

德国移民投资（迪伦 36 万欧元项目）

德国房产投资移民政策

- 购买并持有地方政府指定“迪伦生态城”联排别墅项目
- 申请成为“注册投资人”（自雇）
- 每年缴纳至少 8000 欧元个税
- 房产 3 年内不可出售出租
- 每半年至少入境德国一次
- 无犯罪记录
- 家属及 18 岁以下子女可随同申请，超过 18 岁需要在读大学

德国房产投资移民优势

- ◇ 无移民监---不需要长期居留即可三年后申请永居的项目
- ◇ 海外置业低风险移民---欧洲百年强国，免费教育，优良生活环境
- ◇ 获得居留卡畅行欧洲 26 国---满 5-8 年可申请入籍，免签国家高达 174 个，与美国、英国、芬兰同属顶级护照并列全球第一
- ◇ 无需全球征税---房产世代传承，永久产权。建筑质量世界第一
- ◇ 办理流程清晰---3-6 个月获批居留卡

德国移民申请流程

- 1) 选购房产交付 5 万人民币预定金
- 2) 签署预订单，有 5 个工作日犹豫期
- 3) 支付首付 7 万欧元房款及 2.5 万欧元律师费
- 4) 德国律师陪同赴德国使领馆公证，委托律师购房及签署移民授权书
- 5) 支付剩余全部房款到律师为客户开设的个人信托账户
- 6) 市政府移民署预先批准居留证审核
- 7) 律师代为签署购房合同，房屋更名至买家
- 8) 准备移民文件，办理赴德 D 类签证，确定赴德日期
- 9) 亲赴德国办理居留证手续：指纹、健康保险、投资证明、成为“注册投资人”

为什么选择德国？

• 经济

欧洲最大经济体，是世界第四经济大国，欧盟和欧元区的创世成员
全球使用德语将近 1 亿 7 千 7 百万人
德国黄金储备充足，位列全球二位
保时捷、奔驰、宝马、奥迪、大众
德国啤酒：世界啤酒文化的发源地

农牧业：农业发达，机械化程度很高。

工业：德国是全球八大工业国之一

汽车：产量之和已占到全世界汽车总产量的 95%以上

军工：世界上先进的武器装备研制生产大国

银行：德意志银行，1870 年成立，资产总额高达 8200 亿美元

教育：103 位德国人获颁诺贝尔奖

• 生活环境

德国是欧洲物价最低的国家：

卡布基诺 2.5 欧元

一升牛奶 0.5 欧元

德国全民可享免费教育免费医疗

美丽的莱茵河延线，风景优美宜人

全球十二个最宜居城市，六个都被德语国家所承包

全球幸福指数排名，德国位列第二十六位

• 文化

音乐：贝多芬、柏林爱乐乐团

文学：歌德、黑格尔、马克思

体育：约有 5.3 万个体育俱乐部，1600 多万会员

艺术展览、戏剧表演、国际大型体育比赛、街头庆祝活动

德国拥有 37 处联合国教科文组织认证的世界遗产

德国较为爱好肉类和啤酒，尤其爱吃猪肉，大部分有名的德国菜都是猪肉制品，例如香肠

• 教育

免费教育包括：小学（4 年）、中学预备班（2 年）、初中（3 年）、中等教育（3 年）、高等教育（4~5 年）

• 医疗

世界上四大保险模式之一社会医疗保险模式的代表，法定保险(强制)为主、私人保险(自愿)为辅的德国医疗保险体系。

社会健康保险制度覆盖了德国 91% 的人口，加之商业保险，整个健康保险制度为其 99.8 % 的人口提供了医疗保障德国拥有世界顶尖医疗水平（仅次于美国和瑞士），它在运用昂贵的最新科技设备和手段保持高水平治疗的同时，价格也很亲民。每年约有十万名外国患者赴德国就医，其中不乏来自沙特阿拉伯、阿联酋和科威特的中东石油富豪以及俄罗斯为代表的东欧新贵。在医疗旅游领域里德国显然拥有巨大的吸引力，其中价格上的优势是非常重要的因素。

- 福利

生育补助：政府给予约 1000 欧元的补助，未满 18 个月的婴儿，每月有约 300 欧元的奶粉补助钱。

育儿福利：儿童补贴金按月领，前三个孩子约 190 欧，第四个 215 欧。可拿到 18 岁，18 岁以后如果继续读书可拿到 25 岁，如果没读书也没找到工作可以拿到 21 岁。德国出生的从出生当月，移民儿童从入境当月算起。

生育福利：怀孕及产后短期享全额工资，最长可申请 3 年产假，部分工资，如育龄妇女无工作，每月补贴 300 欧元直至孩子满 12 个月。

免费教育：从幼儿园至大学覆盖全程教育体系的免费教育（仅限于公立大学），入大学阶段，还可领取约每月 400 欧元的助学金。

完善医疗：德国医疗保险的覆盖率 100%，每月约 200 欧的法定医疗保险，全家人的医疗费用由政府支付（除牙齿和眼睛），也可选择私立医疗保险，只惠及投保人自身，保险机构承担疗养的全部或部分费用。

