

安永家族辦公室 傳承前瞻觀點

2026年8月13日



投資豪宅的潛在隱憂

在高資產人士之資產配置規劃中，高價住宅（豪宅）除具備居住品質及財富傳承功能外，亦常被視為長期投資配置的重要標的。

對未來有意購置豪宅者而言，投資評估不宜僅著眼於地段、總價及市場增值潛力，更應於購屋前檢視融資條件，並將持有期間可能增加的房屋稅稅負納入整體資金規劃。

現行制度下，中央銀行對高價住宅貸款成數設有限制；臺北市對高級住宅另有房屋稅加價認定機制。至於過去已取得並持有之豪宅，如未來出售時仍適用舊制，則另須留意原始取得成本能否舉證，以及不同財產交易所得推計方式所造成的稅負差異。

因此，本文將以「未來購置豪宅者」為主要對象，說明購屋前與持有期間應留意的事項，並另就「既有舊制豪宅持有者」補充舊制房地於處分時的課稅提醒。



張啓晉
安永家族辦公室
協同負責人



莊博軒
副理

投資豪宅的潛在隱憂



投資豪宅的潛在隱憂 - 新購評估與既有房產處分提醒

對高資產人士而言，豪宅從來不只是居住選擇，更常被視為投資配置的一環。對未來有意購置豪宅者，現階段應優先留意購屋前的資金槓桿限制，以及持有期間可能增加的房屋稅負。另對過去已取得並持有豪宅者，如該房地於未來出售時仍適用舊制，則須進一步檢視財產交易所得的認定方式。本文以下將依不同對象及階段，說明投資豪宅可能面臨的隱憂。

未來購置豪宅者：

1

購屋前

高價住宅貸款成數
限制

2

持有期間

臺北市高級住宅加徵
房屋稅

既有舊制豪宅持有者：

3

舊制房地處分提醒



(1) 購屋前：高價住宅貸款成數

根據現行中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定（2026年3月20日起適用），金融機構承作自然人之購置高價住宅^註（豪宅）貸款，其中一項貸款條件之限制如下：

“(二)貸款額度最高不得超過住宅(含基地)鑑價或買賣金額較低者之三成。”

因此，若欲購買之住宅符合上述定義，所面臨到的第一個影響即是貸款額度的上限為鑑價或買賣金額的三成，換句話說，自備款占總買價的比例需提高至七成以上。

註：同時符合以下條件之住宅（含基地），就屬於中央銀行定義之高價住宅

- 1) 建物權狀：含有「住」字樣
- 2) 座落位置及金額

- 臺北市：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。
- 新北市：鑑價或買賣金額為新臺幣六千萬元以上。
- 上述以外之國內地區：鑑價或買賣金額為新臺幣四千萬元以上。



(2) 持有期間：臺北市高級住宅加徵房屋稅

根據房屋稅條例第四條規定，房屋稅向房屋所有人徵收，也就是說，任何臺灣房屋持有人，皆須留意其房屋稅納稅義務。

房屋稅為一種地方稅，各地方政府機關可以在房屋稅條例規範的框架內，分別訂定房屋課稅現值的評定基準以及適用稅率。

由於目前僅臺北市針對高級住宅調升其房屋課稅現值，下方表格僅列出全臺灣房屋與臺北市高級住宅所適用之房屋稅計算式的簡易比較：

	全臺灣房屋 (含臺北市一般住宅)	臺北市高級住宅 ^註
房屋稅 納稅義務人	房屋所有人	
房屋稅 計算式(簡略)	房屋課稅現值 × 適用稅率	調高後 之房屋課稅現值 × 適用稅率

由此可知，投資坐落於臺北市的豪宅前，除了要考量央行對於貸款額度的限制外(詳前頁)，也要先了解持有該房屋後，因符合條件而被地方政府認定為高級住宅時，其房屋課稅現值被調升後對房屋稅稅負影響。

註：

依據臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第15點規定，符合下列3條件即認定為臺北市高級住宅：

- 1) 房屋為鋼筋混凝土以上構造等級(包含鋼筋混凝土、鋼骨、鋼骨鋼筋混凝土)；
- 2) 用途為住宅；
- 3) 經按戶認定房地總價在新臺幣八千萬元以上（含車位）。

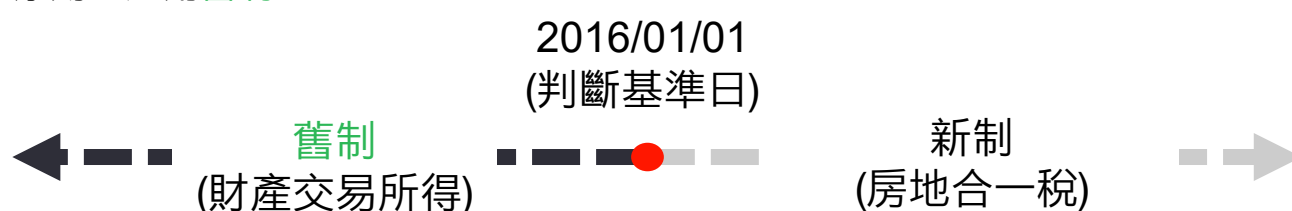


(3) 舊制房地處分提醒

本節係針對過去已持有且於出售時仍適用舊制之房地所作的補充提醒，並非現行新購豪宅的一般課稅方式。根據現行所得稅法及相關規定，個人出售舊制房地（不適用房地合一稅制），如無法證明或查得原始取得成本，且房地總成交金額或每坪單價達一定金額門檻之高價住宅^註，始適用高價住宅之財產交易所得設算方式。

