

通過基金和上市公司投資瑞士房地產

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

對許多外國投資者而言，進入瑞士住宅房地產市場最簡便的途徑是間接投資。上市房地產公司的股份以及定期交易的房地產基金的份額均無需取得《Lex Koller》許可。這些工具還能提供單一樓宇所無法實現的流動性和分散性。

1 《Lex Koller》的豁免

《Lex Koller》原則上將取得房地產公司股份視為購置不動產。但有兩項例外對投資者十分重要。取得在瑞士證券交易所上市的房地產公司的股份無需許可，份額在市場上定期交易的房地產基金的份額亦同。因此，外國投資者可以通過這些工具參與瑞士住宅房地產，而無需經過任何許可程序。

2 瑞士房地產基金

瑞士房地產基金屬於集合投資計劃，受《集合投資計劃法》（CISA）管轄，並接受瑞士金融市場監管局（FINMA）的監管。這類基金通常為由基金管理公司管理的契約型基金，其中許多在 SIX Swiss Exchange 上市，或通過銀行定期交易。基金往往持有大規模的住宅物業組合，但商業物業組合和混合物業組合也很常見。由於份額在市場上交易，其價格可能高於或低於資產淨值，由此形成的溢價或折價是投資者應當了解的特點。

通過基金和上市公司投資瑞士房地產

直接持有不動產的基金本身須就歸屬於這些不動產的收入和財產納稅，因此，來自相應部分的分配在投資者層面原則上無需再繳納所得稅或預扣稅。具體情況取決於基金的結構，應查閱其基金文件加以核實。

3 上市房地產公司

有多家房地產公司在 SIX Swiss Exchange 上市。它們擁有並開發辦公、零售和住宅物業，部分公司還提供房地產服務。作為普通公司，它們須繳納利潤稅和資本稅，股息原則上須繳納瑞士預扣稅，外國投資者可依據雙重徵稅協定申請部分退還。從資本出資儲備中進行的分配則可免繳預扣稅。

4 直接投資與間接投資的比較

間接投資可免去購置時的公證手續、土地登記費用和轉讓稅，並可迅速調整持倉。另一方面，投資者須承受市場波動，且對單項不動產沒有控制權。對於希望自用房產的家族而言，基金或上市股份無法取而代之，但在更廣泛的投資組合中，可以作為直接持有的補充。

5 實務中的有效做法

- **確認相關工具已上市或定期交易**，因為非上市工具可能須受許可要求約束。
- **關注相對於資產淨值的溢價和折價**，然後再購買基金份額。
- **審查預扣稅及協定減免**，以確定向境外居民投資者分配時的稅務處理。

6 Ressos Legal 如何提供幫助

我為外國投資者就間接投資瑞士房地產的法律和稅務框架，以及此類投資如何融入更廣泛的持有結構提供諮詢。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/investing-swiss-real-estate-funds-listed-companies