5 170 mk/m².

— Aluesairaalat 4 160 mk/m².

— Terveyskeskukset ja paikallissairaalat 3 860 mk/m².

— Kunnallis- ja vanhainkodit, parantolat, hoito- ja kuntoutuslaitokset, palvelukeskukset, joissa on sekä palvelutaloja että asuntoja, lastenkodit ja koulukodit 3 380 mk/m².

— Vankilat 890 mk/m³.

2) Kokoonumisrakennukset:

— Teatterit, konsertti- ja kongressirakennukset 4 390 mk/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 3 320 mk/m². Kirjastorakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka tiloista valtaosan muodostaa kirjastosali. Rakennuksessa voi olla myös näyttely-, toimisto-, varasto- ja sosiaalitiloja. Arkistot rinnastetaan kirjastorakennuksiin.

— Museot ja taidegalleriat 3 090 mk/m². Museo- ja taidegalleriarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jossa on pääasiallisesti

näyttelytiloja ja varastoja sekä jossa voi olla toimisto-, väestösuoja- ja asuintiloja.

— Seurakuntatalot 3 860 mk/m². Seurakuntatalolla tarkoitetaan pääasiassa kokoon-tumis- ja kerhotiloiksi rakennettuja seura-kuntarakennuksia. Rakennuksessa on kerho-, kokoon-tumis-, toimisto-, varasto-, sosiaali-, keittiö- ja asuintiloja.

— Nuorisotalot 3 500 mk/m². Nuorisotalo-rakennuksen tilat on pääasiallisesti rakennet-tu monitoimitiloiksi. Rakennuksessa voi olla myös kahvio-, keittiö- ja sosiaalitiloja.

— Uudenaikaiset kirkkorakennukset 5 580 mk/m². Kirkkorakennuksessa on kirkko- ja seurakuntasali sekä kerho-, keittiö-, toimis-to-, väestösuoja- että asuintiloja.

— Puukirkot ja ennen vuotta 1950 raken-netut kivikirkot 970 mk/m³.

— Monitoimi- ja urheilutalot 3 380 mk/m². Urheilutalojen tiloista valtaosan muodostavat liikunta- ja kuntosalit. Lisäksi rakennuksissa on toimisto-, kokous-, varas-to-, keittiö-, kahvila- sekä peseytymis- ja pukeutumistiloja.

— Stadion- ja katsomorakennukset 3 310 mk/m². Katsomorakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jossa on myös peseytymis-, pu-keutumis-, oleskelu- ja hallitiloja.

3) Opetusrakennukset:

— Peruskoulu- ja lukiorakennukset 3 740 mk/m².

— Ammattikoulut- ja muut ammatilliset oppilaitokset sekä kurssikeskukset 3 500 mk/m².

— Korkeakoulut, yliopistot ja tutkimuslai-tokset 3 860 mk/m².

4) Liikenteen rakennukset ja muut raken-nukset:

— Linja-auto-, rautatie-, lentoasema- ja satamaterminaalit 4 020 mk/m². Vanhat puu-rakenteiset asemarakennukset rinnastetaan pientaloihin.

— Nykyaikaiset yli 10 000 brm² terminaa-lirakennukset 5 690 mk/m².

— Tietoliikenne-rakennukset 2 430 mk/m². Tietoliikenne-rakennuksia ovat esimerkiksi puhelin-, linkki- ja viestiasemarakennukset. Laittilojen lisäksi rakennuksessa voi myös olla asuin-, toimisto- ja varastotilaa.

— Kasarmirakennukset 2 600 mk/m². Jos kasarmirakennus on puurakenteinen, sen arvo on 2 090 mk/m².

— Paloasemarakennukset 3 310 mk/m². Jos paloasemarakennus on puurakenteinen, sen arvo on 2 960 mk/m².

— Vesitornit,

yli 750 vesi-m³ 2 220 mk/vesi-m³
alle 750 vesi-m³ 2 960 mk/vesi-m³.

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

7. Voimaantulo

22 §

Tämä päätös tulee voimaan 10 päivänä joulukuuta 1999. Sitä sovelletaan vuodelta 1999 toimitettavassa verotuksessa.

Helsingissä 24 päivänä marraskuuta 1999

Ministeri *Suvi-Anne Siimes*

Neuvotteleva virkamies Erkki Laanterä