

在瑞士购置经营场所和商业地产

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

外国公司和投资者常常以为瑞士房地产对他们封闭的。就经营场所而言，情况在很大程度上恰恰相反，因为《Lex Koller》将用于常设经营场所的房地产排除在许可要求之外。然而，这一豁免有明确的界限，在签约之前，必须仔细审视拟定的用途。

1 经营场所的基本规则

《联邦外国人购置不动产法》，通常称为《Lex Koller》，主要针对住宅类房地产。用作常设经营场所的土地和建筑物，境外人士无需许可即可购置，无论买方是外国公司、受境外控制的瑞士子公司，还是居住在瑞士境外的个人。典型例子包括办公室、工厂、仓库、车间、商店、酒店、餐厅和诊所。

无论买方是自用该场所，还是将其出租给在该处经营业务的第三方，该豁免均适用。因此，外国投资者可以将办公楼作为投资购入并出租给商业租户，前提是该房地产确实用于经营目的。

2 何为常设经营场所

决定性的问题在于房地产的实际用途。建筑物如服务于在固定地点开展的经济活动，例如制造、贸易、服务或提供餐饮住宿，即符合条件。相反，单纯被动持有住宅公寓，即使由公司持有并称

之为投资，仍须适用许可制度。为此目的，房地产交易和住宅公寓出租不被视为经营活动。

3 储备用地与未来扩张

公司常常希望购入超出当前需要的土地，以便日后扩张。储备用地仅在合理限度内、且与企业具体的扩张计划相关联时，才会被接受。投机性购入的大块土地，或用途尚未确定的土地，存在被土地登记处或州主管机关认定为须经许可的切实风险。出现此类问题时，一份有据可查的商业计划会大有帮助。

4 混合用途建筑

瑞士许多建筑在较低楼层设有商店或办公室，上层则为公寓。经营所需的住宅空间，例如管理员公寓，通常可以与商业部分一并购置。如住宅部分超出经营所需，原则上即须适用《Lex Koller》，大多数州的主管机关会仔细审查相关比例。在实践中，买方往往不得不将住宅单元划分为分层所有权，或重新安排交易结构。

5 程序与确定性

土地登记处在办理登记时审查是否需要许可。情况存疑时，会将案件移交州许可主管机关。买方如希望在作出承诺之前获得确定性，可请求该主管机关就该项购置是否需要许可作出具有约束力的裁定，这通常值得为此稍作等待。

6 实践中行之有效的做法

- **在购买文件中准确描述拟定用途**，使土地登记处能够清楚看出该房地产的经营性质。

- 尽早厘清混合用途的比例，并考虑在交易签署前对住宅单元进行划分。
- 在界限模糊的情况下取得裁定，而不是依赖卖方或经纪人的非正式保证。

7 Ressos Legal 如何提供帮助

我为外国公司和投资者就瑞士经营场所的购置结构提供咨询，包括《Lex Koller》评估以及与州主管机关的协调。欢迎[与我联系](#)，进行初步沟通。

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