北莱茵-威斯特法伦州

德国西部，人口超过 1800 万，是德国经济最发达的州，在所有世界行政区中排名第 11 位。北威州已经成为中国企业在德国的首选投资地。目前在这里投资的中国企业超过 800 家，其中包括很多著名企业。而且，每年中资企业的数量都在不断增加。

超过一亿五千六百万人生活在以州府杜塞尔多夫为中心的方圆五百公里内，这相当于欧盟三分之一的消费者和百分之四十五的购买力，仅北威州居民每年即可形成私人消费 3229 亿欧元。

迪伦 (Kreis Dü ren)

德国北莱茵-威斯特法伦州西部，隶属于科隆行政区，首府迪伦。

面积：940.57 平方千米

人口：272,232

人口密度：289 人/平方千米

汽车牌号：DN

下设城镇：5 个市、10 个镇

“迪伦生态城”联排别墅概况



房产附送车位和储藏间及绿地花园
 有房屋维修质保以及家电质保
 德国房产市场稳健，每年升值 4%左右
 送精装修，家电，厨房卫生间即买即用
 房产受金融危机影响最小的欧洲国家

单元房型图 (左)

总面积 123 m²

适用: H01, H08, H23, H32, H33, H41, H49



| | |
|----------|----------------------|
| 走廊 | 2.09 m ² |
| 厨房 | 11.20 m ² |
| 衣帽间 | 1.80 m ² |
| 洗手间 | 1.18 m ² |
| 壁橱 | 1.82 m ² |
| 厨房、客厅 | 29.96 m ² |
| 阳台 (50%) | 13.25 m ² |



| | |
|-----|----------------------|
| 走廊 | 4.16 m ² |
| A室 | 15.32 m ² |
| B室 | 12.86 m ² |
| 浴室 | 7.45 m ² |
| 杂物间 | 3.16 m ² |



| | |
|----|----------------------|
| 壁橱 | 0.96 m ² |
| C室 | 26.33 m ² |

单元房型图 (右)

总面积 123 m²

适用: H07, H14, H24, H15, H40, H48, H56



| | |
|----------|----------------------|
| 走廊 | 2.09 m ² |
| 厨房 | 11.20 m ² |
| 衣帽间 | 1.80 m ² |
| 洗手间 | 1.18 m ² |
| 壁橱 | 1.82 m ² |
| 厨房、客厅 | 29.96 m ² |
| 阳台 (50%) | 13.25 m ² |



| | |
|-----|----------------------|
| 走廊 | 4.16 m ² |
| A室 | 15.32 m ² |
| B室 | 12.86 m ² |
| 浴室 | 7.45 m ² |
| 杂物间 | 3.16 m ² |



| | |
|----|----------------------|
| 壁橱 | 0.96 m ² |
| C室 | 26.33 m ² |

单元房型图 (中)

总面积 123 m²

适用: H02, H03, H04, H05, H06, H09, H10, H11, H12, H13, H16, H17, H18, H19, H20, H21, H22, H25, H26, H27, H28, H29, H30, H31, H34, H35, H36, H37, H38, H39, H42, H43, H44, H45, H46, H47, H50, H51, H52, H53, H54, H55



| | |
|----------|----------------------|
| 走廊 | 2.09 m ² |
| 厨房 | 11.20 m ² |
| 衣帽间 | 1.80 m ² |
| 洗手间 | 1.18 m ² |
| 壁橱 | 1.82 m ² |
| 厨房、客厅 | 29.96 m ² |
| 阳台 (50%) | 5.24 m ² |



| | |
|-----|----------------------|
| 走廊 | 4.16 m ² |
| A室 | 15.32 m ² |
| B室 | 12.86 m ² |
| 浴室 | 7.45 m ² |
| 杂物间 | 3.16 m ² |



| | |
|----|----------------------|
| 壁橱 | 0.96 m ² |
| C室 | 26.33 m ² |

附：德国移民项目费用清单

| 收费项目 | 金额（欧元） | 备注 |
|-----------|--------------|--|
| 购房款 | 360,000 欧元起 | 根据户型不同价格不同 |
| 房产交易税 | 23,400 欧元 | 北威州住宅交易税为 6.5% |
| 房产税 | 600—1,000 欧元 | 持有房产每年需缴纳费用 |
| 房产保险 | 300—600 欧元 | 可选择服务，费用一年一付 |
| 过户费与公证费 | 3,600 欧元 | 公证处收取，为房产销售价格的 1% |
| 地址登记费 | 3,600 欧元 | 地方行政法院收取，为房产销售价格的 1% |
| 境外律师服务费 | 30,000 欧元 | 费用包含购房审核、手续办理、房产登记、文件鉴证及全家移民申请办理。其中 5,000 欧元在获得永居后支付 |
| 德国 D 类签证费 | 60 欧元 | 签证费用将会逐年调整，最终收费以大使馆官方公布收费为准 |
| 申根保险费 | 约人民币 200 元/人 | 为代收代付费用，办理签证必须购买，按实际发生收费 |
| 文件费用 | 约人民币 8,000 元 | 为代收代付费用，办理移民申请文件的公证和双认证，按实际发生多退少补 |