



中东欧绿地 投资介绍

目录

- | | |
|-----------------------|--------------|
| 4 中东欧地区 | 48 基础设施 |
| 6 中东欧最大规模的投资 | 49 税收 |
| 8 最新外商直接投资法规在中东欧平投资因素 | 51 劳工问题 |
| 9 投资补助 | 53 公用设施 |
| 38 时间和程序步骤 | 54 反腐问题 |
| 47 收购房地产 | 56 有效的投资项目协调 |
| | 58 与当地政府联系 |



中东欧地区

在中东欧进行绿地投资时应考虑的内容

我们很高兴推出第七版《中东欧绿地投资指南》。该指南提供了在中东欧主要国家（包括保加利亚、捷克共和国、匈牙利、波兰、罗马尼亚、斯洛伐克、土耳其和乌克兰）进行投资时应注意的事项的最新信息。

值得一提的是，本指南不仅介绍了上述国家现有激励措施最新的准确信息，以及投资者要想获得这些激励措施需要满足的要求，还列出了房地产、竞争、基础设施建设、税收和就业等领域的关键事宜。

自上世纪90年代初以来，中东欧地区在制造业项目上一直吸引着大量欧洲公司的投资。中东欧地区的诸多投资优势，尤其是较低的劳动力成本，使其获得了各大公司的青睐。仅在2022年，我们便已看到沃尔沃汽车、诺记轮胎、宁德时代等公司宣布新一轮对中东欧的投资，其中很大一部分投入在了汽车和可再生能源领域。

我们预计，在2023年及未来的几年中，大量新的投资将在该地区落地。这些投资的发展将受到以下趋势的推动：

欧洲公司对“近岸”的渴望。许多欧洲公司的货物和零部件供应都曾在中国受到运输难度以及疫情风控等阻碍而中断。如今，对中国大陆和台湾地区之间的紧张局势的担忧，一些跨国公司正在考虑将生产地转移至欧洲。

中国公司对拓展新市场的渴望。许多中国公司，尤其是从事电子和汽车行业的企业，需要向外国市场扩张来取得更大发展。目前已经有吉利、长城汽车、比亚迪等公司宣布进入欧洲市场，下一步将很有可能在欧洲投入生产。

推动可再生能源的使用——这将需要生产大量设备，包括家用和商用。

转向电动汽车的重点——2035年后，欧盟将有很大可能不再销售内燃机汽车。大多数汽车制造商正在转型新的电气化汽车系列的发展。这通常意味着需要新的生产工厂和独立的电池生产设施。

综上所述，许多投资者都希望在中东欧建立更多的生产设施。然而，在该地区存在的诸多挑战中，投资者应当对其中的一部分特别关注。中东欧地区的劳动力成本优势正在缩小，过去几年，波兰、捷克共和国和斯洛伐克等国家的平均工资有了大幅增长。而且劳动力短缺也是投资者必须要面对的问题。

不同国家、各国的不同投资机构之间都存在着激烈的竞争。有意在中东欧地区进行投资的国际公司在选定合适的投资市场之前，不可避免地会对多个不同市场进行全方位考察。一般而言这样的评选工作是值得的，向不同国家的投资机构寻求报价并同时推进投资进程以获得最佳的条件。

CMS是一家能够提供全方位服务的律师事务所, 在中东欧地区我们拥有比其他任何律所更多的律师和办公室, 在本报告中提及的所有国家我们都拥有更加丰富的经验, 在每一个市场我们都曾帮助大量的企业进行绿地项目投资。我们的服务范围包括从协助最初的选址, 到向欧盟委员会提出国家援助申请。而且我们也很乐意为潜在的投资者联系中东欧地区的投资机构。

本文中的内容更新截至2023年2月1日。法律可能随时发生变化, 我们建议您在做出任何投资决定之前, 充分听取专业的法律意见。

Iain Batty

Partner, Head of CEE Commercial Practice

CMS Warsaw

合伙人, 中东欧商业事物负责人CMS华沙

T +48 22 520 5505

电话: +48 22 520 5505

E iain.batty@cms-cmno.com

邮箱: iain.batty@cms-cmno.com

在中东欧投资的5大理由

1. 有受过良好教育的劳动力, 并且相较西欧而言劳动力成本更低廉
2. 投资者税收优惠和减免
3. 中东欧区域受欧盟结构基金的资助并有多国投资补助
4. 基础建设持续发展并和西欧以及其他地区有方便的交通连接
5. 本国市场快速持续发展

数据

2.93亿

人口

1.8 万亿
欧元

全部人均生产总值

2.018万亿
欧元

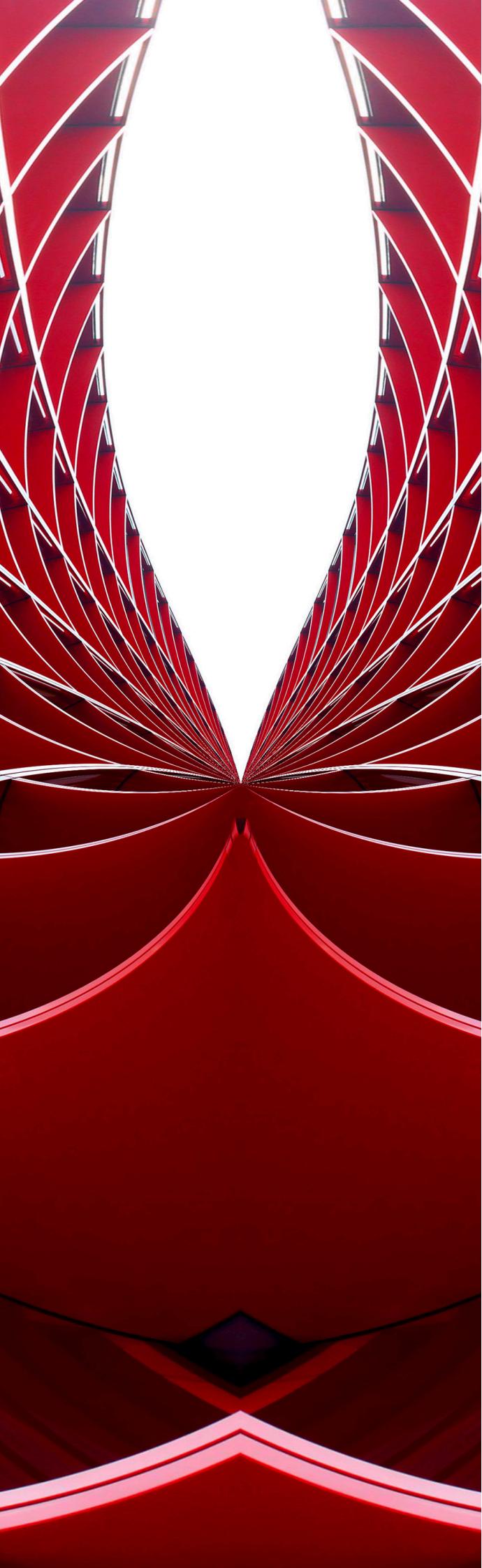
欧盟总基金 (2022 – 2027)



中东欧最大规模的投资

	机械	IT & 电信	共享服务中心
保加利亚	斯凯弗, 汉莎技术, Montupet, 帕尔菲格, 斯凯孚, 矢崎总业, Teklos, 迈恩德电子, 莱尼, Voss 汽车公司	ICB, CISCO, 微软, 惠普, 威睿, 谷歌	可口可乐, 惠普, 美亚保险, 世界银行集团
捷克共和国	Walbo Engineering, 斯道拉恩索, Precision Castparts	—	—
匈牙利	阿波罗, 韩泰轮胎, 大陆集团, 普利司通, 捷斐电电子, 克诺尔, 电装	IBM, 中兴, SAP, 甲骨文, 华为, 诺基亚	英国电信, BP, 沃达丰, National Instruments, 阿联酋航空, IBM, 摩根士丹利, 塔塔, 通用电气, 帝亚吉欧
波兰	佛吉亚, 耐世特汽车, TRW, 德尔福, 法雷奥, 哈金森, 米其林, 普利司通, 固特异轮胎, 皮尔金顿, 强生控制, 李尔公司	IBM, Asseco, Comarch, Ericpol	壳牌, 伊莱克斯, 惠普, 诺基亚, 喜力, 嘉士伯, 瑞士信贷银行
罗马尼亚	大陆, 固特异, 佛吉亚, 德尔福	微软, 甲骨文, 中兴, 华为, IBM, 诺基亚, Orange, 爱立信, 惠普, Liberty Global, 德国电信, 三星, Omnilogic	缤客, 亚马逊, 埃森哲, 沃达丰, 德意志银行, 安联, 兴业欧洲商业服务, 华为全球业务服务中心, 英美共享服务公司 (BAT)
斯洛伐克	INA Kysuce, 格特拉克, INA Skalica, Vaillant Industrial Slovakia, 大陆汽车系统	戴尔, IBM, 惠普, ESET, Sygic	Dell, IBM, Hewlett-Packard, AT&T, 联想, 埃森哲, JCI, NESS
土耳其	空客, 蒂森克虏伯, 三菱, Mahindra Rise, 石川岛株式会社, 普茨迈斯特	富士康, 思科, 中兴, 微软, IBM, 思爱普, 华为, 沃达丰	—
乌克兰	PET Technologies, Petroteq Energy	EVRY (EDB), RapidAPI, 优步科技, Ubisoft Entertainment, Cloudflare, 华为, Snap	VEON (VimpelCom)

电气工程/电子工业	汽车	生命科学	研究&开发
 Liebherr, 西门子, 霍尼韦尔, 现代重工业, 施耐德电气	 Witte Automotive, 住友电气工业 株式会社, 矢崎	 Pharmaceutical Product Development, 梯瓦制药	 —
Elpro-Energo Transformers	采埃孚汽车, 布雷博, Hilite	BOCHEMIE, EXBIO	宝马Mobility Development Center
三星, Flextronics, 飞利浦	奥迪, 铃木, 戴姆勒—奔驰, 博世, 通用汽车, 宝马, 蒂森克虏伯	通用健康, 强生, 碧迪医疗器械 , 梯瓦, Sanofi, Sauflon	Becton Dickinson
LG 显示 波兰, Jabil, 夏普, Funai, LG电子, 阿尔卡特朗讯, 精博电子, 伟创力电子, 戴尔	大众, 菲亚特汽车, 通用汽车, 福特, Autodoc	GlaxoSmithKlein, 拜尔 CorpScience, GenMed	NSN, 摩托罗拉, 三星, 罗克韦尔自动, 佛吉亚, 德尔福, 法雷奥, 谷歌, 凯捷, 甲骨文, 联合利华
ABB, 西门子, 霍尼韦尔, 三星, 菲利普斯, LG电子, 阿尔卡特朗讯, 博世, 华为	东风雷诺, 奥托立夫, 福特, 戴姆勒, 得克斯米尔 博世, 大陆 保时捷, 奔驰, 佛吉亚, 倍耐力	GSK, Glenmark, Aspen, Novartis, Pfizer, Roche 诺华, 安进, 安斯泰来, Zentiva, GE医疗	甲骨文, 联合利华 雷诺, 保时捷, 德国马牌, 西门子, 诺基亚, 亚马逊, 百时美施贵宝
三星电子, Whirlpool, 富士康, 松下 电子设备斯洛伐克, 艾默生	大众, 奇瑞汽车, 标致雪铁龙, 路虎 沃尔沃汽车	Elfa Pharma, GSK, Low&Bona	强生控制, 安森美, 莱尼, BSH, ThermoSolar, Sauer Danfoss, 克劳斯玛菲, Ness, 西门子, Alcatel-Lucent, Mühlbauer, 大陆 汽车系统
博世, 华为, 西门子, 索尼, LG	克莱斯勒, 福特, 现代汽车, 丰田, 曼恩, 宝马, 标致雪铁龙, 东风雷诺, 梅赛德斯, 戴姆勒	诺华, 辉瑞, GSK, 拜尔, 赛诺菲, 联合利华, 雅培, 艾尔建, 安进	微软, 福特, 菲亚特, 戴姆勒, 李斯特
Vestas风能系统			



最新外商直接 投资法规 在中东欧平衡 各投资因素

投资者在选择投资地时需要考虑多个因素。本指南中涵盖了主要的因素, 例如投资补助、税收奖励、购买土地的问题以及劳动法等。

投资者很少会根据单独的因素决定是否进行投资, 即税收本身不能作为决定投资的唯一因素, 政府的变更也应被考虑在内。同样的, 近几年一些国家和市场的劳工成本不断增加, 并且将会继续上升, 尽管这些国家和市场宣称在今后的几十年劳工成本将会缩减, 并与西欧水平趋同, 但这是不切实际的。

