

瑞士投资报告* 13

2014年4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有盛名的律师事务所诚情奉献（在北京和上海均设有办事处）。

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。

有关瑞士移民和购买不动产的常见问题

- | | |
|------|------------------------------------------|
| I | 因商务目的前往瑞士的签证种类有哪些？ |
| II | 我怎样申请瑞士签证？ |
| III | 在瑞士取得工作许可的流程？ |
| IV | 自雇职业者在瑞士工作需要满足的要求？ |
| V | 为了在瑞士停留更长时间，我必须在瑞士居住和工作还是有其它选择？ |
| VI | 中国公民在瑞士购置不动产是否有限制？ |
| VII | 我的财产在什么情况下可以无需批准而成为常设机构？ |
| VIII | 我的孩子在瑞士上学。我可以在瑞士购置一处房产供他们居住也供自己探望时居住吗？ |
| IX | 如果我保留在中国的居所但每年在瑞士居住达到 179 天，我可以在瑞士购置住宅吗？ |
| X | 我可以购置度假公寓吗？如果可以，需要满足什么条件？ |

中国公民移民瑞士、在瑞士购买不动产的常见问题

I. 因商务目的前往瑞士的签证种类有哪些？

如果您打算前往瑞士进行商务访问、职业培训或出于其它职业需求需要在瑞士停留不超过 90 天，您应当申请短期申根商务签证。您需要提供以下材料：

- 护照或者官方旅行证件且有效期需长于所需签证 3 个月（原件及复印件）
- 签证申请表（C 类签证）
- 两张白底彩色近照，3.5cm x 4.5cm
- 医疗保险证明，覆盖您的整个行程，涵盖医疗保险费及送返费用（原件及复印件）
- 往返机票订单证明（复印件）
- 住宿证明
- 在瑞士的公司签发的邀请信（原件），需载明您的访问时间及目的
- 您所在单位出具的工作证明，如您是自由职业者，请由您个人书写（原件及复印件，并提供英语翻译）
- 您所在单位的营业执照复印件
- 您的个人银行或所在单位银行提供的近 3 到 6 个月的流水证明（原件）

申根签证可允许您在 180 天内最多停留 90 天。

如果您打算前往瑞士工作或者实习超过 90 天，您需要申请长期签证（D 类签证）。（自 2010 年 4 月 5 日起，C 类签证和 D 类签证在申根地区旅行方面获得同等待遇即 180 天内最多停留 90 天）您需要准备以下材料：

- 护照或官方旅行证件且有效期需长于所需签证 3 个月（原件）
- 护照信息页包括签字页以及过去所持的申根签证（如有）的复印件各两张
- 3 张 D 类签证申请表
- 4 张尺寸为 3.5cm x 4.5cm 的白底彩色近照

- 在瑞士的公司出具的劳动合同两份/邀请函和停留的安排（原件复印件各一）
- 签证费及传送材料到瑞士的费用

同时，您所在单位需要向瑞士所在州的劳动服务局申请工作许可（详见问题 3）。长期签证会在工作许可颁发后才会下发。

持学生签证在瑞士学习的中国公民获许接受每周最多 15 小时的兼职工作，但需满足在瑞士居住满 6 个月以上的前提条件。学生需要保持全职学生身份并定期展示学习进度。在国外已经取得学士的硕士在读生为所在瑞士大学/学院工作不需要等待 6 个月的时间。

II. 我怎样申请瑞士签证？

中国公民申请瑞士签证需要在北京瑞士驻华大使馆签证受理中心填写在线申请表格（<https://cn.tlscontact.com>）。注册后，您将可以填写申根签证申请表并收到符合您个人情况的材料清单。

您可以在线预约合适的时间在当地签证申请中心递交您的申请材料并缴纳签证和服务费。上海、江苏、安徽和浙江的居民向瑞士驻上海总领事馆或在上海的签证申请中心申请；广东、福建、广西、海南、江西和湖南的居民向瑞士驻广州总领事馆申请；香港和澳门居民直接向瑞士驻香港总领事馆提交申请；居住在中国其余省份的居民和蒙古国公民及朝鲜民主主义人民共和国公民在北京瑞士驻华大使馆申请。

