

通过基金和上市公司投资瑞士房地产

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

对许多外国投资者而言，进入瑞士住宅房地产市场最简便的途径是间接投资。上市房地产公司的股份以及定期交易的房地产基金的份额均无需取得《Lex Koller》许可。这些工具还能提供单一楼宇所无法实现的流动性和分散性。

1 《Lex Koller》的豁免

《Lex Koller》原则上将取得房地产公司股份视为购置不动产。但有两项例外对投资者十分重要。取得在瑞士证券交易所上市的房地产公司的股份无需许可，份额在市场上定期交易的房地产基金的份额亦同。因此，外国投资者可以通过这些工具参与瑞士住宅房地产，而无需经过任何许可程序。

2 瑞士房地产基金

瑞士房地产基金属于集合投资计划，受《集合投资计划法》（CISA）管辖，并接受瑞士金融市场监管局（FINMA）的监管。这类基金通常为由基金管理公司管理的契约型基金，其中许多在 SIX Swiss Exchange 上市，或通过银行定期交易。基金往往持有大规模的住宅物业组合，但商业物业组合和混合物业组合也很常见。由于份额在市场上交易，其价格可能高于或低于资产净值，由此形成的溢价或折价是投资者应当了解的特点。

通过基金和上市公司投资瑞士房地产

直接持有不动产的基金本身须就归属于这些不动产的收入和财产纳税，因此，来自相应部分的分配在投资者层面原则上无需再缴纳所得税或预扣税。具体情况取决于基金的结构，应查阅其基金文件加以核实。

3 上市房地产公司

有多家房地产公司在 SIX Swiss Exchange 上市。它们拥有并开发办公、零售和住宅物业，部分公司还提供房地产服务。作为普通公司，它们须缴纳利润税和资本税，股息原则上须缴纳瑞士预扣税，外国投资者可依据双重征税协定申请部分退还。从资本出资储备中进行的分配则可免缴预扣税。

4 直接投资与间接投资的比较

间接投资可免去购置时的公证手续、土地登记费用和转让税，并可迅速调整持仓。另一方面，投资者须承受市场波动，且对单项不动产没有控制权。对于希望自用房产的家族而言，基金或上市股份无法取而代之，但在更广泛的投资组合中，可以作为直接持有的补充。

5 实务中的有效做法

- **确认相关工具已上市或定期交易**，因为非上市工具可能须受许可要求约束。
- **关注相对于资产净值的溢价和折价**，然后再购买基金份额。
- **审查预扣税及协定减免**，以确定向境外居民投资者分配时的税务处理。

6 Ressos Legal 如何提供帮助

我为外国投资者就间接投资瑞士房地产的法律和税务框架，以及此类投资如何融入更广泛的持有结构提供咨询。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/investing-swiss-real-estate-funds-listed-companies