主要问题

时间

投资补助

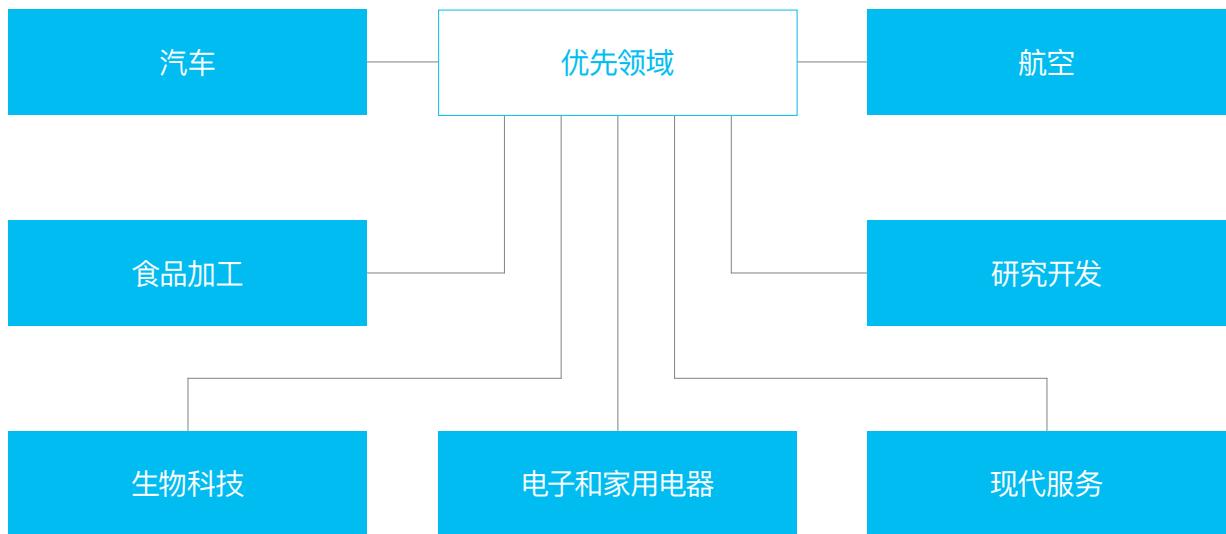
基础建设

可用房地产

税收

劳工

投资补助



欧盟规定

一般而言, 欧盟法禁止颁布任何可能影响成员国间竞争和交易的鼓励措施。然而, 在一般规定下有一些例外情况, 成员国可以颁布帮助研究开发、培训、增加就业以及环境保护的鼓励措施。此外在一般禁止下, 对推动特定商业领域或活动发展的内容有一定的豁免。该豁免被称为产业资助。目前产业资助的优先领域已经在上面的表格中说明。

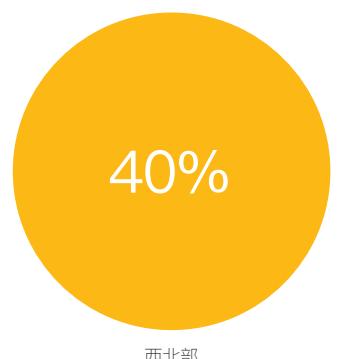
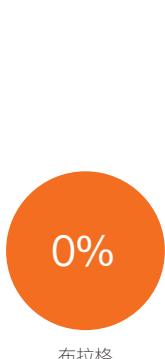
此外, 在生活极度困难或者失业情况严重的地区(和欧盟平均水平相比), 为了推进经济发展允许进行地区性援助。援助程度取决于投资者所选择的地区。

大多数中东欧国家和其他西欧国家相比经济水平并不是特别的发达, 因此为了鼓励经济发展, 欧盟法一般允许在中东欧地区开展援助项目。在一般情况下, 中东欧地区的援助相比其他发达城市更慷慨。例如在波兰, 在华沙地区进行的投资通常无法获得援助, 但是在失业率往往较高的波兰东部进行的投资却可以获得援助。

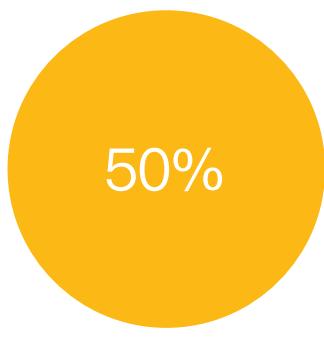
保加利亚



捷克共和国



匈牙利



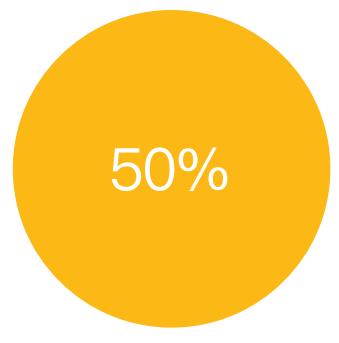
波兰



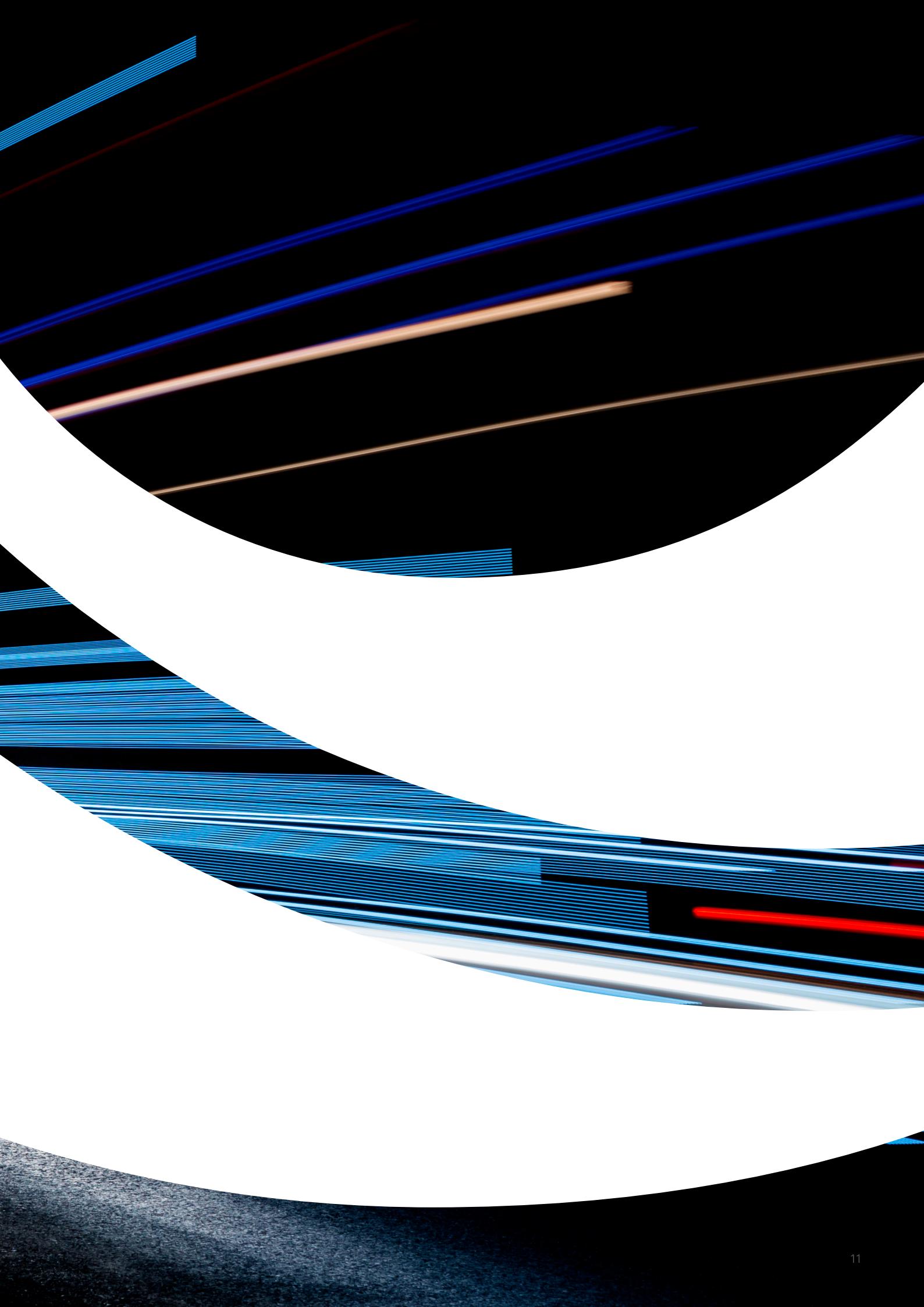
罗马尼亚



斯洛伐克



各国最高援助金额以及援助方式各不相同。我们下面总结并列出了各国援助的主要内容。



保加利亚

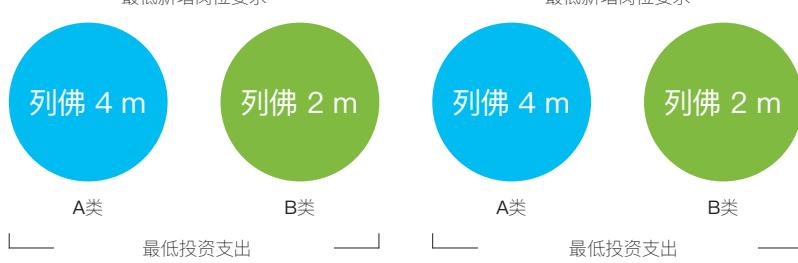
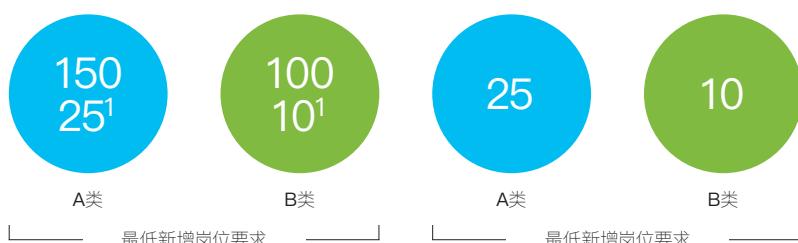
在保加利亚主要有两种补助类型— (A) 是就业补助, 即 (i) 提供现金补助以帮助现有员工或新员工取得更进一步的岗位资格和/或者 (ii) 为提供新的就业机会由雇主缴付的社会保险和健康保险费用, (B) 是为收购资产和/或者建设基础设施的新投资提供现金补助。此外, 还有第三种补助, 可与上述两种补助其中一种一起使用。该类型包含了强化的行政支持, 即对已经证实的投资项目的许可证明、批准文件等进行优先处理。投资项目根据数量标准例如最低新职位数量和最低投资支出等可以分为A类和B类, 我们在下表格中做了总结。最低级别的就业机会将被提供, 最低投资支出将减少。较低投资项目和提供就业机会需求 (在下表中由脚注标记) 也适用于投资项目在失业水平高于或等于国家平均失业水平的市镇完全实施的情况。

就业补贴以及以最少就业机会为新投资提供支持

投资等级和新增岗位要求

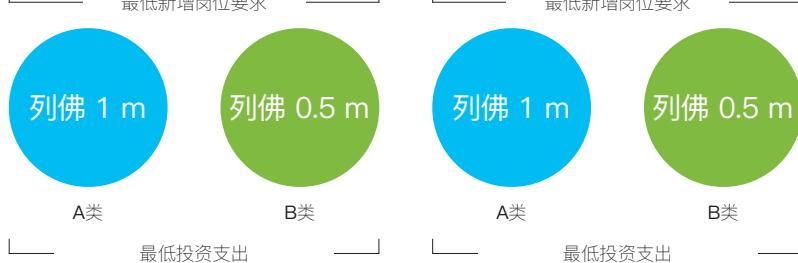
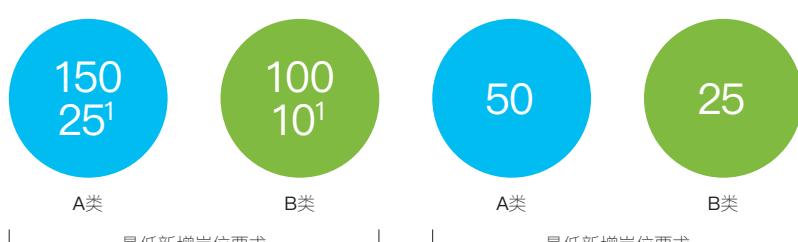
加工工业

高科技产业领域:
汽车、生物科技、化学、药物化学、电子、
家用电器、医疗用品



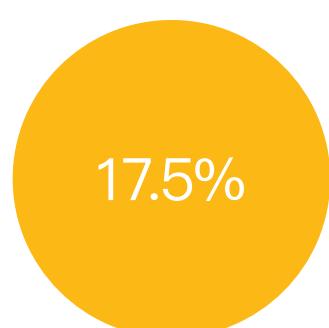
商业支持服务, 包括共享服务中心
(审计, 财务, 呼叫中心等)

高科技服务:
IT服务、软件开发、研究&开发、保健服务



可提供的扶持

新增岗位的补助等级 (下面的数据
适用所有领域)



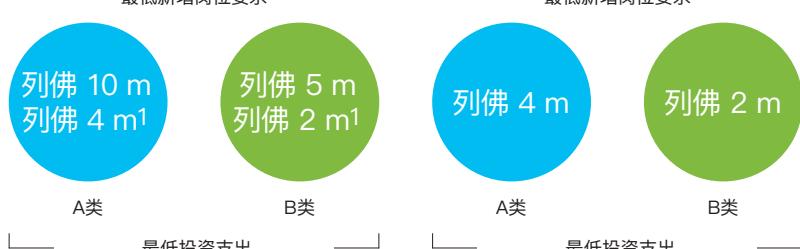
¹ 如果投资项目完全在失业率高于或等于国家平均失业率的城市实施, 则投资支出和创造就业的要求较低。

对新投资的雇佣补贴和支持没有制造最低就业机会的限制

投资等级和新增岗位要求

加工工业

高科技产业领域:
汽车、生物科技、化学、药物化学、电子、
家用电器、医疗用品



可提供的扶持

新增岗位的补助等级 (下面的数据
适用所有领域)

