

瑞士投资报告* 5

2010年02月



*瑞士投资报告由瑞士文斐律师事务所

（“文斐”）——一家在瑞士注册并致力于大中华地区业务发展而享负盛名的律师事务所诚情奉献。瑞士投资报告专为那些意欲将商业版图扩展至瑞士乃至欧洲或者已活跃于瑞士市场的中国投资者量身设计。当然，瑞士投资报告也将为感兴趣的读者提供有关在瑞士投资的法律架构方面的相关背景信息，以及从外国投资者的需求入手着眼于当前瑞士法制改革。

境外人在瑞士购买房地产

- I 介绍
- II 谁需要购置房地产的授权？
- III 什么样的房地产购置需要得到授权？
- IV 什么情况下被认为是购置房地产？
- X 有哪些获得授权购置房地产的理由？
- XI 违反行政法，民法和刑法的后果
- XII 结论

境外人在瑞士购买房地产

1. 介绍

中国人是否允许在瑞士购买房地产？瑞士联邦法律对境外人在瑞士因居住目的而购置房地产有所限制。一般来说，境外人只可在获得房地产所在的瑞士州当局授权后才可购买。这种授权只有在具备特别理由的情况下才能给与。

这一期瑞士投资报告将对境外人在瑞士购买房地产所需满足的条件做一介绍。下面的文本是根据由联邦司法局于 2009 年 7 月 1 日发出的关于境外人购买房地产指导方针而写。

如果累计达到以下三个条件，在瑞士购买房地产将得以批准：

- a. 购买人是一个被此法律定义的境外人（见下文第 2 段）；
- b. 交易的房地产属于需要授权的类型（见下文第 3 段）；
- c. 通过购买而得到的法律权利是此法律定义上的购买房地产而获得的房地产权（见下文第 4 段）。

2. 谁需要购置房地产的授权？

A. 自然人

- 在国外居住的外国人；
- 在瑞士定居的，不是欧洲联盟国家（“欧盟”）或欧洲自由贸易联盟（“自由贸易区”）成员国的外国人；
- 在瑞士定居的，不持有有效的瑞士居住许可“C”证的外国人。

B. 法律实体和不具备法人资格的企业

办公所在地注册在国外的公司，不论它们是否由瑞士拥有或控股，都被认为是境外人。此外，法律实体（如联合股份公司，有限责任公司，合作伙伴，协会，基金会）或不具备法人资格的企业（一般及有限合伙）地址在瑞士的，但股权被外国人控制的，也被视为境外人。如果一个实体三分之一的资本

或三分之一以上的投票权是在外国人手中，或者该实体的主要贷款来源于这些外国人，则该实体被视为受境外人所控制。

C. 信托交易

瑞士公民购置房地产基本上不受到限制，但如果他们代表境外人以信托交易的方式购买房地产仍然被视为境外人。

3. 什么样的房地产购置需要得到授权？

一般来说，购置独立的家庭楼房，公寓楼房，公寓及用来作为住房的建筑用地，都需要得到相关当局的授权。

在瑞士居住的，不持有有效“C”居住证的外国人，可以在特殊情况下不必获得授权而在其实际居住地购置独立的家庭楼房及公寓，购买者在此情况下须自己使用所购置的房地产，且无权出租或出售全部或部分房地产。同样的规则也适用于建筑用地，如果购买者计划在一年内开始建筑工作。

欧盟或欧洲自由贸易联盟成员国的公民，跨国家边境往返在瑞士工作的，有权在他的工作地点购买第二住宅，而不必取得授权。

此外，用于商务用途的房地产即所谓的永久性的商业机构，如生产场地，仓库，办公室，商场，宾馆，饭店及零售店铺可以通过境外人购置而无需授权。然而，如果兴建住宅物业用于出租或出售，则不被视为长期的商业活动。用于这种目的的房地产购置是禁止的。然而，如果被收购

的住宅物业是在一个大的制造业厂房内，可以作为一种例外而得以批准。

最后，境外人可以不需要授权购置未开发建设的土地（即用于主要居住地，第二居住地或永久性商业机构），如果建设工作大约在一年之内开始。

4. 什么情况下被认为是购置房地产？

不仅获得土地所有权的注册处登记项目需要得到事先批准，而且任何能够获得控制房地产的可能性的其他交易，也需要得到事先批准。因此，房地产的购置尤其是指：

- 对不动产的购置或获得使用权；
- 收购法律实体的股份，而它的真正目的，是购置房地产。但是如果这一法律实体是在瑞士证券交易所上市的公司，则不需要许可；
- 参与不具备法人资格的公司，但此公司具备拥有财产的能力，而参与的真正目的，是购置房地产；
- 收购股份不在交易市场定期交易的房地产投资基金股份；
- 授予和行使购买权，在房地产方面第一次被拒绝或回购；
- 收购可能使购买者将获得与房地产业主类似地位的其他权利；
- 将公司地址转移向国外，如果这家公司持有房地产权利。

