

南欧投资移民隐性成本 房契换来“永久暂住证”

21世纪经济报道 江家岱 香港报道 2013-08-10 00:21:06 评论(0)条 移动客户端

核心提示: 在西班牙, 除非房产持有者每年在该国居住满180天, 否则永不能入籍。房契换来的只是“永久暂住证”。

“从去年12月开始, 近10批中国富豪, 横扫了整片巴塞罗那北部的海滨别墅群, 总价值10亿欧元。其中最贵的1000万欧元, 单栋5000平方米。中国人占领了Costa Brava和Costa Daurada两条著名的海岸线。”

律师樊滨恺是西班牙Strong律师事务所的中国商业合作及移民项目总监, 在接受本报越洋采访时, 他对西班牙政府迟迟未能通过新的移民法案深感忧虑, 因为近邻的葡萄牙和希腊早已先行一步, 最低25万欧元就可以换取5年的居留权。

去年10月8日, 葡萄牙移民法正式出台, 非欧盟成员国居民只需投资50万欧元(约合人民币400万元), 全家便可获得长达5年的居留权; 若每年实际居住不少于7天, 第6年可申请葡萄牙国籍。自此, 南欧掀开了一场瞄准中国富人的投资移民的竞赛。

西班牙50万欧元, 塞浦路斯30万欧元, 希腊25万欧元, 移民欧洲看似连内地普通的中产阶级也能承受, 但其实换来的只是一纸“暂住证”而已。美联移民行政总裁吉安分析, 大部分中国人更看重欧洲房地产市场的投资价值, 期望5年后升值翻倍, 绿卡和国籍似乎只是额外的赠品。

南欧四国: 葡萄牙移民最宽松

只要以现金购买葡萄牙房产, 就可获5年居留权, 每年仅需住满7天, 5年后可获取永久居留权, 第6年可申请入籍。

“由于历史原因, 巴西一直是葡萄牙投资移民的最大来源国。但自从去年新移民法案(即黄金居留许可计划)以后, 来自中国的移民申请数量大幅飙升, 目前已仅次于巴西, 短短半年间就跃升为该国投资移民的第二大来源。”吉安说。

吉安发现, 自从塞浦路斯爆发银行挤兑风波后, 中国申请者就一窝蜂地转向了葡萄牙。50万欧元可以在首都里斯本或海滩旅游胜地阿尔加维, 买到200平方米的中高端海滨独栋别墅, 附带游泳池、花园和大草坪等。“但是, 中国人买砖头不是为了炫耀, 主要还是投资。”

他介绍, 大部分人不会花50万欧元买一套豪华别墅, 因为较难出租。如果在里斯本, 一次性购买2到3套地铁沿线的高级公寓最为普遍, 扣除每年2000多欧元的律师费、出租税、管理费和中介费, 年化收益率可达3%-5%。如果在海滨度假区, 有些会选择改建为民宿, 淡季和旺季平均下来, 年回报也在5%左右。

但必须注意, 葡萄牙首次购房要缴纳房产税(详见表1)。第二套房子的最高税阶起征点调整为550, 836欧元, 税率与首套房相同。此外, 还需缴纳相当于房价0.4%至0.8%的印花税; 由于是葡语国

图片频道 >



结石宝宝周梦涵被毒奶粉改变的童年



全球20大最不友好城市: 广深上榜



无所不包的“违禁品”



被骂哭的菲律宾警察

财经 >



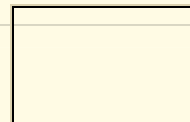
方正证券3产品全亏损 集合理财行业垫底



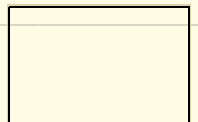
高盛潜藏海普瑞李锂家族暗度陈仓

- 500亿地产融资躁动: 14家公司排队等发令枪
- 创业板风险升级 八基金打响净值保卫战
- 券商资管投资能力: 国金居首恒泰垫底

金融 >



5银行信用卡混战小微贷



上海版13亿保障房私募债出闸

- 内蒙古27亿集资诈骗案始末: 绝大多数资金被
- 国开行吉林样本: 破解2.5万亿棚改房融资难题
- 拆解华夏银行“年审制”创新小微贷 不还旧

宏观 >



被骂哭的菲律宾警察



“女囚死刑实录”实为色情电影剧照

- 7月份CPI同比上涨2.7% 连续两月回升
- 刘铁男被指涉色情活动 有25只罕见钻石
- 首报“海南校长开房案”记者被迫离职

家，买房时请当地律师也是必须的，收费为每小时50欧元至75欧元。

葡萄牙的房产项目之所以吸引，主要因为该国对投资移民的限制最为宽松。

吉安介绍，只要以现金购买当地房产，配偶和18岁以下的子女可自动获得5年的居留权，享受医疗、教育等免费福利。每年仅需在葡萄牙住满7天，5年后就可申请永久居留权，第6年可申请入籍。在葡期间，子女可自由申请葡萄牙的大学并工作，也可以申请欧盟26国的学生、工作签证，获批几率较大，可成为去德、法等西欧各国的跳板。