当您的护照下发后，将以电子邮件或电话形式通知您领取。

III. 在瑞士取得工作许可的流程？

您在瑞士的未来雇主需要在州劳动服务局申请工作许可。自雇职业者可以自行申办。州劳动服务局会审阅申请并作出初步决定。经州劳动服务局批准的申请会交由联邦移民局（FOM）最终审批。如果最终审批通过，州外事警察局会告知雇员提交签证申请所在地的驻华外交官颁发长期签

证。在入境瑞士后，雇员应在入境后 14 天内向居民登记办公室报道注册。

工作许可的有效期可以是不超过一年的短期许可，有效期可延期且最多累计两年（L 许可），也可以是一年期许可，可延期多年（B 许可）。一般情况下，申请人在获得 B 许可前的头两年里只会获得 L 许可。两年的最长可延期限期满后，再次申请短期许可之前需要有合理时间的间隔，例如连续的多个短期许可是无法获批的。永久居留许可（C 许可）可颁发给在瑞士连续合法居住至少 10 年以上的外国人。出于其它重要原因，如出于成功的文化整合或者国家经济利益考虑，在连续合法居住累计 5 年后也可能提前颁发永久居留许可。

IV. 自雇职业者在瑞士工作需要满足的要求？

在瑞士设立和经营自己的公司的自然人或者从事自由职业的自然人被视为自雇职业者。欧盟以外的外国人仅在以下情况下可被承认为自雇职业者：

- (a) 他们从事的职业与瑞士的公共经济利益相符

如果一项投资能提供满足足够需求的服务或者产品，且如果相应的市场领域对国家具有重要战略意义的话，这项投资可视为与瑞士的公共经济利益相符。另一个重要标准是提供长期的用人需求。

- (b) 投资满足某些财务或者经营要求

如果自雇职业所产生的预计收入能满足其业务经营成本和申请人的生活成本，则该自雇职业可视为满足了财务要求。另外，投资资本需足以负担初期成本，如公司设立费用、办公室租赁费用、生产设备等。政府机关可能会要求申请人提交商业计划书、银行证明或者账户证明予以证明。

(c) 申请人满足某种个人资质

原则上，只有骨干人员、专业技术人员和其它有资质的雇员（具有高学历及多年专业经验的人员）会被承认。除了专业资质，申请人也会被要求满足某种其它标准以便于其能长期融入专业领域和社会；这包括专业和社会适应力，相关语言能力和年龄要求。瑞士机关会根据他们的简历、教育资格证书和相关情况审验他们的资质。能提供和创造新就业机会的投资者可能会被例外获得许可。申请人还必须出示其在瑞士有合适的住宿场所。

(d) 国家和州政府对公民的年度移民配额尚未超过。

V. 为了在瑞士停留更长时间，我必须在瑞士居住和工作还是有其它选择？

申根签证允许您在 180 天内停留不超过 90 天。除商务目的外，也可以以探亲访友等目的申请此签证。

如果您需要停留超过 3 个月，您必须申请长期签证（D 类签证）。除了工作，D 类签证也颁发给如家庭团聚等目的前往瑞士的申请人。除其它材料外，还需提交由您的配偶/父母出具的邀请函（要求为申请人办理居留许可），以及结婚证或者未成年子女的出生证（如有）的复印件。

VI. 中国公民在瑞士购置不动产是否有限制？

瑞士联邦法律对非本国人购置不动产有严格的限制。（通常称为“Lex Koller” 《外国人购房法》）。一般规则是外国人如符合下述三个条件则必须获得政府部门的批准方可购置不动产：

(a) 他们从事的职业与瑞士的公共经济利益相符

(1) 所有居住于国外的外国人；(ii) 居住于瑞士但不是欧盟（“EU”）或欧洲自由贸易联盟（“EFTA”）成员国的国民且不持有有效瑞士 C 居住证（长期居留许可）的外国人，即符合 Lex Koller 《外国人购房法》关

