

# 瑞士投资报告

2025年6月



\* 瑞士投资报告由瑞士律师事务所文斐律师事务所（“文斐”）提供，该事务所是一家在大中华区提供服务方面积累了丰富经验的瑞士律所。

瑞士投资报告专为打算将业务扩展到瑞士或欧洲或已经在瑞士开展业务的中国投资者设计。

瑞士投资报告提供了有关瑞士投资相关法律框架的背景信息，以及从外国投资者的角度来看瑞士立法的当前发展情况。

## 瑞士投资面临的法律挑战概览

- 一 瑞士对外国投资者的法律规范概述
- 二 投资审批流程及义务概览
- 三 获取瑞士投资审批的责任主体
- 四 审批流程所需时间及影响因素
- 五 禁止提前实施交易：投资何时可正式完成？
- 六 监管机关的参与与协调机制
- 七 总结

# 瑞士投资面临的法律挑战概览

## 一、瑞士对外国投资者的法律规范概述

瑞士为外国投资者提供了极具吸引力的商业机会，与其他国家不同，瑞士并未制定一部统一的外国直接投资法。相反，不同类型的投资和行业分别适用特定领域的法规，每项法规均设有各自的适用门槛和申报义务。因此，进行细致的个案法律分析尤为重要。

实践中，许多投资者往往低估了审批流程所需的时间，该过程最长可能延续至六个月。常见障碍包括所有权结构不明或申请材料不完整。为确保交易顺利推进，建议投资者应至少在计划交易前六个月寻求法律专业意见，并提前准备好所有相关文件，且应使用瑞士的官方语言撰写。此外，还需特别关注各州之间的法律差异，尤其是在房地产领域。

### 1. 房地产行业的特殊规定

在房地产领域，适用《科勒法》（Lex Koller）。该法要求外国个人和公司在购买瑞士住宅房地产前需获得官方授权。具体流程包括向房地产所在州的主管部门提交正式申请。值得注意的是，该授权要求同样适用于通过子公司等方式进行的间接收购。未经许可实施的交易在法律上被视为无效，相关方可能面临罚款处罚。

### 2. 银行业股权变动中的申报责任

银行业投资需遵守严格的透明度要求。当在瑞士银行中持有 20%或以上的合格股权（即“合格持有人”）时，必须向瑞士金融市场监督管理局（FINMA）进行申报。此后，当持股比例达到 33%和 50%时还需再次申报。对于受外资控制的银行，监管要求更为严格，即凡涉及合格持有人的股权结构变更需事先获得 FINMA 的批准，且该批准需在完成全面审查后才可作出。

### 3. 并购交易的反垄断审查

并购交易受到瑞士竞争法的监管约束。若相关公司全球营业额合计超过 20 亿瑞士法郎，或在瑞士的营业额超过 5 亿瑞士法郎，则必须申报该交易。此外，参与交易的公司至少两家需要各自在瑞士的营业额达到 1 亿瑞士法郎。对于银行和保险公司，营业额的计算方法另有特殊规定。在一方处于市场支配地位的情况下尤需特别关注，因为即使交易涉及相关市场，也可能需要进行申报。

## 二、 投资审批流程及义务概览

瑞士尚未建立统一的外国投资审批机制，而是根据不同经济领域适用各自的监管规制体系。其中，房地产领域的《科勒法》（Lex Koller）与金融机构领域的《银行法》（Banking Act）构成了两大核心法律框架。

### 1. 房地产投资的审批机制

在房地产领域，《科勒法》实行严格的审批制度。外国投资者在购买住宅物业前，必须事先获得相关州的主管部门批准。申请材料须详尽载明房产及交易的相关信息。各州对申请材料的具体要求及费用标准可能存在差异。若未依法提交申请，土地登记机关将拒绝办理登记，且通常会给予约 30 天的整改宽限期。若主管当局发现未按规定申报的交易，有权采取追溯性执法措施。

### 2. 银行业投资的申报义务

根据瑞士法律，任何个人或法人实体拟收购或处置银行的直接或间接合格持股，均须事先向瑞士金融市场监督管理局（FINMA）进行申报。此外，若银行受外资控制，合格持股人发生变更前，银行还必须向 FINMA 申请特殊许可。