5. 有哪些获得授权购置房地产的理由？

如果上述所有三个条件得到满足，购置房地产需事先获得瑞士所在州的批准。然而，这种授权只有在满足法律规定理由的情况下才能给予。

瑞士联邦法规定了以下几种授权购置房地产的理由：

- a. 在瑞士经营的银行或保险公司可以获得授权，如果房地产被作为对其有利的房地产抵押，或如果购买的房地产是被迫清盘或清算解决方案的一部分。此外，保险公司可能有权取得购置房地产授权，如果购置房地产是境内生意的精算准备金的一部分；
- b. 不动产购置可以被授权，如果购置房地产是瑞士业务的一部分，其意图是用于为在瑞士雇用人员的养老金计划；
- c. 如果购置房地产是为慈善目的可以被授权，但房地产必须直接用于这一慈善目的。因此，如果把租赁收入用于慈善目的将不能满足授权理由；
- d. 如果一个根据遗嘱的受益人不属于能够事先豁免授权的法定继承人，也不能要求根据任何其他理由授权，但该房地产在两年内出售，他也可能获得授权；

如果受益人能够提供与房地产存在价值的保护有密切关系的证据，购置房地产不需要满足授权条件。这种密切关系将成立，如果受益人永远居住在立遗嘱

嘱人的住所，在很长一段时间内经常在那里度过周末，多年来经常和立遗嘱人在一起度过了假期，或受益人是多年以来的长期租客。

- e. 州法律可以做出有关规定，在目前或曾经的度假胜地的假日公寓或服务性居所，可以给予境外人购置房地产的授权。甚至在下列情况下没有授权也可以购置：州或市政府授权冻结或从州的度假胜地清单取消，因这种措施给卖方造成极大的困难，并满足以下规定的条件：卖方必须陷于财政困难，房地产以成本加适当利息价格没有成功地出售给不须经过批准人，卖方必须使用了此房地产作为他的主要，次要居住地，度假居所或作为服务居所；
- f. 境外人购置度假居所或服务居所的授权受到州和地方的配额限制；
- g. 境外人购置第二住所时可以得到授权，如果在例外地情况下该人与房地产所位于的地方有值得保护的非常密切的联系。“密切联系”主要是指在保护经济，科学和文化利益的意义上。然而，血缘关系，与瑞士人结婚，或度假，学习等其他暂时停留，并不构成值得保护的密切关系；
- h. 如境外人购置房地产是基于改建补贴住房或新建补贴住房时，并且此地存在住房短缺，可以得到州的授权。

此外还有以下少数例外的事先授权：某些在继承房地产时的购置，在财产处置时长辈或晚辈的亲属对房地产的购置，交换在同一建筑物的公寓，收购或合并一小部分区域用于补充已经拥有的房地产。

6. 违反行政法，民法和刑法的后果

如果授权是通过向有关当局提供虚假资料而获得，或尽管被提醒却不符合同当局规定的条件，授权将予以撤销。授权义务，也可以在购置房产后决定，如果收购者向当局提供了不正确或不完整的对购置授权具有重要意义的有关事实。

在取得必需的授权之前所进行的交易无效，尽管合同双方受合同义务约束。如果交易是在没有申请授权或授权生效之前的情况下进行的，该交易将无效。此外，如果被主管部门拒绝授权或撤销授权，交易也将无效。

在交易无效的情况下，无权要求合同中所承诺的义务。已履行的义务可以在获知索赔权后一年内，或在刑事程序结束后要求索赔。当局应采取法律诉讼行动，以恢复原有状况。

规避授权，提供给当局不正确信息和不遵守规定的条件，可处以监禁或罚款。

7. 结论

作为自然人的中国人如持有有效的“C”居留证无须为在瑞士购置房地产申请授权。作为自然人的中国人如持有有效的“B”居留证,在他实际居住地购置独立家庭楼房或公寓无须申请授权。因此，不符合这些条件的中国人需要申请授权，在一些州购置度假居所或服务居所也受到地点和配额的限制。

通过中国人控制的瑞士公司或通过信托来购置房地产是非法的。不过，应该指出，中国投资者有权在瑞士获得商务用途的房地产。

如您对本报告中涉及的信息有任何疑问，欢迎您致信 Paul Thaler 先生（paul.thaler@wenfei.com）。您也能通过以下方式与我们联系：

Zurich

Wenfei Attorneys-at-Law Ltd.
Mainaustrasse 19
CH-8008 Zurich, Switzerland
T +41 43 210 8686
F +41 43 210 8688

苏黎世

瑞士文斐律师事务所
Mainaustrasse 19 号
CH-8008 瑞士文斐律师事务所
电话: +41 43 210 86 86
传真: +41 43 210 86 88

Beijing

Wenfei Attorneys-at-Law Ltd.
Room 706, Office Tower A
Beijing Fortune Plaza
No. 7, Dong San Huan Zhong Lu
Chaoyang District
Beijing 100020 P.R.C
T +86 10 6468 7331
F +86 10 6460 3132

北京

瑞士文斐律师事务所北京代表处
中国北京朝阳区东三环中路 7 号
财富中心 A 座 706 室
邮编 100020
电话: +86 10 6468 7331
传真: +86 10 6460 3132

Shanghai Cooperation:

Wenfei Consulting
Room 501, Tower 3,
X2 Creative Park,
No.20 Cha Ling Bei Lu,
Shanghai 200032
T +86 21 5170 2370
F +86 21 5170 2371

上海合作单位:

文斐商务咨询(上海)有限公司
中国上海市茶陵北路 20 号
X2 徐汇创意空间 3 幢 501 室
邮编 200032

电话: +86 21 5170 2370
传真: +86 21 5170 2371

本文仅为提供信息参考，不构成任何法律意见用途。特此说明。
瑞士文斐律师事务所，2010年2月。

更多的瑞士投资报告请通过以下网址查阅：<http://www.wenfei.com/publications.html>