

本州的不动产

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

房地产几乎是每一份大额遗产的组成部分，在巴塞尔须受两个层面的规则约束，外国家族在购置之前应当了解。第一个层面是联邦层面。《外国人购置不动产联邦法》（BewG）通称 Lex Koller，以提出其现行版本的联邦委员命名，要求外国人在瑞士购买住宅物业须取得许可。¹居住在瑞士的欧盟（EU）和欧洲自由贸易联盟（EFTA）成员国国民，就此而言不被视为外国人，可以不受限制地购买，持有永久居留许可的人士亦然。用于经营的物业，如办公室或生产设施，一般无须许可即可购置。

第二个层面是州层面。由于巴塞尔城市州的大多数居民租房居住，该州选民多次加强了对租户的保护。在 2021 年一项人民倡议获得通过之后，该州收紧了住房保护规则，在某些情况下对租赁公寓的拆除、翻新和改建实行许可制度，并可限制翻新后的租金上涨。²对于住宅楼宇的投资者而言，这些规则影响回报和开发空间，这也解释了为何一些机构投资者已将注意力转向邻近的巴塞尔乡村州。

房地产的继承规划也涉及管辖权问题。由于瑞士国际私法特别重视不动产所在地，包含巴塞尔房产的外国遗产可能需要在瑞士进行相关程序或取得相关证书。³当房地产在家族成员之间转移或作为出资投入公司时，必须考虑各州的不动产转让税和土地增值税。

本州的不动产

通过公司持有巴塞尔房地产的家族还应核查该州如何处理股份的转让，因为房地产公司的经济性转让可能引发与直接出售相同的税负。

1 注释

1. 关于 1983 年 12 月 16 日《外国人购置不动产联邦法》（BewG, SR 211.412.41, Lex Koller）、外国人的概念及许可要求，参见联邦立法和各州主管机关的实践。待核实。
2. 关于 2021 年 11 月 28 日就“Ja zum echten Wohnschutz”倡议举行公投后巴塞尔城市州的住房保护立法以及经修订的《住房空间保护法》，参见该州立法。现状和细节待核实。
3. 关于国际继承中位于瑞士的不动产的处理（经修订的《联邦国际私法》第 86 条第 2 款和第 88 条（PILA））以及瑞士土地登记机关对外国继承证书的承认，参见联邦立法。待核实。

仅供一般参考。本文不构成法律或税务意见，不能替代针对个案的专业意见，亦不建立律师与客户关系。本文反映截至 2026 年 9 月的法律状况。

在线版本: cn.helveticaregister.com/basel-real-estate-in-the-canton