一、既有房地出售時，如何判斷適用舊制或新制？

應先釐清房地之原始取得日期；以2016年1月1日作為判斷基準日，若取得日在基準日前，原則上適用舊制。



二、舊制房地之財產交易所得計算方式

既有房地如屬舊制，且原始取得成本資料可提出或可由稽徵機關查得，應優先採核實方式計算財產交易所得。

然而，部分舊制房地取得時間距今久遠，原始資料可能未完整留存。因此，於無法證明或查得原始取得成本時，財政部依房地總成交金額及每坪單價門檻，訂有不同的推計所得計算方式。

註：高價住宅定義依一百十四年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定；表列金額及單價幣別均為新臺幣。

交易房地座落位置	房地總成交金額 (含車位金額)	每坪單價 (不含車位金額、面積)
臺北市	6,000萬元以上	120萬元以上/每坪
新北市	4,000萬元以上	75萬元以上/每坪
桃園市、新竹縣(市)、臺中市、臺南市及高雄市	3,000萬元以上	50萬元以上/每坪
其他地區	2,200萬元以上	35萬元以上/每坪

投資豪宅的潛在隱憂



(3) 舊制房地處分提醒（續）

1) 情境A：成交金額或每坪單價達各地標準（符合高價住宅定義）

所得計算方式：

$$\text{房地總成交金額} \times \frac{\text{房屋評定現值}}{\text{房屋評定現值} + \text{土地公告現值}} \times 20\%$$

2) 情境B：不符高價住宅定義之情形

所得計算方式：

$$\text{房屋評定現值} \times \text{財政部針對全國各行政區所訂定的適用比率}(8\% \sim 50\%)$$

綜上所述，本節所述差異主要與過去已取得且出售時仍適用舊制之房地有關。既有豪宅持有者於規劃出售前，應先確認取得日期及適用稅制；如屬舊制且無法舉證原始取得成本，則應進一步評估成交總價及每坪單價是否達高價住宅門檻，以及不同推計方式對應納稅額之影響。至於現行新購豪宅，未來出售原則上係依房地合一稅制處理，不宜與本節舊制情境混為一談。

投資豪宅的潛在隱憂



安永家族辦公室見解

安永家族辦公室協同負責人張啓晉執業會計師表示，對未來有意購置高價住宅者而言，現階段的主要隱憂集中於「購屋前」與「持有期間」，購屋前可能須面對貸款成數最高僅三成、自備款至少七成的資金壓力；持有期間如房屋被認定為臺北市高級住宅，亦可能因房屋課稅現值調升而加重房屋稅稅負。

另一方面，對過去已取得並持有豪宅者，如該房地於未來出售時仍適用舊制，則應另行確認原始取得成本資料是否完整，並留意成交金額或每坪單價是否達高價住宅門檻，因其可能影響財產交易所得的推計方式及稅負結果。

因此，新購豪宅者應將融資條件與持有成本納入投資評估；既有豪宅持有者則應於處分前先確認適用稅制及所得計算方式。依不同投資時點分流諮詢稅務專家協助檢視，較能精確掌握豪宅投資與處分的潛在稅務風險。

安永家族辦公室諮詢專區

若您閱讀文章後有任何的疑問或需要更進一步的建議諮詢，誠摯歡迎您來信簡述您的需求。收到您的信件後，我們將以最快的速度與您聯絡預約時間。

安永家族辦公室期待您的來信 familyoffice@tw.ey.com

- ▶ 張啓晉 安永家族辦公室協同負責人 (Harvey.Chang@tw.ey.com) ; (02)7756-9175)
- ▶ 莊博軒 副理 (Tony.PH.Chuang@tw.ey.com) ; (02)7756-9183)



安永 | 建設更美好的商業世界

安永致力於建設更美好的商業世界，為客戶、員工、社會各界及地球創造新價值，同時建立資本市場的信任。

在數據、人工智慧及先進科技的賦能下，安永團隊幫助客戶凝聚信心、形塑未來，並為當下和未來最迫切的挑戰提供解決方案。

安永團隊提供全方位的專業服務，涵蓋審計、諮詢、稅務、策略與交易。憑藉我們對產業的深入洞察、全球互聯的跨領域網絡及多元的業務生態合作夥伴，安永團隊能夠在150多個國家和地區提供服務。

All in to shape the future with confidence.

安永是指 Ernst & Young Global Limited 的全球組織，加盟該全球組織的各成員機構都是獨立的法律實體，各成員機構可單獨簡稱為「安永」。Ernst & Young Global Limited 是註冊於英國的一家保證（責任）有限公司，不對外提供任何服務，不擁有其成員機構的任何股權或控制權，亦不作為任何成員機構的總部。請登錄ey.com/privacy，了解安永如何收集及使用個人資料，以及個人資料法律保護下個人所擁有權利的描述。安永成員機構不從事當地法律禁止的法律業務。如欲進一步了解安永，請瀏覽 ey.com。

安永台灣是指按中華民國法律登記成立的機構，包括：安永聯合會計師事務所、安永管理顧問股份有限公司、安永諮詢服務股份有限公司、安永企業管理諮詢服務股份有限公司、安永財務管理諮詢服務股份有限公司、安永圓方國際法律事務所及財團法人台北市安永文教基金會。如要進一步了解，請參考安永台灣網站 ey.com/zh_tw。

© 2026 安永聯合會計師事務所。
版權所有。

APAC No. 14009491
ED None

本資料是為提供一般資訊的用途編製，並非旨在成為可依賴的會計、稅務、法律或其他專業意見。請向您的顧問獲取具體意見。

ey.com/zh_tw



加入安永LINE@好友
掃描二維碼，獲取最新資訊。