



马格努松律师事务所斯德哥尔摩分所制作

联系人:

Carl-Fredrik Hedenström, Advokat / Partner

Email: carl-fredrik.hedenstrom@magnussonlaw.com

Wenpeng Niu, Chinese Legal Counsel

Email: wenpeng.niu@magnussonlaw.com

瑞典商业租赁与租金

概要

- 普遍采用短期标准合同
- 写字楼很少收取转让费
- 出租人承担日常物业管理费用

瑞典房产租约趋于标准化，租期较短，为商用承租人提供了一定的灵活性。瑞典物业整体标准高，富有成本效益，法律监管透明、高效。

租约期限

商业租约一般适用三至五年，租金与消费者价格指数的变化相联系，与通胀速度保持一致。

租约各方通常采用标准商业租赁合同。大多数标准租赁合同都附有特别条款。标准合同共有四页，另有一页附件，内容包括与消费价格指数相关的租金和地产税条款。此外，商业租赁也必须遵守瑞典《土地法》(Jordabalken)的强制规定。

支付条款

房产租金一般以瑞典克朗报价，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。应付租金通常按照营业额计算或采用固定数额。对于商铺承租人，租约往往会约定按照营业额来计算租金，除此之外还必须支付最低额度的基本租金。

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瑞典消费价格指数的变化进行调整。

租金中所含项目

通常写字楼设施都会符合承租人的要求(只要承租人的要求合理，并经双方达成协议)。零售商铺和工业用地未必提供设施。一般来说，租金中包含了供暖费和水费，但不包括电费和通讯费。此外，公共区域的保洁和除雪费用也包

MAGNUSSON ADVOKATBYRÅ
MÄSTER SAMUELSGATAN 6, BOX 7413, SE-103 91 STOCKHOLM, SWEDEN
TEL. +46 8 463 75 00, FAX +46 8 463 75 10
E-MAIL: STOCKHOLM@MAGNUSSONLAW.COM, WWW.MAGNUSSONLAW.COM

COPENHAGEN | GOTHENBURG | MINSK | MOSCOW | STOCKHOLM | WARSAW | WROCŁAW



MAGNUSSON

含在内。

地产税

地产税往往需要额外支付，通常按照租用面积缴纳。商务写字楼的地产税为1%，工业用地的地产税为0.5%。应纳税额应根据瑞典税务局制定的评估值核算，相当于该房产评估市值的75%。

增值税(VAT)

如果需要缴纳增值税的话，通常合同中会包括一项专门条款，规定承租人除了支付租金之外，还必须缴纳增值税。

写字楼租金

若要详细了解瑞典主要城市房产租赁费用，参见瑞典政府投资促进署编制的资料《瑞典商业成本和主要服务费用》。

出租人承担日常管理和维护费用

出租人通常承担日常管理、外部维修和保险费用。承租人负责房屋内部的维护。一般说来，与其它国家相比，瑞典出租人承担的运营成本较高。

转让费和押金

写字楼很少收转让费，但是这一做法在商铺租赁中很常见，尤其是黄金地段的商铺。通常要收取相当于三到六个月房租的押金或银行担保。

房屋改建

在征得出租人明确许可之后，方可在所租空间内进行改建。所产生费用通常由承租人承担，并要求承诺在租约到期时负责将房屋恢复到出租人所能接受的标准。代表承租人进行的改建工作通常是经过出租人授权的，一般并不需要在租约到期时恢复原貌。

咨询服务

无论是要租赁还是购置房产，都可以通过经纪人或您本人直接掌控交易过程。我们建议您向当地房产专家咨询，请他们帮助物色，并尽可能在地段、租赁条件、场地面积以及可拓展空间等方面获得最实惠的租赁协议。