



瑞普國際物業股份有限公司  
瑞普國際不動產估價師事務所

REPro International

台北市110松仁路89號13樓之2  
13F-2, No. 89, SongRen Road,  
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.  
Tel: 886-2-2758-6000  
Fax: 886-2-2758-1000  
<http://www.repro.com.tw>

## 【新聞稿】

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司

發稿日期：民國 98 年 2 月 20 日

---

### 降息與降低遺贈稅率將成為活絡商用不動產投資市場的強心針

瑞普國際物業總經理劉美華認為，央行近來的降息政策，也連帶影響銀行放款利率的修正。而低水準的放款利率，將會吸引自用型買家進場，由於貸款利息低，將租金轉為支付貸款利息，則是蠻划算的。而且近來不動產價格有向下修正的趨勢，以及議價空間彈性大，趁此機會尋找適合的辦公室，則能撿到好貨。但是對於想要趁此低利率時機購置自用辦公室者，不僅要找尋合適的辦公室，也要注意該不動產的保值與未來增值潛力，因此提醒幾點要注意的重點：首先為交通便利性，例如鄰近捷運站；第二為大樓的管理維護狀況，例如保全與清潔狀況；第三為大樓內的使用者狀況，例如是否有直銷或保險營業單位等進出人數較多的使用者；第四為附近的辦公服務機能是否完善，例如銀行與郵局等機構的便利性。如果能夠掌握幾點選擇優質辦公大樓的重點，相信能夠找到自用與投資兩相宜的辦公大樓。

另外，修正的遺產及贈與稅法條文，已於 98 年 1 月 21 日公佈，並於 98 年 1 月 23 日開始生效，主要內容在於將遺產及贈與稅稅率分別由修正前之 2%至 50%及 4%至 50%等十級累進稅率修正為 10%單一稅率；而遺產稅與贈與稅之免稅額分別由 779 萬元及 111 萬元，調增為 1,200 萬元及 220 萬元。

瑞普國際物業總經理劉美華表示，此次修正案對於不動產投資市場而言，如果從節稅利益的角度來看，此次稅率降低(從最高 50%，降低至單一稅率 10%)，將使不動產投資配置的節稅(減少繳納稅捐的負擔)利益縮小，可能會減少這部分的投資需求(因為不動產課稅基礎是以土地公告現值與房屋評定現值計算，與市價的差距越大，則節稅利益越大)。但是，此次稅率的降低，也將避免因節稅規劃而移出的資金，提高在國內投資的機會。因為商用不動產有穩定收益，相信會成為這些回流投資的投資標的之一，有助於商用不動產投資的活絡。



瑞普國際物業股份有限公司  
瑞普國際不動產估價師事務所

**REPro International**

台北市110松仁路89號13樓之2  
13F-2, No. 89, SongRen Road,  
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.  
Tel: 886-2-2758-6000  
Fax: 886-2-2758-1000  
<http://www.repro.com.tw>

但是最重要的，商用不動產的活絡，還是需視市場景氣與時機，此利多效益才能顯現，但是還是樂觀其成，期盼能為市場帶進更多的資金。

#### 持有不動產與現金比較說明

由於土地之價值是以土地公告現值或評定標準價格為準；即土地謄本上所記載的公告現值。而房屋之價值是以房屋評定現值為準；即以當期之房屋稅單所載價值估算。

因此在不動產的土地公告現值與房屋評定現值普遍低於目前的市場交易價格，使得持有市價一億元的不動產(課稅基礎很可能少於一億元)與持有一億元現金(課稅基礎就是一億元)，其課稅的基礎是不一樣的。