

通过公司持有瑞士房地产

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

来自亚洲、中东、非洲和拉丁美洲的投资者习惯于通过公司持有房地产。在瑞士，房地产公司可以是一种合理的持有工具，但它既不能规避《Lex Koller》，在许多州也无法免除不动产转让时应缴的税款。究竟选择个人持有还是公司持有，应当在全面掌握税务情况的基础上作出决定。

1 什么是房地产公司

房地产公司是指实际经营目的主要在于取得、持有或买卖不动产的公司，通常为瑞士股份有限公司或有限责任公司。此类公司在瑞士常用于商业物业组合和家族持股，因为通过股份即可转让或分割所有权，而无需变更土地登记簿上的登记。

2 《Lex Koller》同样适用于股份

根据《Lex Koller》，取得实际经营目的在于购置住宅不动产的公司的股份，与直接购置该不动产同等对待。因此，境外人士购买持有瑞士住宅公寓的非上市公司的控股权益乃至少数股权，原则上都需要取得许可，而纯粹出于投资目的的许可通常无法获批。仅持有用作常设经营场所的营业用房的公司，则不受同样的影响。设立一家由境外控制的瑞士公司也不会改变这一判断，因为此类公司本身即被视为境外人士。

3 公司持有与个人持有

由公司持有不动产时，租金收入须缴纳企业利润税，公司还须缴纳资本税，而股东则就所获分配纳税，并将股份作为其财产的一部分申报。在个人持有的情况下，所有人直接就租金收入和不动产价值纳税。哪种方式更为有利，取决于所在州、利润是分配还是再投资、融资结构以及所有人本国的法域。继承和资产保护方面的考量也可能使选择偏向其中一种方式。

4 经济意义上的所有权变更

许多州将房地产公司多数股份的转让视为经济意义上的所有权变更。此类股份出售可能如同直接出售不动产一样，引发不动产利得税，以及在征收该税的州引发不动产转让税。各州规则在细节上有所不同，例如关联方之间的多次出售如何合并计算，因此在搭建结构时就应考虑退出策略。

5 搭建持有结构

将已由个人持有的不动产转入公司，本身即构成所有权变更，并可能产生税负。实务中通常会事先向州税务机关申请税务裁定，以确认拟议重组的税务处理。

6 实务中的有效做法

- **首先核查《Lex Koller》下的地位**，因为需要一项无法取得之许可的结构根本无法实施。
- **同时测算进入和退出时的税负**，包括日后出售股份及其作为经济意义上所有权变更的税务处理。
- **取得税务裁定**，适用于重组以及个人持有与公司持有之间的转换。

7 Ressos Legal 如何提供帮助

我为国际投资者和家族就瑞士不动产持有结构的选择与实施提供咨询，并跨法域协调法律与税务问题。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/holding-swiss-real-estate-through-company