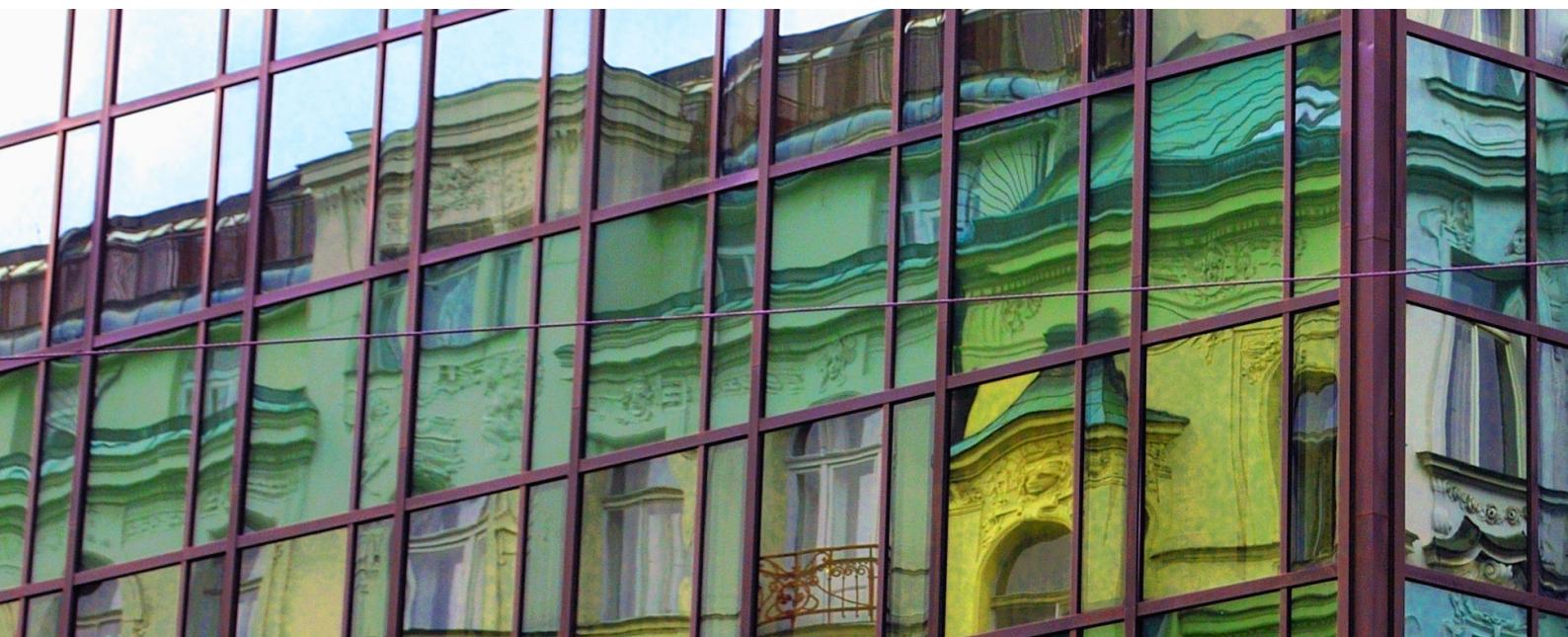
25%

符合规定的成本
(在西南区域最多不能超过18,750,000
欧元)

50%

符合规定的成本
(在保加利亚其他地区不能超过
37,500,000欧元)

¹ 如果投资项目完全在失业率高于或等于国家平均失业率的城市实施，则投资支出
和创造就业的要求较低。



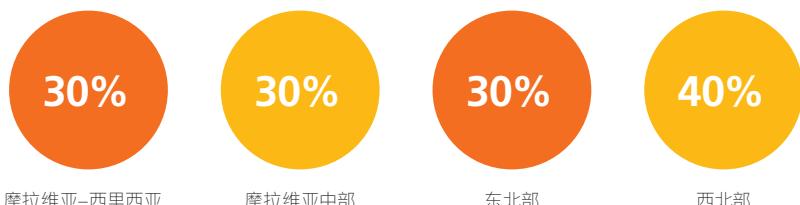
捷克共和国

在捷克共和国有四种补助类型: 一是企业所得税减免, 二是创造就业的现金补助, 三是培训和再培训的现金补助, 四是购置固定资产的现金补助。

可用的支持

最大支持金额按所有符合条件的成本的百分比加上可向投资项目提供的最高公共援助水平计算。

以下地区人民生活水平异常低下, 或当地就业情况严峻, 为促进当地经济发展可向投资项目提供的最高公共援助水平如下所示:

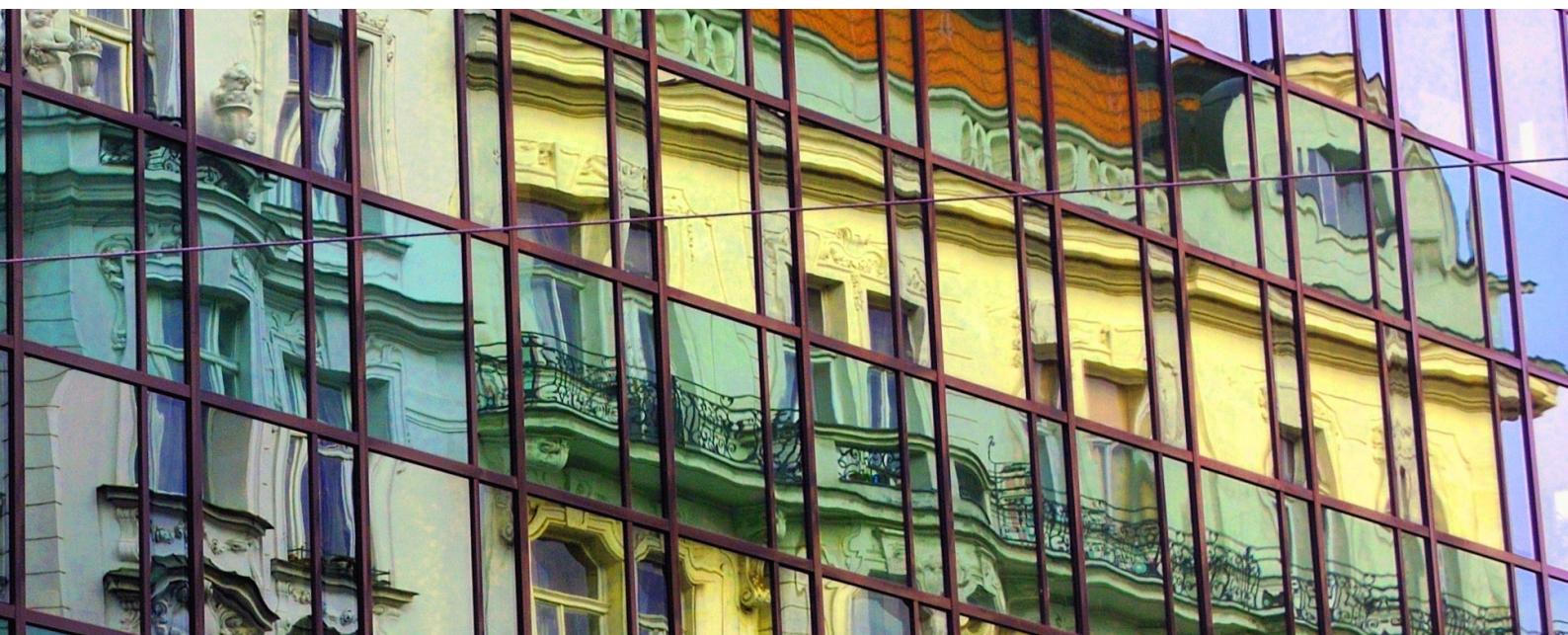


为促进以下经济区域发展可向投资项目提供的最高公共援助水平:

- 西南部: 比尔森北部和塔霍夫地区为25%, 其他区域于2024年年底前获批的最高援助比例为20%, 之后自2025年起, 最高援助比例为15%;
- 东南部: 于2024年年底前获批的最高援助比例为20%, 之后自2025年起, 最高援助比例为15%;
- 波西米亚中部: 拉科夫尼克、克拉德诺和梅尔尼克地区为25%, 其他区域于2024年年底前获批的最高援助比例为20%, 之后自2025年起, 最高援助比例为15%;

其中, 小型企业和中型企业的扶持比例分别提高20%和10%。

可向数据中心投资项目提供的最高公共援助水平为上述金额的25%。



对投资和创造就业的水平要求

符合投资项目/战略投资项目资格的最低门槛 (将在3年内实现)。对于投资项目, 如果由中型企业进行, 支出门槛降低50%; 如果由小型企业进行, 支出门槛降低75%。如果投资项目为保护人类生命健康安全具有战略重要性的产品, 支出门槛则降低100%。如果由中小型企业进行, 提供就业机会的门槛降低50%, 若投资项目为保护人类生命健康安全具有战略重要性的产品, 提供就业机会的门槛降低100%。



此外, 申请人必须以所谓的“更高的附加值”进行投资, 并执行以下其中一项:

- i. 支付1%的预期符合要求的成本, 用于研发合作;
- ii. 雇佣研发人员, 人数至少占研究人员的2%; 购买新的研发技术, 金额为预期符合要求的成本的10%, 不包含制造投资项目有关保护人类生命和健康具有战略重要性的产品。



”除了上述门槛外, 申请人还必须以所谓的“更高附加值”进行投资。“

软件开发&数据中心



高科技维修中心



共享服务



高科技维修中心



就业补贴

对就业补贴的现金补助(i)创造就业, 以及(ii)培训和再培训¹ , 就制造业而言, 仅适用于失业率较高(7.5%)的地区。关于技术中心, 它们不受失业率限制, 但布拉格地区未提供技术中心。这些补助包括:

特殊行业²



超过国家平均水平25%



超过国家平均水平50%



技术中心



¹ 对于可用支持的百分比限制不适用与对培训和再培训的现金补助。

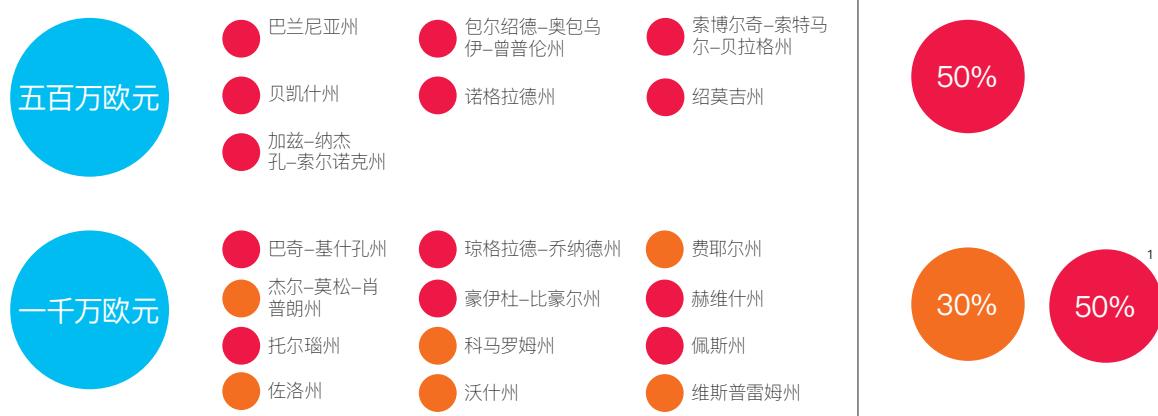
² 工业区 Holešov, 工业区 Ostrava – Moravský, 三角工业区(西北), 工业区 Joseph (西北), 和工业区 Kolín – Ováry, 工业区 Nová Ovčina, 工业区 Koda Plzeň

匈牙利

匈牙利有两种补助类型。第一种是现金补助，第二种是税收鼓励。现金补助可以有多种形式，总结如下。此外，除了投资地点，对投资的规模即符合条件的成本数量或创造的工作数量以及工资成本和销售收入的增加。一般来说，补助计划不包括在布达佩斯地区进行的投资，因此布达佩斯地区的扶持率为0%。