在葡萄牙，入籍的要求是：1.没有犯罪记录,2.在葡萄牙有住所,3.经济上能够供养自己和家人,4.会基本的葡萄牙语言知识。满足以上要求，五年之后就可以申请葡萄牙公民身份。

作为竞争者，即使外国公民在塞浦路斯通过购买价值30万欧元的房产获得长期居住权，也不能在该国就业；而在西班牙，如需入籍，每年需坐180天的“移民监”；希腊虽无每年停留限制，但入籍需等待10年。

“居留权并不能自动换护照，葡萄牙、西班牙和希腊都对申请入籍设有语言要求，且房产不可提前转售。”吉安总结，大部分中国客户投资南欧房地产，赌的是5年后南欧楼市复苏，资本增值是首要目标，租金收益其次，是否入籍更像是附加的礼品。

入籍误区：那些“永久居住证”

在西班牙，除非房产持有者每年在该国居住满180天，否则永不能入籍。房契换来的只是“永久居住证”。

“虽然门槛从原先初拟的16万欧元提升到了50万欧元，但每天来自中国的申请依旧络绎不绝。我善意地提醒他们，想拿西班牙护照非常困难，除了苛刻的语言要求，首5年得住满2年半。但电话里总是传来不屑的回答。”樊滨恺无奈地说。

樊引述消息人士说法，西班牙5月确定的新移民草案有望在今年底前在国会通过。项目之所以未推先热，原因就在于西班牙低迷的楼市。由于严重的房地产信贷泡沫，西班牙各大银行目前是最大的房产拥有者，房价低迷不振。以马德里郊区60平米的普通公寓为例，最低3万多欧元就可以买到，在很多中国投资者看来，简直就是“白菜价”。

按照草案规定，申请者以现金（不含按揭）购买一套或多套房产达到50万欧元后，最快一周就能取到西班牙内政部签发的1年居留权，只要房产不转卖，可自动续签2年；满5年后，就能得到永久居留权。但必须注意，首5年签发的通行证只适用于来往西班牙，并不能自由出入其他申根国家。更严苛的是，除非房产持有者每年在该国居住满180天，否则永不能入籍。简而言之，房契换来的只是“永久居住证”而已。

樊滨恺告诉记者，大部分已申请项目的中国客户并不在乎是否能入籍，通常会购买马德里、巴塞罗那和马拉加等市中心的多套公寓，建立一个中小型的房产组合，静待房价从历史最低点反弹。

樊滨恺所在的律师事务所去年将旗下整栋律师楼卖给外籍人士作酒店用途，一年的收益高达100万欧元。

他说，许多中国富豪通过一个名为Luxury Market Travel的高端展销会认识西班牙顶级房地产开发商，再由西班牙旅游机构转介绍给相熟的中介。去年12月，第一批看房团买下了14套临海别墅，至今已累计在西班牙Girona地区成交近10亿欧元。据本地媒体报道，部分房产会用来开发顶级奢华的度假区。