### 3. 针对投资者的实践建议

尽管几乎所有外国投资者购买房地产均须取得相应批准并且银行业的申报义务仅在达到特定持股比例门槛时才被触发，但两者均存在共同风险，即未遵守申报义务或审批要求就可能导致交易被撤销，甚至产生其他法律责任。鉴于此，建议投资者参考以下实践建议：

- 1) 尽早明确是否需取得批准及适用的具体审批要求；
- 2) 在复杂案件中，提前申请具备法律约束力的初步裁定；
- 3) 充分预留审批时间，鉴于处理周期可能较长，最长可达六个月；
- 4) 积极寻求具备当地法律执业资格的专业律师支持。

### 三、 获取瑞士投资审批的责任主体

获取瑞士投资所需审批的责任因行业而异，并由明确规定的法律条文予以规范和界定。

#### 1. 房地产交易

适用《科勒法》的房地产交易中，申请审批的主要责任由外国买方承担。买方（无论为自然人或外国法人）须直接向交易所在地的州级主管机关提交授权申请。尽管公证人或受托人可协助准备材料，最终责任仍由买方承担。

#### 2. 银行业股权变动中的申报责任

根据《瑞士银行法》，涉及银行股权变动的情形中，责任主体较为复杂。一般而言，股权的买方、卖方及目标银行均须分别向瑞士金融市场监督管理局（FINMA）独立申报，以避免重复提交并确保合规。在银行受外资控制的情形下，申请特别许可的义务由银行承担，且须在合格持有人结构发生变更前完成。

#### 3. 并购交易

在并购交易中，瑞士竞争委员会（WEKO）作为主管机关，有责任自收到完整申报材料之日起一个月内决定是否启动深入审查。若在法定期限内未作出决定，交易可按计划实施。实践中，对于结构简单的交易，建议投资方可提前提交草案申报，以便初步审查，从而节省整体时间成本。

#### 4. 实务建议

鉴于获取审批责任的多样性，投资者在实际操作层面应注意以下事项：

- 1) 房地产买方建议尽早联系交易所在地的州级审批机关，明确具体要求；
- 2) 银行业投资者宜全程与目标银行保持紧密沟通，确保流程顺畅；

在多方参与的复杂交易或涉及间接持股的情形中，相关审批义务可能并不直观。因此，建议由具备跨境交易经验的法律顾问进行专业统筹，以更高效地管理审批流程、降低合规风险。

#### 四、 审批流程所需时间及影响因素

在瑞士，投资项目的审查时限取决于适用的法律框架及具体交易的性质。一般而言，只有在所有必需材料完整提交后，主管机关才会正式启动审查程序。因此，前期的准备工作是否充分，将直接影响整体流程的效率。

##### 1. 房地产交易的处理时间

外国个人或机构在瑞士购买房地产时，若适用《科勒法》，需事先取得授权。具体处理时间因州而异，通常取决于个案复杂程度及主管机关的工作安排。在某些情形下，有可能适用加快处理的“快速通道”机制，是否符合条件需与地方主管部门结合实际情况确认。

##### 2. 银行业投资的审批时长

涉及瑞士银行股权收购（特别是由外国投资者收购“合格股权”）的交易，需经瑞士金融市场监督管理局（FINMA）批准。审查时长会受到 FINMA 当前工作负荷的影响。

若该收购将导致银行受外资控制，将触发特殊审批程序，通常流程可能长达三个月。若投资方来自非世界贸易组织（WTO）成员国，FINMA 还需就投资者所属国家是否给予瑞士对等待遇进行额外审查，该程序可能进一步拉长审批时间。

反之，若交易不构成法律意义上的“外资控制”，则无需事先批准。在此类情况下，FINMA 通常可较快出具“否定确认函”（即确认不需要审批）。

### 3. 并购交易审查时限

在公司并购或收购交易中，瑞士竞争委员会（WEKO）负责评估拟议交易是否可能对市场竞争产生实质性阻碍。根据现程序，WEKO 需在收到完整申报材料后的一个月内决定是否进入第二阶段的深入审查。