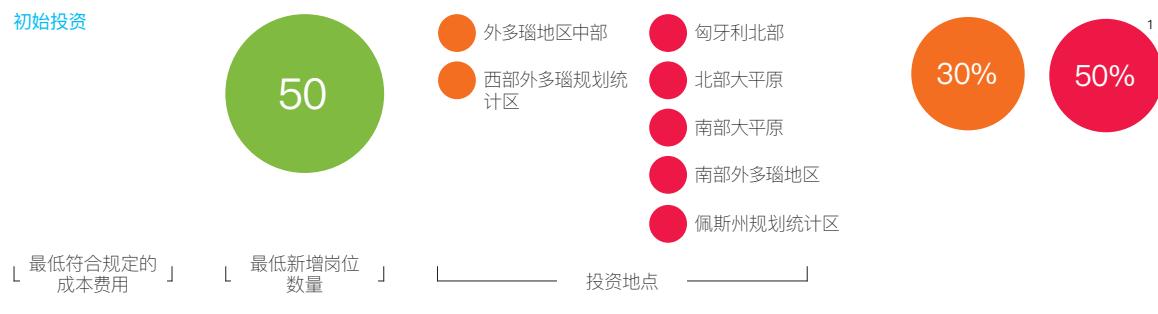
投资等级和新增岗位要求

初始投资 (无论公司规模大小) 符合规定的成本根据投资金额计算



投资等级和新增岗位要求

设立共享的服务中心

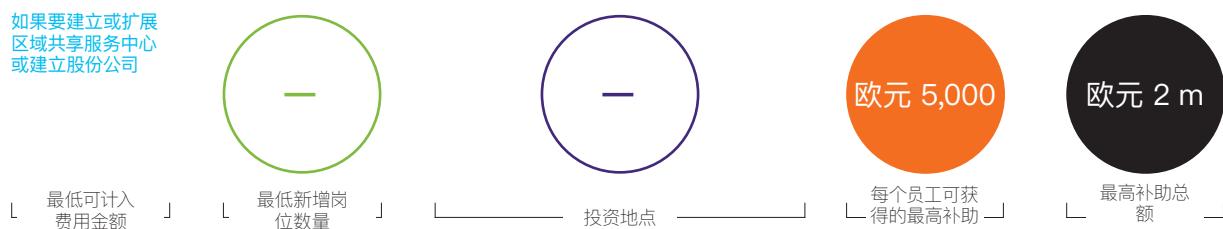


大型企业的研发



1. 研发人员的最低数量。
2. 其中至少50%具有大专或者大学学历。

特殊的无需退还的新增岗位/培训补助¹



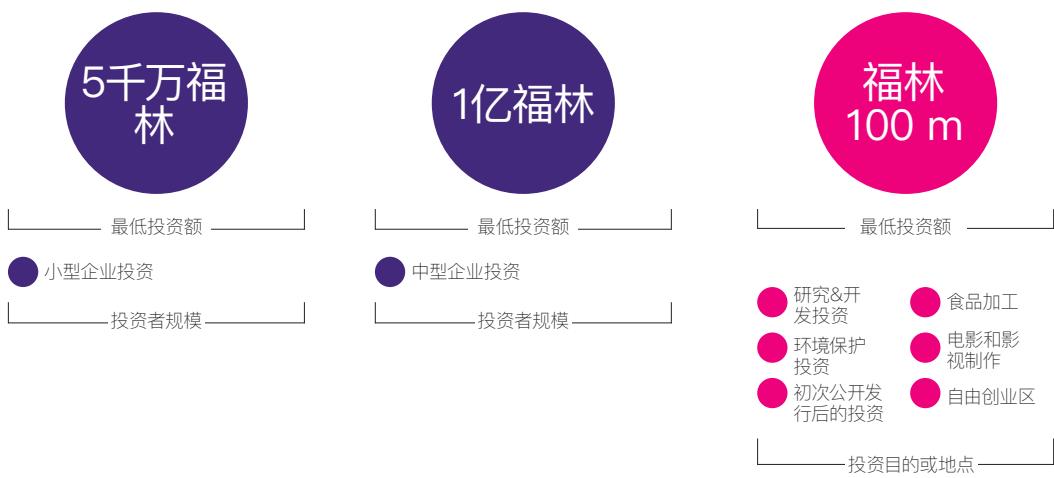
政府将决定补助的金额, 将多个因素考虑在内, 例如投资收益, 工资增长以及相关行业等等。主要扶持的行业是生物技术、电子、机械、生命科学、信息技术以及通讯、汽车、食品行业和共享的服务中心。

对于研发投入以外的投资, 平均和或销售收入也需要增加。对于新成立的企业, 投资完成后, 投资者必须增加公司的工资支出额年平均30万欧元, 并且与基准值相比增加其销售收益年平均三百万。

如果企业不符合新成立的标准, 投资者必须将公司基本销售收入和或基本工资支出增加至少30%, 或者销售收入和工资总和的增加必须达到30%。

税收鼓励

匈牙利可提供税收鼓励。最高为企业所得税的80% (为国家补助的最高额, 也体现在现金补助上), 并且有申请次数的限制 (在投资完成后12年, 且最迟不能超过申请后16年)。符合申请税收补助的最低投资额如下:



¹ 与前一申请项目属于同一个法人组织的申请人在为新项目申请补助时, 如果该项目的启动时间在已获补助项目启动后的24个月内, 该项目应被视为与已获补助项目相同。



波兰

在波兰主要有两种补助类型— 就业补助和新投资补助。根据新法律, 投资者可以同时获得两种补助, 但必须满足一定的条件 (例如, 被授予的补助不超过三百万兹罗提或资本支出超过3.5亿兹罗提, 或创造至少500个新岗位)。为了吸引支持, 需要同时满足最低投资额和新岗位的要求。此外, 还可以提供研发税收减免, 从而可以以企业所得税减免的形式获得最多200%的资本支出补助。

最低投资和新增岗位要求

就业补助

BSS



新投资补助



由制造业引起的产品创新, 不分行业。

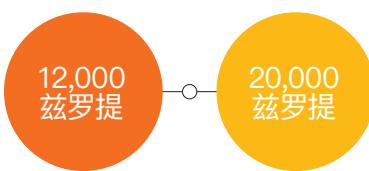


BSS



— 投资经费 — — 就业 —

可提供的扶持



每个岗位



符合条件的成本 (包含制造业和由制造业引起的
产品创新)



符合条件的成本



符合条件的成本

此外, 还有两项关于BSS援助的附加规定, 要求如下:

- 对于现代商业服务的投资, 至少实施中级流程——150万兹罗提, 250个工作岗位, 而对于以下地点:
 - 在失去社会和经济功能的中等城市或与这些城市接壤的行政区, 或
 - 在poviat地区或拥有poviat权利的城市, 失业率至少相当于该国平均失业率的160%, 其中不包括voivodeship州长或议会所在的城市, 这些地区的投资门槛分别为30万兹罗提和50个工作岗位。
- 对通常仅实施高级或特别高级的流程的现代商业服务的投资, 投资成本至少为150万兹罗提和150个工作岗位, 而对于中等城市 (如上所述), 投资门槛分别为30万兹罗提和50个工作岗位。

罗马尼亚

罗马尼亚目前有一些政府补贴项目,与本指南最密切相关的是: (1) 在新增的就业岗位投资中对薪酬成本提供现金补助; (2) 在对经济产生重要影响的收购或制造有形/无形资产的投资中提供现金补助; (3) 制造业现金补助; (4) 为减少废物和初级资源消费的负面影响而制定的现金补助; (5) 工业园现金补助; (6) 电池、电芯、光伏生产和/或组装及回收现金补助。

对于促进就业,推动区域发展的投资的支持方案

最高国家预算

至2028年



最高每年1亿欧元

各地区新增岗位

100

员工总数的4%应为
弱势工人提供

最高补助

欧元
26.25 m

罗马尼亚西部&伊尔
福夫县

欧元
37.5 m

其他所有地区

欧元
7.5 m

布加勒斯特地区

新增工作岗位必须维持5年。在同一时期内投资也必须保持运转。

对经济产生重要影响的投资的支持方案

最高国家预算

至2028年



最高每年1.50欧元

最低投资

欧元
1 m

最高补助

欧元
26.25 m

罗马尼亚西部&伊尔
福夫县

欧元
37.5 m

其他所有地区

欧元
7.5 m

布加勒斯特地区

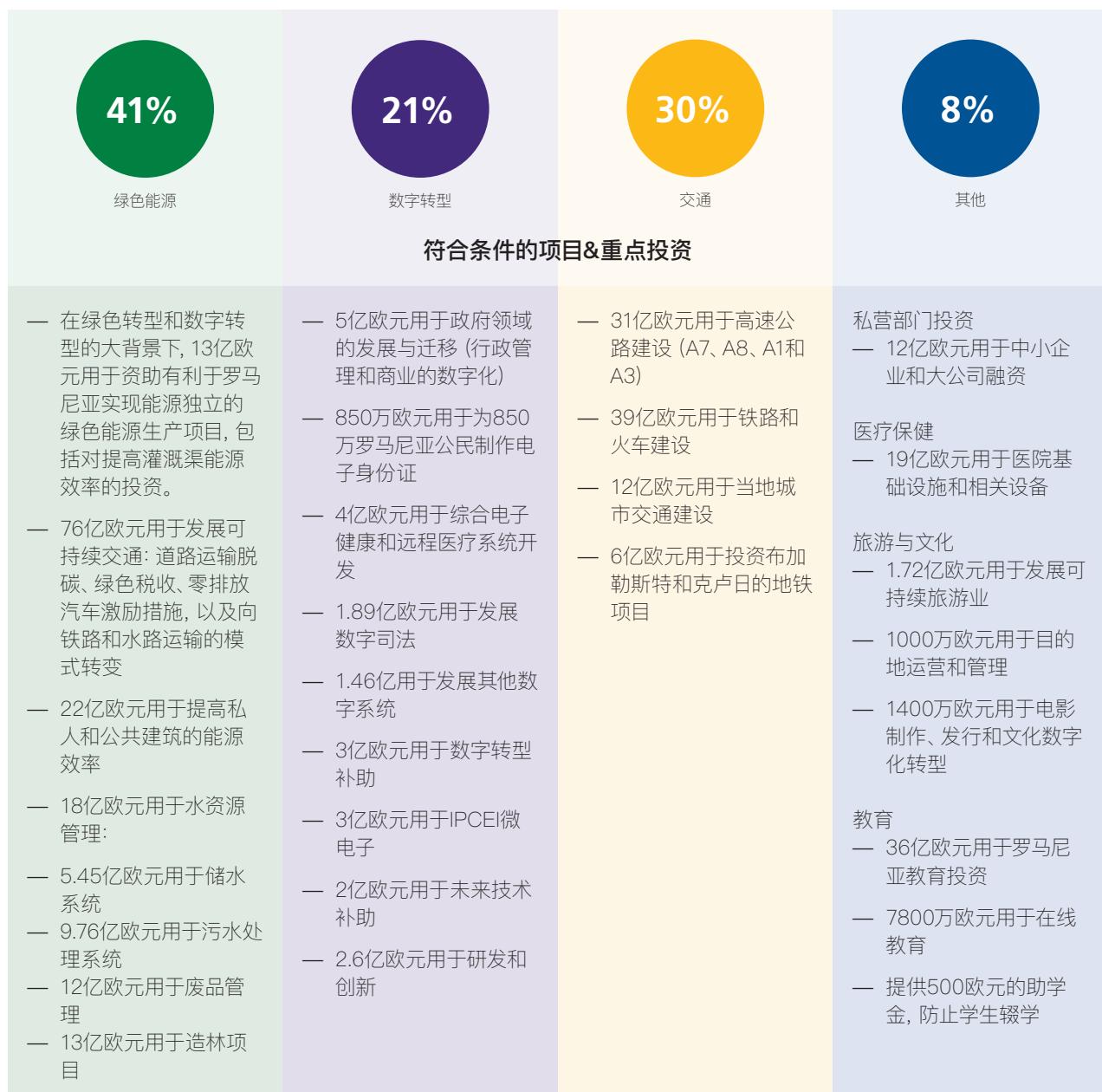
国家援助的受益人确保财政贡献和总投资价值(符合条件的支出+不符合条件的支出)相等,以不受任何其他公共援助约束的形式减去国家援助的价值。

其他税收优惠

罗马尼亚提供其他税收优惠,例如,对于再投资的利润免税(在一定情况下)。

国家复苏与复原力计划

欧盟委员会 (EC) 对罗马尼亚的复苏与复原力计划采纳积极评估, 根据该计划, 该国将获得142亿欧元的补助和149亿欧元的贷款, 资金来自欧盟复兴措施基金 (RRF)。



国家复苏与复原力计划 (NRRR) 的实施机制按照政府设计的特殊程序制定。



展望 2023



2022年, 补助金通过国家复苏与复原力计划 (NPRR) 广泛分配至以下项目:

- 在布拉索夫建造自1989年以来的第一家医院 (1亿欧元) ;
- 扩建蒂米什瓦拉的公共交通系统 (7500万欧元) ;
- 在布加勒斯特为弱势青少年和医护专家建造公寓楼 (1660万欧元) ;
- 五个不同地区的住宅区和一所学校的节能、抗震和消防安全工程 (700万欧元) ;
- 学校、医院和行政办公室等公共机构的翻修和节能工程, 为绿色交通提供基础设施, 创建智能地方管理系统, 规划铺设自行车道, 购置电动交通工具, 以及在12个不同地区为年轻人建造住房 (5100万欧元) 。

可通过2021–2027年实施方案获得的结构性资金

- 公平过渡实施方案包括以下方面的投资:
 - 提高能源效率
 - 可再生能源
 - 绿色交通
 - 电动汽车充电基础设施
 - 6个县 (胡内多阿拉县、戈尔日县、多尔日县、加拉茨县、普拉霍瓦县、穆列什县) 的碳能源转型
- 地区实施方案
 - 地区竞争力
 - 城市可持续发展
 - 碳减排
 - 经济、社会和文化基础设施
- 可持续发展实施方案
 - 环境保护
 - 水资源和废水的基础设施建设
 - 向循环经济过渡
- 交通运输实施方案
 - 发展运输基础设施
 - 人员和商品流动服务的发展
 - 20亿欧元用于全欧交通网络道路建设
 - 国家和地区铁路运输
 - 地铁基础设施建设
 - 多式联运码头基础设施、装置与设备
 - 康斯坦察港和多瑙河港口的干预措施
- 智能发展实施方案
 - 针对公共系统和商业环境进行数字技术推广
- 数字化&金融工具实施方案
- 医疗实施方案
 - 改善医疗卫生系统、提高其可及性、效率与韧性的建设工程
 - 地区医院和新医院的基础设施建设