于“非本国”的定义。这意味着除非中国公民居住在瑞士且持有瑞士 C 居住证，否则其将被认定为非本国。瑞士公民代表非本国人购置不动产时被视为非本国人（信托交易）。

注册地在国外的法人实体或由非本国人控股的瑞士公司（非本国人拥有超过三分之一的投票权、资本或大量贷款）被视为非本国人。因此，以公司名义购置不动产的行为也受到限制。

(b) 拟购不动产的类型需要批准

一般规则是购置家用房屋、公寓及用于建造住宅的土地需要批准。非本国人可以购置未开发建造土地，如果此建筑工程在大约一年内开工且该建筑楼宇根据《外国人购房法》不需事先批准。实践中，这类事先批准也指根据《外国人购房法》获批后需要根据当地法规取得的必要批准。

(c) 拟收购的法律权利被视为法律定义的收购行为

除土地登记的所有权外，下述权利需要批准：占有权或用益权；以获得不动产为真正目的而收购公司股权；收购不动产投资基金的股权；在公司拥有不动产的情况下向国外转移公司注册地；可能使收购人获得类似于不动产所有人的地位的对其他权利的收购行为。

下述两项无需批准：

- (i) 非本国人购置用于商业目的的不动产作为常设机构的，无需批准（见问题7）。
- (ii) 自然人在其法定和实际居住地购置不动产作为主要居住公寓的，无需批准（见问题8）。

若需要批准，州政府只会在十分特定的范围内依据 Lex Koller 《外国人购房法》给予批准。其中两项尤其值得注意：购置与其所在地有“紧密联系”的作为第二居所的不动产的批准（见问题 9）；购置度假区内的度假公寓或酒店式公寓的批准（见问题 10）。

VII. 我的财产在什么情况下可以无需批准而成为常设机构？

根据 Lex Koller 《外国人购房法》的规定，如果非本国人购置不动产作为经商、运营工厂、经营传统或自营业务的常设机构，则不需要批准。

常设机构是指一组织的经营其全部或部分业务的商用固定场所，也就是一个开展经济活动的场所。该固定场所应当是外国实体而非本地实体开展经营活动的场所。可以是办公室、工厂、管理机构、分支机构、车间等。政府部门则会监控确保该项购买行为不仅是资本投资且该不动产的占地面积不超过法律规定的占地面积的限制。

若您欲购之不动产根据 Lex Koller 《外国人购房法》不符合常设机构的定义，则须获得瑞士政府的批准。但仍然可能遇到一些例外情况：即如住宿是企业开发中所必须的以及特定土地税征收法令的规定作出要求的情况。

VIII. 我的孩子在瑞士上学。我可以在瑞士购置一处房产供他们居住也供自己探望时居住吗？

您的孩子不能因为在瑞士求学而因此获得长期居住证。所以，即使您的孩子因求学在瑞士长期居住，您和您的孩子仍将被作为 Lex Koller 《外国人购房法》规定的非本国人来看待。然而，在此情形中，仍有可能利用 Lex Koller 《外国人购房法》规定的例外条件：即自然人在其法定和实际居住地购置不动产作为主要居住公寓的，无需批准。

这意味着在满足下列条件时，您的孩子可以以其自己的名义购置不动产而无需批准：

- 您的孩子根据瑞士联邦移民法第 33 条持有年以上的居住证。如果其居住权不符合该条规定，则根据 Lex Koller 《外国人购房法》，您的孩子不能被认为在瑞士拥有法定及实际居住地。

- 您的孩子必须在所购不动产所在地居住（并学习）且长期居住于该住宅。

这里的问题是学生无权获得一年以上的长期居住证也不能被认为在瑞士拥有法定及实际居住地。因此，您的孩子，只要还是学生身份则无法根据上述例外情况购置不动产。作为家长的您也无权购置该项不动产。然而，若您的孩子能够在完成学业后在瑞士工作并获得长期居住证，则其有权以自己的名义购置不动产（您作为家长仍无权购买）。请注意，您孩子在瑞士学习这一事实也不能被视作可获得批准的特别紧密联系的情形。（见问题 9）

