

通過公司持有瑞士房地產

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

來自亞洲、中東、非洲和拉丁美洲的投資者習慣於通過公司持有房地產。在瑞士，房地產公司可以是一種合理的持有工具，但它既不能規避《Lex Koller》，在許多州也無法免除不動產轉讓時應繳的稅款。究竟選擇個人持有還是公司持有，應當在全面掌握稅務情況的基礎上作出決定。

1 什麼是房地產公司

房地產公司是指實際經營目的主要在於取得、持有或買賣不動產的公司，通常為瑞士股份有限公司或有限責任公司。此類公司在瑞士常用於商業物業組合和家族持股，因為通過股份即可轉讓或分割所有權，而無需變更土地登記簿上的登記。

2 《Lex Koller》同樣適用於股份

根據《Lex Koller》，取得實際經營目的在於購置住宅不動產的公司的股份，與直接購置該不動產同等對待。因此，境外人士購買持有瑞士住宅公寓的非上市公司的控股權益乃至少數股權，原則上都需要取得許可，而純粹出於投資目的的許可通常無法獲批。僅持有用作常設經營場所的營業用房的公司，則不受同樣的影響。設立一家由境外控制的瑞士公司也不會改變這一判斷，因為此類公司本身即被視為境外人士。

3 公司持有與個人持有

由公司持有不動產時，租金收入須繳納企業利潤稅，公司還須繳納資本稅，而股東則就所獲分配納稅，並將股份作為其財產的一部分申報。在個人持有的情況下，所有人直接就租金收入和不動產價值納稅。哪種方式更為有利，取決於所在州、利潤是分配還是再投資、融資結構以及所有人本國的法域。繼承和資產保護方面的考量也可能使選擇偏向其中一種方式。

4 經濟意義上的所有權變更

許多州將房地產公司多數股份的轉讓視為經濟意義上的所有權變更。此類股份出售可能如同直接出售不動產一樣，引發不動產利得稅，以及在徵收該稅的州引發不動產轉讓稅。各州規則在細節上有所不同，例如關聯方之間的多次出售如何合併計算，因此在搭建結構時就應考慮退出策略。

5 搭建持有結構

將已由個人持有的不動產轉入公司，本身即構成所有權變更，並可能產生稅負。實務中通常會事先向州稅務機關申請稅務裁定，以確認擬議重組的稅務處理。

6 實務中的有效做法

- **首先核查《Lex Koller》下的地位**，因為需要一項無法取得之許可的結構根本無法實施。
- **同時測算進入和退出時的稅負**，包括日後出售股份及其作為經濟意義上所有權變更的稅務處理。
- **取得稅務裁定**，適用於重組以及個人持有與公司持有之間的轉換。

7 Ressos Legal 如何提供幫助

我為國際投資者和家族就瑞士不動產持有結構的選擇與實施提供諮詢，並跨法域協調法律與稅務問題。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/holding-swiss-real-estate-through-company