斯洛伐克

在斯洛伐克主要有如下几种投资补助: 1) 现金补助; 2) 所得税减免; 3) 创造新工作岗位的奖励; 4) 不动产转让的折扣或不动产租赁时的折扣。对工作岗位产生的最低投资额将取决于补助的形式, 生产的类型, 优先性以及对其他地区的参照。

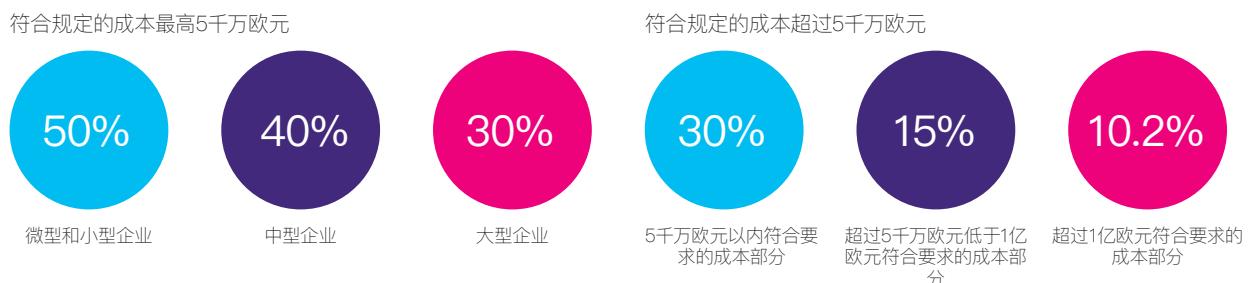
其他值得注意的支持类型包括: i) 专利盒——一种特殊的税收制度, 可排除通过科学研究活动获得的知识产权收入。该制度提供了公司所得税的免税额。

ii) 研究和开发的超扣除工具——特别税收制度, 可扣除额外的研发项目成本。

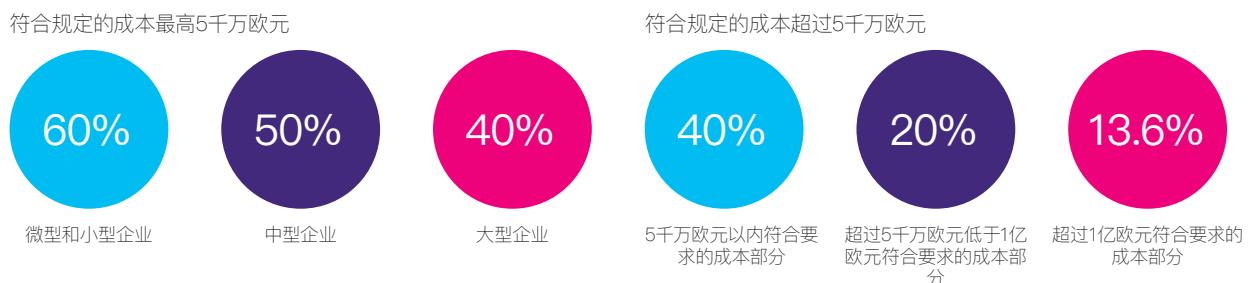
财政补助补助的金额受限于最高投资限制额与符合规定的成本间的比例 (投资的最高程度)。

最高投资补贴*

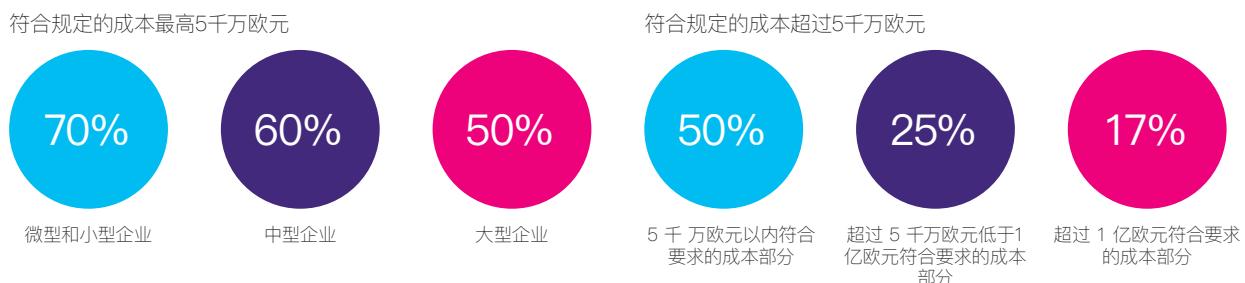
斯洛伐克西部



斯洛伐克中部



斯洛伐克东部



* 一般性附注: 在由欧盟委员会批准的公平转型机制下, 部分指定地区可获得公平转型基金扶持, 如果投资项目在这些地区实施, 则投资援助强度可能会增加10%。

为了有资格获得财政支持, 以下标准适用于投资金额和创造就业机会。

斯洛伐克政府通过了以下与能源危机及其负面影响有关的过渡性条款。2023年1月15日至2023年12月31日期间启动的投资援助程序, 适用以下规定:

- 对于投资项目主要所在地和其相邻地区的失业率, 应根据经济部收到投资援助申请时所处的日期起计算之前半年时间的失业率进行评估;
- 所购有形固定资产和无形固定资产的最低限额的一半;
- 要求的拟新增就业岗位的最低数量的一半;
- 在实施投资计划的互补地点, 对于为了实施投资项目而在工业生产中采购的、可放置于补充位置的机械、仪器和设备采购价格的40%;
- 在工业生产的优先领域实施的投资项目应被视为在工业生产中实施的全部投资项目;
- 在技术中心的优先领域实施的投资项目应被视为在技术中心实施的全部投资项目, 采用比投资援助的最低要求更低的标准;
- 在商业服务中心的优先领域实施的投资项目应被视为在商业服务中心实施的全部投资项目, 采用比投资援助的最低要求更低的标准。

为了将某一地区归入到相关区域中, 在2023年1月15日至2023年6月30日期间启动的投资援助程序中也应考虑到2022年下半年的登记失业率。

对于 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日启动的投资援助程序, 普列维扎地区被视为D区内的地区。

在 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日启动的投资援助程序中, 普列维扎地区和帕蒂赞斯克地区应被视为D区内的地区。

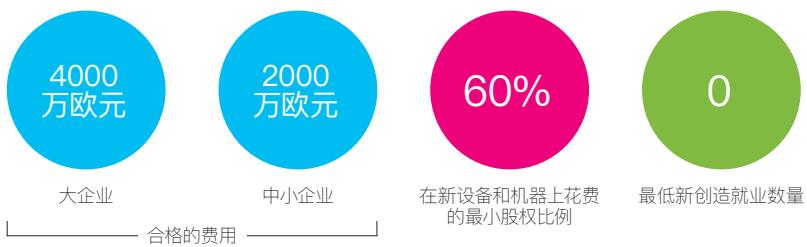


最低投资数额

工业制造

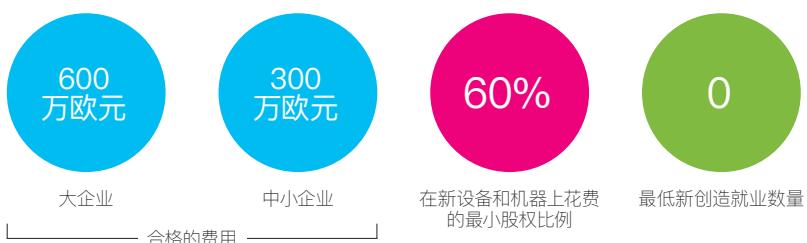
低于平均失业率的地区 (区域A)

现金补助优先地区



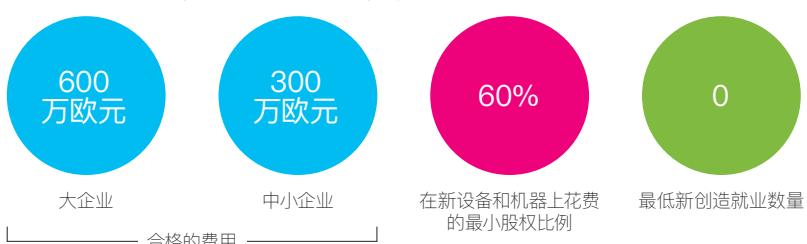
无法提供现金补助的其他地区

所有地区的税收减免



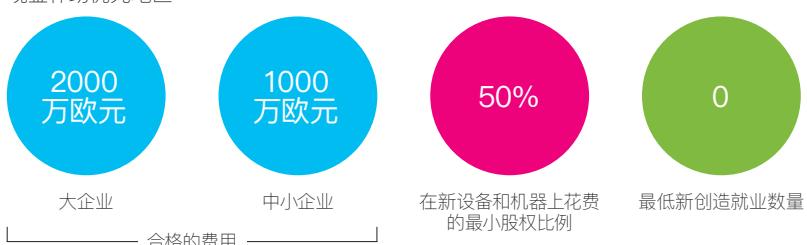
对所有地区的新创造就业所做的贡献: 不可用

所有地区的房地产折扣转让或者房地产折扣租金

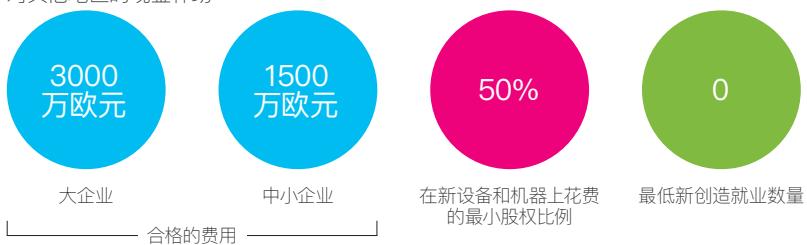


高于平均失业率的地区 (区域B)

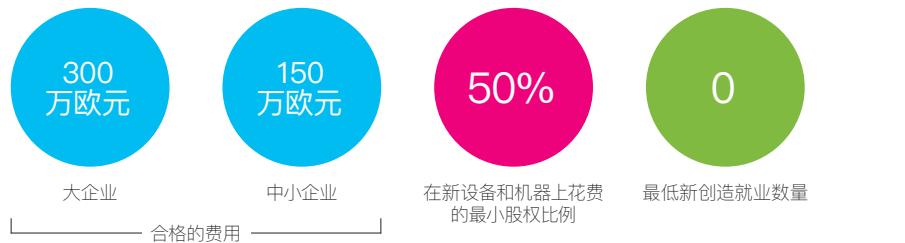
现金补助优先地区



对其他地区的现金补助



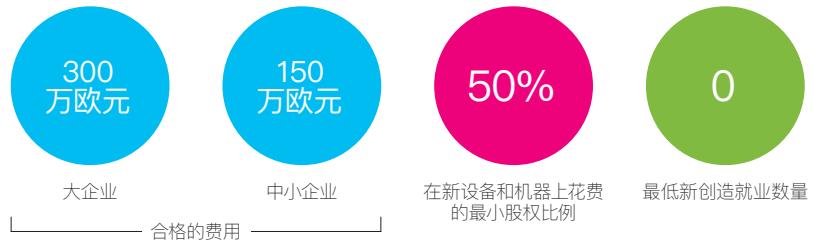
所有地区的税收减免



对所有地区的新创造就业所做的贡献

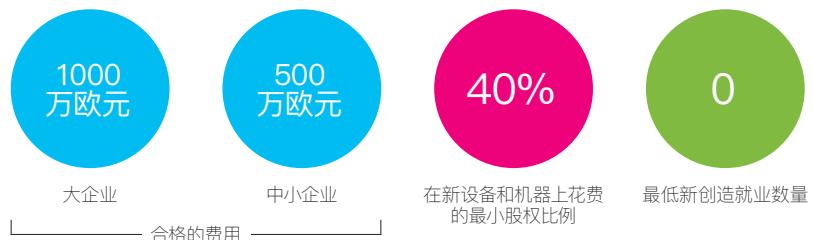


所有地区的房地产折扣转让或者房地产折扣租金

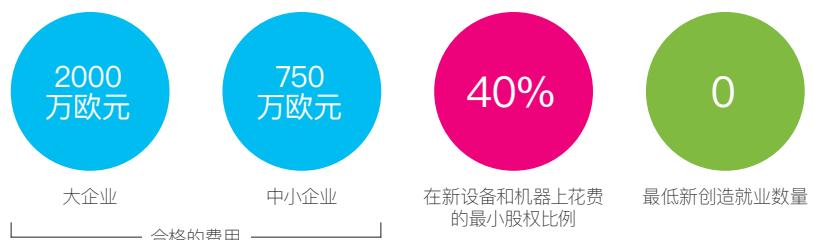


至少高于平均失业率35%的地区 (区域C)