“负责推销的西班牙中介前后花费了10万欧元，全程陪同中国客人豪游欧洲，最终才促成了巨额成交。”樊滨恺说。

记者在官网上看到，今年Luxury Market Travel Asia3天的活动共聚集了70多个国家500家豪华旅游提供商，涵盖游艇、酒店和海滨度假村。

截至去年底，英国人、法国人和俄罗斯人位居西班牙房地产市场的三大外资买家，中国投资者仅排在

产经 >



电商集体迷失：不断试错和冒险



中储粮职工套2300万公款 求监友带假材料翻供

- 药企会议费的灰色路径
- 中国业绩不佳Tesco“傍上”华润创业
- 恒天然奶粉检出双氧胺

首席评论 >



地方债务风波如何撼动中国？



淘金出境游

- 积极应对奥巴马访坦对中坦关系的消极影响
- 新东方：俞敏洪的不归路
- 奥巴马访坦主要行程和目的

汽车·房产·生活 >



十大富豪女星榜出炉 范冰冰未入榜



90后北漂的群租生活

- “高富帅”与“白富美”豪车激情相撞 昂贵分
- 【木子美专栏】不信则有信则无
- 干露露半裸现身遭男粉丝抱大腿 盘点奇特着装

阅读排行 >

最多阅读

最多回复

- 1 医药巨头赛诺菲内部人自曝行贿500中国
- 2 深喉曝所有铜质水龙头都含铅 毒性堪比
- 3 斯诺登称俄先探索月球 疑指美登月造假
- 4 郭美美举报人系微博爆料群体一员：反腐
- 5 陈晓转身：国美之后的地产人生
- 6 恒天然和它的小伙伴们：毒奶粉污染“半
- 7 前正厅官员生意经：妻儿寄生陕天然气坐
- 8 不信则有信则无
- 9 上海法官嫖娼举报者称不为赔钱是咽不下
- 10 城市转型之常州样本：破除旧政绩考核观

21智库 >

第16位，份额为3.4%。西班牙政府毫不讳言，新的移民法案将重点吸引中国和俄罗斯的买家。

除了买房，欧洲多国政府还鼓励外国人以购买当地股票和国债的方式获得居留权。西班牙副首相德桑塔·玛利亚在5月宣布，认购200万欧元该国国债的外国人可享居留权。以西班牙财政部发行的10年期国债为例，孳息率徘徊于7%左右，若信任该国的银行体系，这显然是笔不错的买卖。

在英国，投资100万英镑的英国国债，5年可换取永久居留权，但入籍条件与西班牙类似，每年需住满180天。匈牙利政府日前正式落实新的移民法案，申请人购买25万欧元的5年期国家移民债券，就可无条件居留5年。

吉安提醒，移民欧洲“看上去很美好”，但不能忽视个别国家高危的金融系统。房价在超低息环境下仍表现低迷，极力吸引外资投入直接反映本国刚需的不足；未来一旦美联储退市或加息，或引发新的金融动荡，抄底还需量力而行。

·链接·

中介不会告诉你的南欧投资移民

Dos & Don'ts

- 1、葡萄牙首次购房要缴纳房产税和房价0.4%-0.8%的印花税
- 2、希腊入籍需等待10年
- 3、入西班牙籍，每年需坐180天“移民监”
- 4、在塞浦路斯投资移民获长期居住权后，不能在该国就业
- 5、葡、西和希腊对入籍都设语言要求，房产不可提前转售
- 6、西班牙首5年通行证只能来往本国，不适用其他申根国
- 7、极力吸引外资投入直接反映本国刚需的不足

个股查询

分享到: 21 财神汇 新浪微博 腾讯微博

【版权声明】本网站刊载内容的知识产权均属本网站或相关权利人所有。未经书面许可，任何人不得引用、复制、转载、摘编或以其他方式使用上述内容或建立镜像。具体版权合作事宜，请见本网站版权声明页。

评论加载中...

精彩推荐 >



4岁女童被66岁邻居性侵 感染出现败血症



蛔虫减肥法网上遭热捧 专家：能减肥但更伤身



登封惊现“少林足球” 少林寺回应：跟我没关系



“卖丑哥”街头卖丑 炒作只为筹钱整容



哭泣警察：菲律宾警察被游客骂至崩溃痛哭



爷爷为救坠井孙子倒挂一夜身亡



地铁“真理姐”微信训情敌走红 惊呆小伙伴



大妈纽约跳广场舞被铐 中西文化差异引热议

重磅推荐 >



美即控股收购案背后：霸菱浮盈6.2亿欲套现

在数次传出将与国内外大型日化企业联姻的“绯闻”后，“面膜第一股”美即控股（01633，HK）终于在今夏首度承认被收购的可能性的确存在，称正与两潜在买家磋商收购事宜。

- 美即控股出售好事将近 欧莱雅或为神秘买主
- 上海家化20亿买教训 葛文耀称不可能收购美即
- 美即：一张面膜如何卖到10亿元？

[美即控股收购案背后](#)

[恒天然毒奶粉污染还原](#)

[国开行吉林样本](#)

[城市转型之常州样本](#)

[返回21世纪网首页](#)

[关于我们](#) | [系列媒体](#) | [版权声明](#) | [广告刊例](#) | [联系我们](#) | [招聘启事](#) | [订阅中心](#) | [网站地图](#) | [文章索引](#) | [友情链接](#)

ICP经营许可证号：粤B2-20090432号 广播电视节目制作经营许可证（粤）字第937号 信息网络传播视听节目许可证 1907215号 粤ICP备12028593号-3

互联网新闻信息服务许可证

广东二十一世纪环球经济报社版权所有 未经许可不得转载使用

地址：广州市广州大道中289号18楼 邮编：510601

 二十一世纪传媒
21ST CENTURY MEDIA