

在瑞士購置經營場所和商業地產

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

外國公司和投資者常常以為瑞士房地產對他們是封閉的。就經營場所而言，情況在很大程度上恰恰相反，因為《Lex Koller》將用於常設經營場所的房地產排除在許可要求之外。然而，這一豁免有明確的界限，在簽約之前，必須仔細審視擬定的用途。

1 經營場所的基本規則

《聯邦外國人購置不動產法》，通常稱為《Lex Koller》，主要針對住宅類房地產。用作常設經營場所的土地和建築物，境外人士無需許可即可購置，無論買方是外國公司、受境外控制的瑞士子公司，還是居住在瑞士境外的個人。典型例子包括辦公室、工廠、倉庫、車間、商店、酒店、餐廳和診所。

無論買方是自用該場所，還是將其出租給在該處經營業務的第三方，該豁免均適用。因此，外國投資者可以將辦公樓作為投資購入並出租給商業租戶，前提是該房地產確實用於經營目的。

2 何為常設經營場所

決定性的問題在於房地產的實際用途。建築物如服務於在固定地點開展的經濟活動，例如製造、貿易、服務或提供餐飲住宿，即符合條件。相反，單純被動持有住宅公寓，即使由公司持有並稱

之為投資，仍須適用許可制度。為此目的，房地產交易和住宅公寓出租不被視為經營活動。

3 儲備用地與未來擴張

公司常常希望購入超出當前需要的土地，以便日後擴張。儲備用地僅在合理限度內、且與企業具體的擴張計劃相關聯時，才會被接受。投機性購入的大塊土地，或用途尚未確定的土地，存在被土地登記處或州主管機關認為須經許可的切實風險。出現此類問題時，一份有據可查的商業計劃會大有幫助。

4 混合用途建築

瑞士許多建築在較低樓層設有商店或辦公室，上層則為公寓。經營所需的住宅空間，例如管理員公寓，通常可以與商業部分一併購置。如住宅部分超出經營所需，原則上即須適用《Lex Koller》，大多數州的主管機關會仔細審查相關比例。在實踐中，買方往往不得不將住宅單元劃分為分層所有權，或重新安排交易結構。

5 程序與確定性

土地登記處在辦理登記時審查是否需要許可。情況存疑時，會將案件移交州許可主管機關。買方如希望在作出承諾之前獲得確定性，可請求該主管機關就該項購置是否需要許可作出具有約束力的裁定，這通常值得為此稍作等待。

6 實踐中行之有效的做法

- **在購買文件中準確描述擬定用途**，使土地登記處能夠清楚看出該房地產的經營性質。

- **儘早釐清混合用途的比例**，並考慮在交易簽署前對住宅單元進行劃分。
- **在界限模糊的情況下取得裁定**，而不是依賴賣方或經紀人的非正式保證。

7 Ressos Legal 如何提供幫助

我為外國公司和投資者就瑞士經營場所的購置結構提供諮詢，包括《Lex Koller》評估以及與州主管機關的協調。歡迎[與我聯繫](#)，進行初步溝通。

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/buying-commercial-property-switzerland-foreign-companies