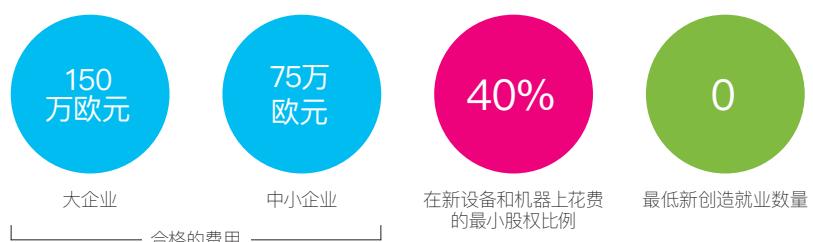
现金补助优先地区



其他地区现金补助



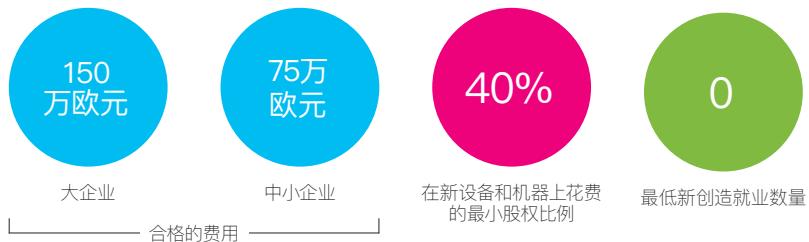
所有地区的税收减免



对所有地区的新创造就业所做的贡献

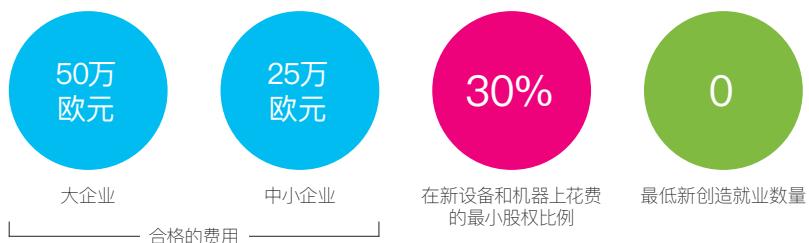


所有地区的房地产折扣转让或者房地产折扣租金

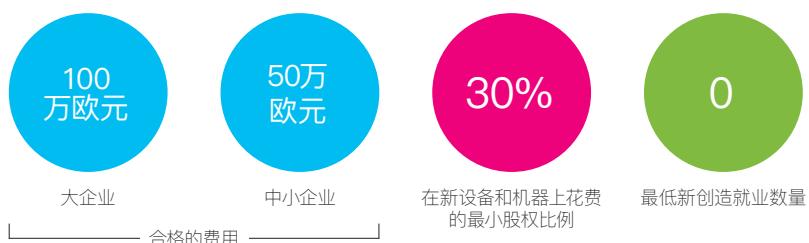


在“最不发达地区名单上的”地区 (区域D)

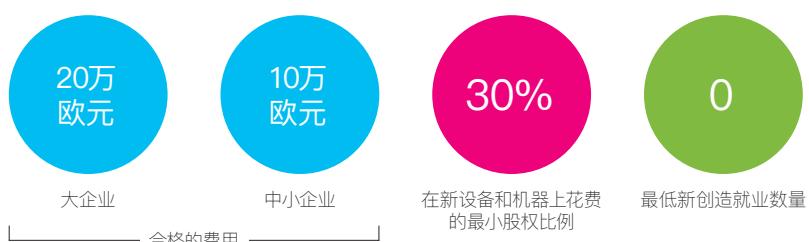
现金补助优先地区



其他地区现金补助



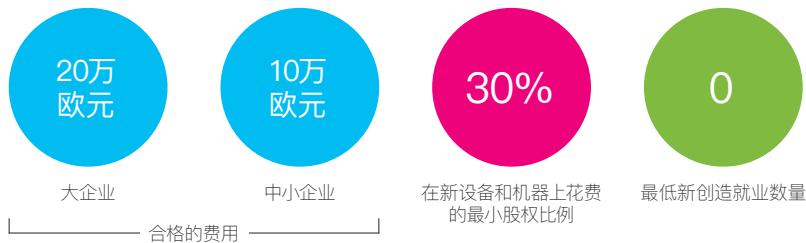
所有地区的税收减免



对所有地区的新创造就业所做的贡献



所有地区的房地产折扣转让或者房地产折扣租金



技术中心

现金补助优先地区



优先地区的税收减免



对优先地区新创造就业所做的贡献



对优先地区的房地产折扣转让或者房地产折扣租金



¹ 向雇员支付的月均净工资相比斯洛文尼亚共和国在该地区的平均月工资的最小倍数。



共享服务中心

对优先地区的现金补助



对其他地区的现金补助: 无

对优先地区的税收减免



对其他地区的税收减免

对优先地区新创造就业的贡献



对其他地区新创造就业的贡献

对优先地区的房地产折扣转让或者房地产折扣租金



对其他地区的房地产折扣转让或者房地产折扣租金

¹ 支付给企业员工的平均月工资总额的最低倍数, 与斯洛伐克共和国经济中按地区划分的平均名义上的月工资相比。

对新创造就业的财政支持

符合条件的工资成本的计算方式为新创造就业岗位招聘的人员的月薪总额, 这些职位与实现投资计划 (税前) 直接相关, 包括为期24个月内的公共医疗保险、社会保障缴款和强制性养老金缴款。新创造的工作的最大贡献额不得超过以下数值 (以合格工资成本的百分比表示) :

斯洛伐克西部:

A区 – D区

工业生产



优先地区



其他地区

技术中心



优先地区



其他地区

共享服务中心



优先地区



其他地区

斯洛伐克中部:

A区

工业生产



优先地区



其他地区

技术中心



优先地区



其他地区

共享服务中心



优先地区



其他地区

B区 – D区

工业生产



优先地区



其他地区

技术中心



优先地区



其他地区

共享服务中心



优先地区



其他地区

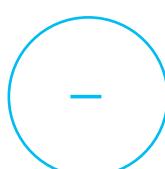
斯洛伐克东部:

A区

工业生产



优先地区



其他地区

技术中心



优先地区



其他地区

共享服务中心



优先地区



其他地区

B区 – D区

工业生产



优先地区



其他地区

技术中心



优先地区



其他地区

共享服务中心



优先地区



其他地区

土耳其

土耳其采用了非常积极的奖励方案,从2012年起同时适用于土耳其企业以及外国企业在土耳其的分公司。在该方案中,土耳其将地区分为6个区域,第1区是最富的区域,涵盖的城市包括伊斯坦布尔和伊兹密尔,而第6区是最穷的区域。奖励方案也同样分为5个类型:一般投资奖励、区域投资奖励、优先投资奖励机制投资奖励以及战略投资奖励。

一般投资激励机制给予第1区和第2区至少300万土耳其里拉的投资支持,以及第3至第6区至少150万土耳其里拉的投资支持。未被鼓励的投资无法从这一制度中受益。

在区域投资奖励类型中,和上述奖励方案的类型不同,奖励的规模取决于当地经济发展的规模和潜力。与第一种奖励制度相同,该制度也会给予第1区和第2区至少100万土耳其里拉的投资支持,以及其他区域至少150万土耳其里拉的投资支持。例如制造可再生能源涡轮机以及发电机和一些采矿工程,这些项目通常会被提供更高额的补助如果该项目的投资价值超过10亿土耳其里拉。

大型投资奖励支持12个领域的投资,主要是与能源、基础建设和生命科学相关的投资。申请奖励的最低投资资本从5千万土耳其里拉至10亿土耳其里拉不等。

优先投资奖励机制支持针对土耳其要求指定为优先投资的主体的投资。优先投资奖励措施的投资主体众多,最低投资额也因主体而异。区域1、5、2、3、4和5的优先投资将被奖励,而区域6的投资将从区域6的奖励中获益。

战略投资奖励支持那些生产能力低于出口能力的产品,该被制造的产品去年的出口价值为5千万美元,投资价值最少为5千万土耳其里拉,且该投资至少能增加40%的产品价值。

对投资者的奖励方案总结如下表。

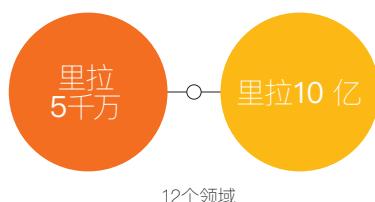
一般投资奖励方案



区域投资奖励方案



大型投资奖励方案



战略投资奖励方案



提供的支持	一般投资激励制度	区域投资激励制度	优先投资激励制度	大规模投资激励制度	战略投资激励制度
增值税豁免	为所有地区提供。	为所有地区提供。	为所有地区提供。	为所有地区提供。	为所有地区提供。
关税豁免	为所有地区提供。	为所有地区提供。	为所有地区提供。	为所有地区提供。	为所有地区提供。
税收减免	—	为所有地区提供。	为所有地区提供。	为所有地区提供。	为所有地区提供。
社保保费支持 (雇主份额)	—	为所有地区提供。	为所有地区提供。	为所有地区提供。	为所有地区提供。
预扣所得税	为区域6的投资提供资金。	为区域6的投资提供资金。	为区域6的投资提供资金。	为区域6的投资提供资金。	为区域6的投资提供资金。
社保保费支持 (员工份额)	—	为区域6的投资提供资金。	为区域6的投资提供资金。	为区域6的投资提供资金。	为区域6的投资提供资金。
利率支持	—	向投资激励制度范围内区域3、4、5、6提供资金。	向投资激励制度范围内区域3、4、5、6提供资金。	—	向投资激励制度范围内区域3、4、5、6提供资金。
土地分配	—	为所有地区提供。	为所有地区提供。	为所有地区提供。	为所有地区提供。
申报增值税	—	—	—	—	提供至少5亿里拉的战略投资建设费用。

土耳其提供的其他补助

除了上面介绍的一般投资奖励方案之外, 土耳其政府在2016年11月引入“关注重点区域方案”, 并优先发展东部和东南部五个地区。相应地, 这些地区的私人部门投资将由源自土耳其开发银行的资金进行激励。2017年1月, 政府为“重点区域”提供了4项激励计划, 分别是: 投资和制造补助计划、移动制造设施补助计划、呼叫中心补助计划和数据中心投资和能源补助计划。具体就每项计划提供的激励如下:

计划	激励
投资和制造补助计划	顾问服务/投资区域分配/建筑支助/免息投资贷款/减利业务贷款
移动制造设备补助计划	现金补助/激励补助/分配投资领域, 并减少利息业务贷款(如设施需要搬迁)/顾问服务和免息投资贷款(用于新设施)
呼叫中心补助计划	建筑分配/光纤通信基础设施/人员培训/投资领域分配/建筑支持/免息投资贷款的分配
数据中心投资和能源补助计划	数据中心能源支持/光纤通信基础设施/投资领域/免息投资贷款

除上述外, 各区域将优先投资特定类型的投资, 如区域1的物流、区域2的纺织品和区域3的建筑材料的制造。



乌克兰

对投资项目的国家一般性支持

乌克兰可以对投资项目提供一般性国家支持。支持项目由国家机关以竞争的形式选择。例如, 该类国家支持可能采取一下形式: a)通过国家预算资金共同投资投资项目; b)为投资项目提供国家担保以支持被投资公司的债务融资; c)为投资项目提供债务融资 (通过国家预算资金) ; d)根据投资项目获得的债务融资支付全部或部分的利息支付。

国家对大型投资项目的支持

2021年2月, 乌克兰为大型投资项目引入了国家支持。

可得到的支持

- 税收优惠 (例如免税) ;
- 与国有或市政土地有关的土地收益 (例如, 特殊的租金费率) ; 和
- 以实施投资项目所需的基础设施的州或市政预算为代价进行建设 (后者将从2022年1月1日开始可用) 。

国家支持的金额上限为预期投资金额的30%。

关键资格标准

根据法律的关键标准, 有资格获得国家支持的投资项目应:

- 提议在加工工业实施 (制造烟草和酒精产品除外), 开采和精炼矿物质资源 (硬煤和褐煤, 原油和天然气除外), 废物管理, 运输, 仓储设施, 邮政和快递服务, 物流, 教育, 医疗保健, 艺术, 文化, 体育和旅游业;
- 创造至少80个新工作场所, 参照上一个日历年, 雇员的平均薪酬比在相同位置或区域工作的雇员的平均薪酬至少高15%;
- 计划至少进行2000万欧元的新投资; 和
- 五年内实施。

国家对工业园区投资项目的支持

2012年, 乌克兰为工业园区的创建和运营引入了新的立法框架, 并为这些工业园区内的项目创设了有利的制度。

2021年10月, 吸引工业园区投资的立法修正案生效, 加强了对制造业集群的支持。从2022年7月开始, 以免征工业园区居民的某些商业活动所得税和免征其某些交易的增值税的方式提高国家支持。

2022年, 进一步修订与工业园区有关的法规。这些改进完成了国家对工业园区奖励制度的改革, 并带来以下成效:

- 为在工业园区装配设备或开展业务的贷款利息实施全额补偿或部分补偿;
- 为开发、装备和运营工业园区工程基础设施的建设、翻修和维护提供资金; 对工程网络产生的费用进行补偿;
- 免征用于工业园区投资项目的设备、零件和材料的进口关税和增值税;
- 免除10年的所得税, 但必须再投资在投资项目的发展上;
- 根据地方自治机构的决定, 工业园区的房地产有可能获得房地产税税收优惠。

可再生能源部门的国家支持

2009年, 乌克兰引入了 (绿色) 上网电价机制作为2030年1月1日前支付的可再生能源 (风能, 太阳能, 生物质能, 沼气, 小水电 (不超过10MW)) 产生的电力的保证优惠价格。目前, 政府正在考虑对 (绿色) 上网电价方案进行修改, 根据该方案, 乌克兰政府将对可再生能源发电商的电力出售价格与其所享受的 (绿色) 上网电价机制所规定的保证优惠价格之间的差价予以补偿 (即“溢价补贴机制”) 而不是为可再生能源发电支付保证优惠价格。2019年底新的拍卖支持系统被采用, 然而, 直到上述溢价补贴机制实施后, 该系统才能被启用。除此之外, 还可享受以下税收优惠:

- 可再生能源的电力供应免征消费税;
- 可再生能源生产中使用的某些设备的进口和供应可免征增值税。

对农业的国家支持

在乌克兰, 农业有各种形式的国家支持 (例如: 对农用车辆和/或设备支付的价格进行部分补偿。此外, 农业生产者可以从简化的税收制度和土地税的优惠税率中获益。

国家对IT部门的支持

2021, 乌克兰发布了一款特殊的应用Diiia.City regime——一个为IT公司提供新的法律和税收框架的经济特区, 这被认为将提升该国作为全球科技中心的地位。

可用支持:

- 税收优惠 (即免税或降低百分比) ;
- 在雇佣问题上的灵活性; 以及
- 防止政府安全官员不当干预的额外保护。

合格标准

一般来说, 拥有至少9名员工、平均月薪为1200欧元的科技公司有资格申请参与 (即“常驻”) Diiia City项目。

时间和程序步骤

一般而言, 在欧洲国家申请政府补助有两个步骤。首先要和进行投资的国家政府打交道。在很多情况下, 除了一些例外, 投资国政府还需要欧盟委员会的批准。

中东欧进行投资所需的时间取决于项目的规模和投资者的需求。通常需要和相关政府签订一个具体的投资协议, 而该协议一般而言会经历多次修改反复因此需要很长的时间才能最终定稿。

通常而言, 在提交政府补助的申请前不能开展投资活动。在特定情况下, 需要等到进度的后半段。

下面总结的时间要求主要是针对需要获得本国许可的情况。通常国家政府在考虑过政府补助申请并初步同意后, 会将申请提交给欧盟委员会。

在简单明确的案子中通常适用简易程序, 在简易程序下欧盟委员会将在收到通知后的20个工作日内作出决定。对于重大项目, 给予补贴的成员国会向委员会提交申请表。申请表的内容一般均经投资者同意。

对于大规模的投资, 欧盟委员会会进行至少为期6个月的调查。我们通常建议投资者事先直接和委员会取得联系, 尤其是在预期会获得较大金额政府补贴的情况下。委员会通常会发布指导, 内容包括其对政府补贴申请形式的意见, 以及投资者和成员国间需要订立的相关文件。

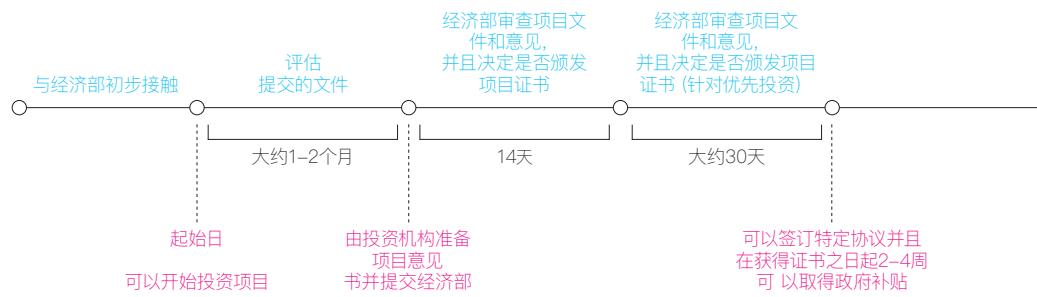
在大型项目中, 不可避免的会有延迟的风险, 例如需要进行分区(见下), 或者该州正在进行土地收购或者建立基地。为了减少延迟的风险, 我们建议将各阶段项目的截止时间写入与当地政府签订的投资协议或者单边保证函中。

有时候政府和政府机构的行动十分快速, 并且对保密信息的监管也比较松懈。通常这是为了保证政府的有利宣传, 尤其是在政府竞选期间, 或者该政府正和别的国家竞争相同投资。为了减少该问题, 潜在的投资者有必要和政府强调对保密信息的管理是在该地区投资的先决条件。通常可以通过在投资协议或者其他主要文件中适当加入带有惩罚性措施的保密条款来加强信息保密。

保加利亚

在保加利亚，投资者向保加利亚投资局提交投资计划标志着投资补贴程序正式启动。通常，在此之前投资人已与保加利亚投资局和经济部进行了详细地讨论和商议。在将项目计划提交认证之前，不能施行投资项目。只有投资计划满足特定条件（最低投资金额，最低新增岗位等）才能享受补贴。

投资补贴程序分为两个部分。第一部分包括认证投资项目计划。取决于不同的证书类型（A类或者B类），投资者可以获得不同的项目补贴。第二部分包含谈判和签署关于特定投资补贴的投资协议。通常自提交投资项目计划至签署特定投资协议需要3至4个月的时间，但也可能需要更长的时间。

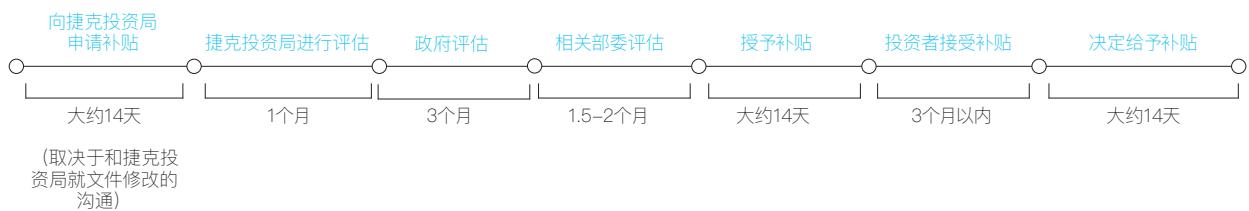




捷克共和国

在捷克共和国, 投资程序正式启动于向捷克投资局提交补助申请之时。在此之前不得进行任何投资。从收到该申请时起, 整个程序一般需要3-6个月。具体的时间取决于投资者最终申请的提交速度以及政府机构的处理速度。在提交最终申请后, 贸易及工业部将申请转给捷克政府, 捷克政府有三个月的时间决定是否给予批准。如若批准, 贸易及工业部则有30天来颁发一份有约束力的给予投资补贴的承诺。该承诺以行政决议的形式呈现。在实际操作中, 特别对于大型项目, 投资的特定内容可以受到由投资者和政府间签订的投资协议的约束。

针对劳动补贴, 在申请者获得批准投资补贴决议后, 申请者(雇主)与劳动局签订颁发补贴的协议。该协议具体规定了给予补贴的条款。

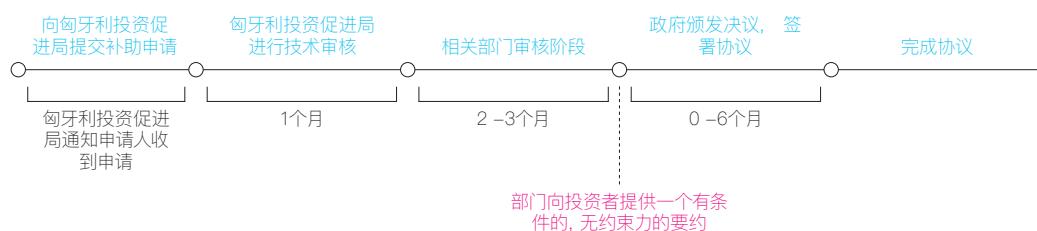


匈牙利

在匈牙利, 投资程序启动于投资者向匈牙利投资促进局提交一份具体的投资补贴申请之时。匈牙利投资促进局在几天内会确认收到该申请。在提交投资补贴申请前不能开展投资活动。

在对申请进行技术审核后, 匈牙利投资促进作为资助者代表并且依据和赞助者之间的协议向申请者提供一份有条件的, 没有约束力的要约。如果申请者接受该有条件的要约, 那么赞助者会将申请提交给匈牙利政府。政府会颁布授予补贴的决议。根据匈牙利政府的决议, 赞助者会和申请人签订投资协议。

从接受有条件的要约至签署投资协议 (包括通知欧盟委员会) 一般需要6–12个月。如果无需通知欧盟委员会, 那么该程序会快速很多。

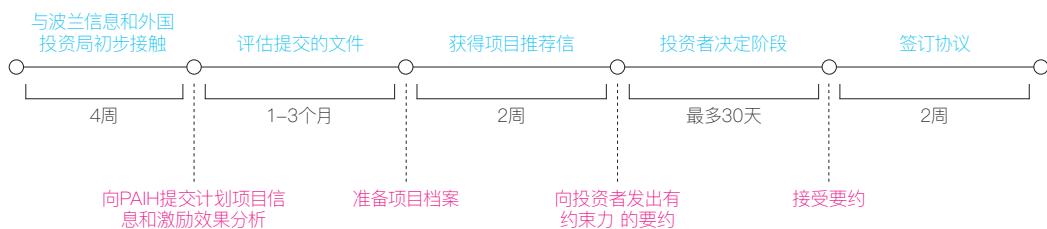


波兰

在波兰, 投资程序分为两个同时进行的部分:

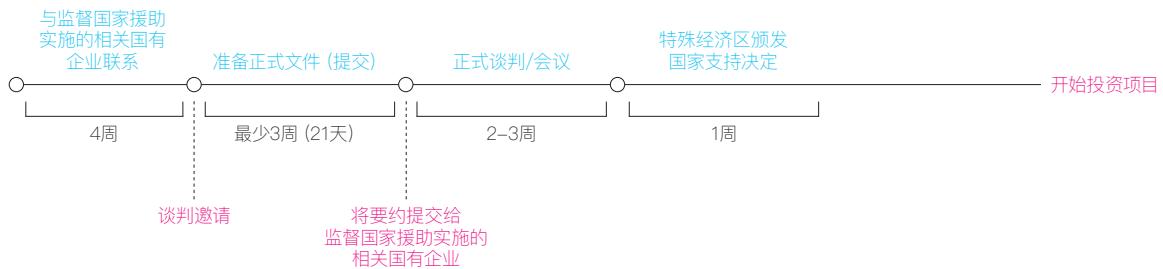
(i) 谈判和签订投资协议; (ii) 获得国家支持决定。投资协议程序通常在投资者向波兰信息和外国投资局提交补贴申请后正式启动, 大约需要3个月的时间。而获得国家支持决定的时间则更短, 一般不超过2个月。

(i) 签订投资协议



投资项目正式启动于已经向波兰信息和外国投资局提交补贴申请时。在对文件进行审查后, 投资局会做出支持项目的决定并将其推荐给发展部以获得最终批准。推荐一旦被批准, 投资局会向申请者发出一份正式的有约束力的要约。投资者有30天的时间来决定是否接受要约。如果投资者接受要约, 那么他需要向发展局提交意向书以表明会进行投资。最后, 发展部会与投资者签订投资协议。整个程序大约需要3个月的时间。

(ii) 获得国家支持许可



为了获得以企业所得税减免形式的国家援助 (根据投资地点的不同, 资本支出可达10–50%) 必须获得国家支持决定。为了申请国家支持决定, 企业必须准备一份正式的文件 (“申请”), 并提交给监督国家援助的国有企业 (波兰将划分为14个区域, 国家援助将由这些公司监督)。该申请必须包含对投资的描述, 阐明设想的拟在波兰进行的投资, 必须说明将要花费的申报的资本支出金额并表明与投资质量标准相符的新工作岗位数量、在投资范围内开展的研发活动、提高员工的专业资格。获得国家支持决定所需的最低资本投资支出从开展研发活动的小型企业的4.2万欧元左右到进行制造活动的大型企业的大约2100万欧元不等。此处请注意一些商业活动不符合通过国家支持决定的方式获得国家援助的条件, 例如: 烟草制造、酒精饮料制造、批发及零售服务。因此, 在提交申请之前, 最好检查计划的商业活动是否包含在援助方案内。获得国家支持决定的程序一般情况下不超过2个月。



罗马尼亚

在罗马尼亚, 批准政府补贴的程序如下:

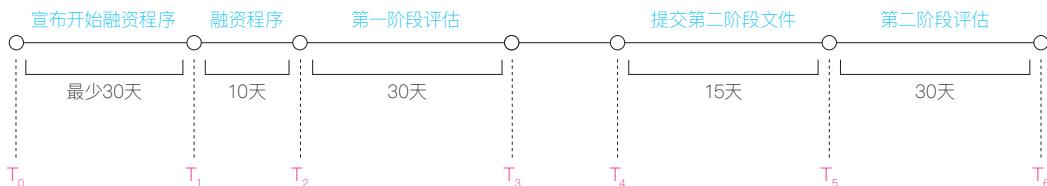
(i) 第一阶段—申请融资协议, 包括:

- 提交融资申请;
- 从书面和合格/合规两方面评估融资申请;
- 将结果告知满足合格/合规标准 (在此阶段, 可能会要求申请人提交其他文件和/或说明) 的申请人;

(ii) 第二阶段—评估附加文件和/或说明, 包括

- 申请人提交评估/评价文件;
- 评估第二阶段文件 (在这一阶段, 申请人可能被要求提交格外的文件和/或者申明) ;
- 颁发融资协议;
- 通过邮递的方式向投资者传达融资协议通知。

只能在“融资会议”期间 (通常持续10/15个工作日) 提交融资请求, 但在2021–2024期间, 这些会议将连续开放, 直到2002年第3个学期为止 由于最新的融资协议可于2023年12月31日发布, 因此将于2023年到期。这些会议的开始日期至少提前30天在公共财政部的网站上宣布。根据国家援助计划拨款的时间表通常如下:



T₀ 公共融资部网站宣布开始融资之日;

T₁ 融资程序开始之日;

T₂ 融资程序结束之日;

T₃ 第一阶段评估结束之日;

