

# 瑞典商业租赁和租金

## 操作指南

瑞典的房产租约趋于标准化，租期相对较短，为商业租客提供更灵活的服务。瑞典物业整体标准高，成本效益优良，法律监管透明而友好。

### 租赁周期

商业租约一般适用三到五年，租金基于生产成本或市场租金来协商确定，同时也会考虑到因通货膨胀导致的消费者物价指数的变动。

大部分房东都会使用标准商业租赁合同，该标准合同一般共有四页，并另附与价格指数调整和物业税相关的文本。许多合同，尤其是零售物业合同，会附有大量特殊条款。此外，商业租赁还必须遵守瑞典《土地法》(Jordabalken) 的规定。

### 支付条款

房租一般以瑞典克朗计算，按商定面积计算总价。租金统计和比较数据采用的单位是瑞典克朗每平方米每年。应付租金通常基于营业额计算或采用固定数额。不过，零售租户的合同经常约定以销售额来计算租金，且设定最低缴纳租金额。

标准合同会要求预付一个季度的租金。租期内的租金通常根据消费者物价指数的变化进行调整。

### 租金所含项目

通常写字楼设施都会符合承租人的要求（只要承租人要求合理，并经双方达成协议）。零售商铺以及工业用地一般不提供设施。租金通常包括供暖费和水费，但不包括电费、冷却、通风和通讯费。此外，公共区域的保洁和除雪费用也包含在内。

### 物业税

物业税通常需要额外支付，一般按照租赁面积缴纳。商用写字楼税率为1%，工业用地税率为0.5%。应纳税额根据瑞典税务局制定的税务评估价值来核算，相当于该物产市场评估价值的75%。

### 增值税 (VAT)

是否需要缴纳增值税取决于承租人的业务类型。如果需要缴纳增值税的话，通常合同中会包含一项专门条款，约定承租人除了支付租金外还必须缴纳增值税。



### 概要

- ▶ 普遍使用简短标准合同
- ▶ 商业物产很少收取入场费
- ▶ 出租方承担日常物业管理费用

### 写字楼租金

若要详细了解瑞典主要城市房屋租赁费用，请参见操作指南《瑞典商业成本和主要服务价格》篇。

### 出租方承担日常管理以及维护费用

一般由出租方承担日常管理、外部维护和保险费用。承租人负责保证房屋内部完好。与其他国家相比，瑞典出租方承担的运营成本通常较高。不过这种情况正在发生改变，特别是那些零售物业。外国房地产投资者逐渐将更为国际化的标准引入瑞典，承租人可能因此承担更多附加费用。

### 入场费和押金

写字楼很少收取入场费，但是在零售物产租赁中则很普遍，尤其是那些地理位置优越的物产。通常还需支付相当于三到六个月房租的押金或银行担保。

### 房屋改建

在征得出租方明确许可后，承租人方可在租赁单元内进行改建。装修费用通常由承租人承担，并承诺在租约到期时负责将房子恢复到出租方能接受的标准。代表承租人进行的业主改建工作一般并不需要在租约到期时恢复原貌。

### 咨询服务

不论租赁还是购置房产，都可以通过经纪人完成或由客户直接掌控交易过程。我们建议您向当地房产专家咨询，请他们帮助物色合适房产，并尽可能在地段、租赁条件、房屋面积以及可扩展空间方面为您商谈最实惠的租赁协议。

---

### 其他实用信息

---

[www.business-sweden.se](http://www.business-sweden.se)

- ▶ 在瑞典经营企业 — 简介
- ▶ 在瑞典购买和建设商业和工业地产
- ▶ 瑞典商业成本和主要服务价格