

本州的不動產

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland), Solicitor (Hong Kong),
Solicitor (England & Wales)

房地產幾乎是每一份大額遺產的組成部分，在巴塞爾須受兩個層面的規則約束，外國家族在購置之前應當了解。第一個層面是聯邦層面。《外國人購置不動產聯邦法》（BewG）通稱 Lex Koller，以提出其現行版本的聯邦委員命名，要求外國人在瑞士購買住宅物業須取得許可。¹居住在瑞士的歐盟（EU）和歐洲自由貿易聯盟（EFTA）成員國國民，就此而言不被視為外國人，可以不受限制地購買，持有永久居留許可的人士亦然。用於經營的物業，如辦公室或生產設施，一般無須許可即可購置。

第二個層面是州層面。由於巴塞爾城市州的大多數居民租房居住，該州選民多次加強了對租戶的保護。在 2021 年一項人民倡議獲得通過之後，該州收緊了住房保護規則，在某些情況下對租賃公寓的拆除、翻新和改建實行許可制度，並可限制翻新後的租金上漲。²對於住宅樓宇的投資者而言，這些規則影響回報和開發空間，這也解釋了為何一些機構投資者已將注意力轉向鄰近的巴塞爾鄉村州。

房地產的繼承規劃也涉及管轄權問題。由於瑞士國際私法特別重視不動產所在地，包含巴塞爾房產的外國遺產可能需要在瑞士進行相關程序或取得相關證書。³當房地產在家族成員之間轉移或作為出資投入公司時，必須考慮各州的不動產轉讓稅和土地增值稅。

本州的不動產

通過公司持有巴塞爾房地產的家族還應核查該州如何處理股份的轉讓，因為房地產公司的經濟性轉讓可能引發與直接出售相同的稅負。

1 註釋

1. 關於 1983 年 12 月 16 日《外國人購置不動產聯邦法》（BewG，SR 211.412.41，Lex Koller）、外國人的概念及許可要求，參見聯邦立法和各州主管機關的實踐。待核實。
2. 關於 2021 年 11 月 28 日就“Ja zum echten Wohnschutz”倡議舉行公投後巴塞爾城市州的住房保護立法以及經修訂的《住房空間保護法》，參見該州立法。現狀和細節待核實。
3. 關於國際繼承中位於瑞士的不動產的處理（經修訂的《聯邦國際私法》第 86 條第 2 款和第 88 條（PILA））以及瑞士土地登記機關對外國繼承證書的承認，參見聯邦立法。待核實。

僅供一般參考。本文不構成法律或稅務意見，不能取代針對個別情況的專業意見，亦不建立律師與客戶關係。本文反映截至 2026 年 9 月的法律狀況。

網上版本：hk.helveticaregister.com/basel-real-estate-in-the-canton