若在该期限内未做出启动决定，交易即被视为可自由推进。在较为简单的交易中，建议事先提交草案申报，供监管机构进行预评估。实践经验表明，这一做法往往有助于缩短正式审查所需时间。

## 五、 禁止提前实施交易：投资何时可正式完成？

在瑞士的部分投资领域，法律明确要求交易在完成前须获得官方批准。若在未完成法定审查程序前即签署协议或转移实际控制权，可能会引发法律无效或监管处罚等后果，具体后果取决于适用的法规。

### 1. 房地产交易的提前实施风险

在受《科勒法》约束的外国房地产交易中，州主管机关的事先授权是交易合法完成的前提条件。若在未获授权的情况下完成交易，该协议将被视为无效且无法执行。

此外，主管机关享有广泛干预权限，包括责令撤销交易、要求将房产返还，甚至在特定情形下解散买方实体。严重违规行为可能还将导致罚款或刑事责任，包括监禁。

### 2. 银行业投资的提前实施风险

外国投资者在取得瑞士银行股权时，如涉及“合格持股”，必须获得瑞士金融市场监督管理局（FINMA）的事前批准。若未获批准即推进交易，可能导致：

- 高达 50 万瑞士法郎的罚款（如属故意违规），

- 非法所得被没收，
- 在严重情况下，吊销银行牌照。

此外，FINMA 有权向瑞士联邦财政局报告相关情况。相比之下，瑞士本地投资者在类似情形下通常仅需履行申报义务，无需事前批准。

### 3. 并购交易的提前实施风险

根据《瑞士卡特尔法》，合并交易在监管程序尚未结束前不得实施。一旦提交合并申报，WEKO 有一个月时间决定是否进入进一步审查。若该期限届满前未发出相关通知，交易即可进行。

若未遵守此程序即完成交易，相关企业可能面临高达 100 万瑞士法郎的罚款，并可能被要求采取纠正性措施，例如撤销交易或按监管要求进行分拆。

## 六、 监管机关的参与与协调机制

### 1. 是否可提前与监管机关沟通？

瑞士监管机关通常乐于在非正式框架下提供指引，特别是当申请方已与主管机关建立工作关系的情况下。尽管法律上未规定必须召开预先会议或正式咨询，但在实践中，尤其对于复杂交易，提前沟通常被鼓励。

这种前期互动不仅有助于厘清监管期望，也有助于降低因资料不全或理解偏差导致的延误风险。

### 2. 政府关系、游说在审批中的作用

在瑞士，虽然由专业人士代表申请方进行专家沟通或游说是可接受的，但此类做法并不普遍。影响审批进度的关键因素仍在于：

- 申报材料的完整性与准确性；
- 法律顾问与主管机关之间的高效、透明合作。

尽管不存在非正式“绿色通道”，但清晰的表达与合规的申报准备往往能显著提升审查效率。

### 3. 监管机关的追溯审查权

若某项交易不在强制事前审查的法律适用范围内（如未触发《瑞士银行法》或《瑞士卡特尔法》的要求），瑞士法律并未赋予主管机关基于一般“公共利益”进行事后撤销或重新审查的权力。

因此，除非涉及明文规定的强制审批程序，交易一经完成，通常不受监管机关事后干预。

## 七、 总结

瑞士对外国投资采用分行业监管模式，分别适用不同的法律规范，如《科勒法》针对房地产、《银行法》针对金融机构。在特定条件下，投资者需履行审批或申报义务。相关流程因行业及项目性质而异，部分情形下可能需预留较长办理周期。为确保交易顺利推进并符合监管要求，建议投资者提前评估合规义务、准备相关材料，并在必要时寻求专业法律支持，以实现投资的稳妥落地与长期合规。

\*\*\*\*\*

本文仅提供一般信息不意图提供法律建议。

© 文斐律师事务所，2025 年 6 月。

访问我们的网站 [www.wenfei.com](http://www.wenfei.com) 获取所有版本的瑞士投资报告。