IX. 如果我保留在中国的居所但每年在瑞士居住达到 179 天，我可以在瑞士购置住宅吗？

鉴于您保留在中国的居所，您在瑞士购置的不动产将被认为是第二居所。该类购买由州政府予以批准。若您具有与不动产所在地的值得保护的特别紧密联系，则您可获得该批准。

该种特别紧密联系应被定义为您必须为第二居所所在地保持经常性持续性的联系以维持重要的经济、科学、文化或其他利益。您必须完成批准手续以合理证明您维持该种紧密联系。另一方面，与瑞士居民的血缘、婚姻关系或度假、学习或其他临时性的居留不属于值得保护的紧密联系。

下述条件应适用于该种购置不动产的情形并应同时得到满足：

- 该不动产应被作为第二居所持续使用（同样地作为其被购买的理由）；
- 若您自己、您妻子或未满 18 岁子女已经拥有一套不动产，则您不能根据“紧密联系”规则在无批准的情况下购置第二居所；
- 若您购置未开发建设土地，则您必须在合理期限内开工建设且获得当地土地规划法律的批准；
- 不动产最大占地面积由法律规定；
- 第二居所不能租赁给第三方；且
- 若您未按照原本目的使用该第二居所达两年的，则该居所须被出售。

- 外国保险机构购置不动产作为投资，若影响到公共利益或被用作员工应急住房或社会住房时，应适用特别条件。

除此之外，该选项不适用于瑞士全境。目前，根据“紧密联系”规则购置第二居所的可能性仅存在于 14 个州。

X. 我可以购置度假公寓吗？如果可以，需要满足什么条件？

作为非本国人，您可以在瑞士购买度假公寓，但须尊重瑞士在该事项上的严格法律框架。州政府决定可供该类公寓出售的“旅游用地”的选址且您购买的度假公寓必须位于该区域。换句话说，您只能在某些指定地方购置度假公寓。并非各州都允许在其地域内购置度假公寓。但是，因为瑞士是个很小的国家，在此类旅游用地上购买的公寓应该很容易满足您的需求（比如离学校很近等）。

同时，下列条件应予以考虑：

- 每年对可出售的度假公寓有额度限制，且不可超限；
- 公寓的面积由法律规定；
- 公寓可临时出租但不可每年出租；
- 您只能在瑞士购买一处度假公寓。若您的配偶或未满 18 岁子女已经在瑞士购得一处度假公寓，您不可再行购买。

您须注意州政府和公共部门有权增加或修改上述条件，有时甚至减少条件。例如，作为例外，在出卖方陷入财政困难而出售其不动产未果时，允许外国人无需事先批准即可购置度假公寓。

最后，您得保持耐心，因为获得允许购置度假公寓的批准可能需要六个月至两年时间。

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)。

请参见下方文斐各地办公室的联系方式：

Zurich

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

Beijing

Wenfei Attorneys-at-Law Ltd.
Room 901,
Beijing Silver Tower,
No. 2, Dong San Huan Bei Lu
Chaoyang District
Beijing 100027 P.R.C
T +86 10 6468 7331
F +86 10 6460 3132

Shanghai Cooperation:

Wenfei Consulting
Room 18D, No.18 Caoxi Bei Lu,
Shanghai Industrial Investment Buildings
Shanghai 200030
T +86 21 6427 6258
F +86 21 6427 6259

苏黎世

瑞士文斐律师事务所
Mainaustasse 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

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北路 2 号
北京南银大厦 901 室
邮编 100027
电话：+86 10 6468 7331
传真：+86 10 6460 3132

上海合作单位:

文斐商务咨询(上海)有限公司
中国上海市漕溪北路 18 号,
实业大厦 18D
邮编 200030
电话：+86 21 6427 6258
传真：+86 21 6427 6259

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，2014 年 4 月。

更多的瑞士投资报告请通过以下网址查阅：

<http://www.wenfei.com/index.php?id=22&L=4>