T₄ 向合格申请人宣布结果之日;

T₅ 第二阶段提交文件截止至日;

T₆ 第二阶段结束之日。(*30日开始于第二阶段文件准备完毕之时; 公共融资局可能要求额外的文件/申明; 所有文件要求需在15个工作日内回复)

一般而言, 公共融资局推荐从提交融资申请到最后依据欧盟第650/2014号法案颁发政府补贴的融资文件, 投资者需要留出5–10个月的时间, 该时间不包含通知欧盟委员会的时间。

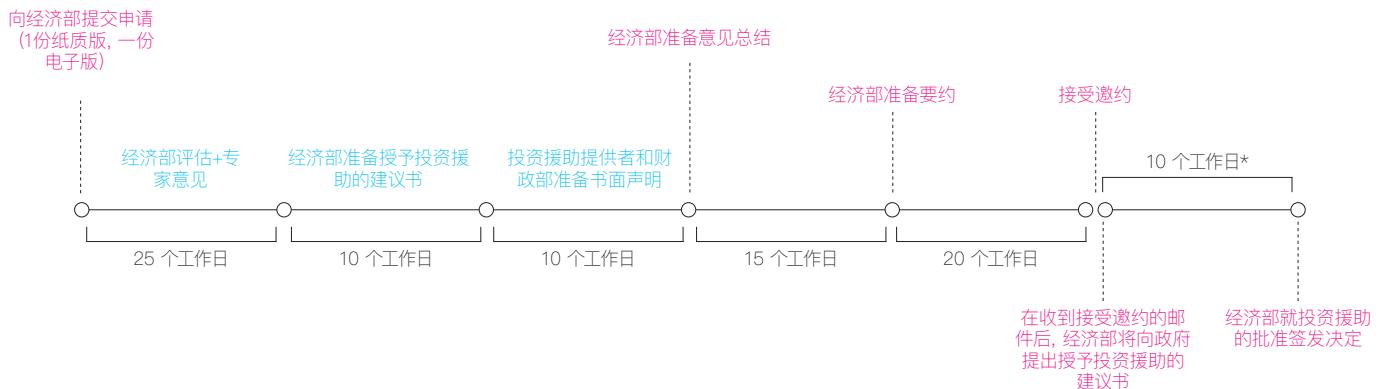
斯洛伐克

当投资申请提交给经济部时, 投资过程就开始了。该程序通常需要花费约三个月的时间。然而, 在提交投资申请前, 我们建议与教育部以及斯洛伐克投资与贸易发展局(SARIO)进行详细讨论, 以确保提交申请后事宜能够顺畅进行。

投资过程包含多个步骤, 每个步骤的期限都有法律明文规定。

1. 投资申请提交后 (1份纸质版, 1份电子版), 教育部有25个工作日的时间来评估投资的区域贡献, 并确保编写独立而详细的专家意见。
2. 如果意见表明申请人有能力遵守允许投资的一般条款和条件, 并且投资将对区域经济做出重大贡献, 则经济部应在10个工作日内准备批准投资援助的提案。
3. 提案将发给斯洛伐克共和国投资援助提供者和财政部, 他们有10个工作日的时间来准备一份关于他们是否同意提供援助的书面声明。
4. 经济部将编写一份总结性意见。如果是正面的总结意见, 教育部将在15个工作日内准备并向申请人发送书面形式的投资援助。
5. 申请人必须在投递后20个工作日内向经济部提交接受函 (1份纸质版, 1份电子版)。
6. 经济部在接受接受函之后, 提交了一份投资援助申请, 供斯洛伐克政府批准。如果投资援助无需通知欧盟委员会, 经济部必须在收到斯洛伐克政府正面决定的10个工作日内向申请人发出投资援助批准决定。如果投资援助需要通知欧盟委员会, 经济部将确保 (在斯洛伐克斯洛伐克政府做出正面决定后) 评估拟议援助与内部市场的兼容性。如果欧盟委员会做出了积极的决定, 经济部必须在欧盟委员会最终决定交付后10个工作日内向申请人发布投资援助决定。

投资援助的接受者应在斯洛伐克公共部门合作伙伴注册登记。



* 如果投资援助无需通知欧盟委员会, 经济部必须在收到斯洛伐克政府的同意决定后的10个工作日内向申请人签发投资援助批准决定。如果投资援助需要通知欧盟委员会, 经济部将确保 (在斯洛伐克政府作出同意决定后) 对拟议援助与内部市场的兼容性进行评估。在欧盟委员会作出肯定答复的情况下, 经济部必须在收到欧盟委员会最终决定后的10个工作日内签发投资援助的批准决定。



土耳其

为了申请政府补助, 投资者通过电子激励申请和外资信息系统, 向工业和技术部激励实践和外资总局提出网上申请, 并提交拟投资的相关文件。投资额少于1千万里拉的投资, 投资者可以向当地发展局和行业工会提交申请以获得投资补助证书。各申请根据微型经济政策进行技术和财务审查。包括评估在内的整个程序需在提交申请之后2个月内完成。

可获得的激励措施的主要要求是至少投资200万里拉, 在制造业方面至少雇用30人; 呼叫中心至少雇用200人, 数据中心至少占地5000平方米。那些创造更高就业率, 有研发活动参与以及投资者在相关投资领域更有经验的项目会被优先考虑。

在发布时, 重点关注项目的补助申请没有具体的程序或时间节点。



收购房地产

根据投资类型的不同, 投资者可以以多种形式利用房地产。其中最为广泛的是: (i)所有权 (使用、管理以及处置权) ; (ii)出租权; (iii)在波兰, 永久用益物权 (一种长期的使用或者管理权, 并且可以在国有土地上建造建筑) ; 或者 (iii)其他受期限和范围限制的权利 (例如地役权, 用益物权) 。

在收购房地产的情况下, 通常的做法是签署一份初步或者有条件的出售协议。在购买房地产时需要满足所有的正式条件—通常需要在公证处签署完整的法律文书。根据各国的法律不同, 外国投资者可能需要获得特别的批准来购买房地产 (在乌克兰, 投资者要在当地开展业务才能购买土地) 。很重要的一点是, 投资者需要向公共登记处进行确认, 因为在一些国家, 只有注册在登记处的权利才被视为有效, 如果权利没有被注册在登记处, 那么视为不存在。

投资者在开始进行商业活动前需要获得多个许可。最主要的一个是建筑许可 (建造、翻修、再建造) 。建造许可只有在投资者符合分区规定, 环境决议以及所有技术要求后才能获得。如果购买的土地是农业用地, 那么投资者需要获得允许其从事除农业以外其他活动的许可。一般而言, 这意味着投资者需要花费更多的费用。

在建造阶段末期, 投资者还需要获得占用许可。

许多中东欧国家还有其他的特别规定:

1. 残留的共产主义法律体系, 例如所有权人被纳粹或者共产主义剥夺的赔偿权;
2. 保护历史古迹;
3. 征收条例;
4. 特定类型房地产收购的限制 (例如农业或森林用地) (仅限波兰和乌克兰) ; 以及
5. 支持新投资的规则 (仅限波兰)

分区

每项投资必须与针对特定房产的当地总体规划一致。当地总体规划 是一部当地法律, 用来指示其所覆盖范围内的财产。一般而言, 不得在农业用地上从事非农业活动。分区通常由当地政府进行管理。

基础设施

在选定最终项目地址前, 投资者十分有必要进行现有基础建设的评估。调查的重点包括:

1. 道路
2. 铁路
3. 航空通行
4. 水路

中东欧基础设施建设情况总结如下:

国家	道路	铁路	机场	水路
保加利亚	846公里高速公路, 在建125公里	目前6500公里铁路由国有和私营铁路公司运营	5个国际机场	4个港口边境连接多瑙河和黑海
捷克共和国	1,350公里公路	目前9,355公里铁路由国有和私营铁路公司运营	5个公共国际机场 (总共24个国际机场)	捷克不与海相连, 但是有许多河流尤其是易北河流入北海
匈牙利	1,855公里公路	8,057公里公共铁路由1家国有全资公司以及1家由国家拥有多数股份的公司运营	5个国际机场	多瑙-莱茵-美因运河以及多瑙-黑海运河, 和内陆河
波兰	4,685.9公里高速公路 (其中1,753.6公里为公路)	目前20,000公里铁路, 由国有和私营公司共同运营	12个国际机场	边境与波罗的海相连。主要港口为 Gdańsk, Gdynia, Szczecin-winouj cie, Kołobrzeg
罗马尼亚	17,873公里国道, 其中欧洲道路6,200公里; 992公里是公路	10,777公里公共铁路	16个国际机场	边境与黑海相连。主要港口包括: Constanta、Sulina以及Mangalia。多瑙河也流经罗马尼亚。主要军事港口为: Braila、Galati和Tulcea
斯洛伐克	854公里公路 (另有80公里在建)	目前3,600公里铁路由国有公司运营	9个国际机场	多瑙河流经布拉迪斯拉发, 并且与北海和黑海相连
土耳其	97,738公里公路 (包括高速公路、国道和省道)	13,128公里铁路由国有公司运营 (正在规划在未来7年内新的铁路线的投资, 政府的目标是将铁路长度加倍, 其中包括10,000公里的新高速客运线)	53个机场其中37个被归为国际机场	7,186公里边境和黑海, 爱琴海, 地中海和马尔马拉海相连。主要的港口为: Ambarlı, Barbaros, Mersin, Haydarpasa以及İskenderun
乌克兰	9,331.1公里高速公路	由国有公司运营的22万公里的铁路线	21个机场, 其中17个国际机场	毗邻黑海和亚速海。有13个海港和11个河流码头。

俄乌冲突导致公共基础设施收到严重影响, 桥梁、道路、机场和其他关键基建均遭到不同程度的破坏。俄乌冲突还导致了黑海和亚速海遭到封锁, 乌克兰领空暂时关闭。乌克兰政府正在积极修复受损的基础设施, 并努力为待定的未来重建项目吸引投资。

税收

税收问题是决定在何地进行投资的重点。投资者通常通过设立公司或者合伙进行。因此所适用的税制也取决于投资者所选择的投资形式。

我们将主要的税收形式总结概括如下。投资者需要确认税负水平、相关的税收减免措施以及适用的情况。投资者还需要确认是否存在印花税、交易税等其他税收。

国家	个人所得税	企业所得税	增值税 (标准税)	房地产税
保加利亚	10%	10%统一税率, 所得税和社保费用减免, 适用于特定领域的特定行业	20%	由各区政府决定, 范围在, 税收价值/资产负债表价值的0.1–4.5%之间。农业用地不征不动产税
捷克共和国	年收入不超过78,900欧元的部分为23%, 年收入超过78,900欧元的部分为23%。	19%	10%, 15%, 21%	根据类型、地点以及用途的不同, 每平方米适用, 下列税率: 住宅和农业用地: 0.7欧元; 工业用地: 0.37欧元; 其他用途: 0.37欧元; 特殊工业区: 减免最多5年
匈牙利	15%	9%	5%, 18%, 27%	区政府可以决定征收房产税/土地税的费用。年房产税不能超过2,190.9福林每平方米或者调整后的市场价值的3.6%。年土地税不能超过398.3福林每平方米, 或者市场价值的3%。
波兰	12–32% (或对企业家征收19%的统一税率)。在收入超过100万兹罗提 (约21.2万欧元) 的情况下, 对于超过100万兹罗提的部分, 纳税人有义务额外支付4%的团结税。	19% 所得税; 收入最高达 120万欧元 的公司或在特别经济区第一年经营的企业需缴纳15%所得税.	0%, 5%, 8%, 23%	作为商业用途的土地的年税率不能超过1.16兹罗提每平方米。根据当地当局的有关决议, 可以给予投资者房产税的豁免。如果是与商业活动有关的建筑或建筑的某一部分, 以及用于商业活动的住宅建筑或其某一部分, 可适用面积的财产税的年税率最高不能超过28.78兹罗提每平方米。对于用在开展经济活动的非建筑结构物及其某一部分, 房地产税的最高税额不能超过其企业所得税摊销价值的2%。

国家	个人所得税	企业所得税	增值税 (标准税率)	房地产税
罗马尼亚	对于专门从事研发工作的雇员, 对其从事该活动的前10年免征10%的个人所得税	16%; 收益税收减免	19%	对于住宅类建筑: 建筑物应税价值的0.08%至0.2% 对于非住宅建筑: 建筑物应税价值的0.2% – 1.3% (由地方市议会的决定); 重新征收土地税: 公式取决于土地类型 (农业/建筑) 和地理位置等。
斯洛伐克	19% (年收入最高为37,163.36 欧元) 25% (年收入超过37,163.36 欧元的部分)	21% ; 以及收益 (收入) 不超过100,000欧元的纳税人为15% (截至2020年1月1日)	20% 和10% (适用于某些商品和服务的低税率)	土地税税率为0.25%, 由政府进行评估。税率根据土地所在地和适用目的不同而不同。建筑税一般税率为0.033每平方米。上述税率区政府可能会适当增加或减少。
土耳其	15–40%	20% 对在特别经济区进行的活动有减免	1%, 8%, 18%	土地年税率最高为0.6%, 建筑年税率最高为0.4%, 根据其登记的价值计算。
乌克兰	18% (加上额外的1.5%军费)	18% 保险公司和符合条件的IT公司可享受特殊税率 俄乌冲突后, 公司在戒严期间可选择简化税制, 只支付2%的收入税, 而不是一般意义上的企业所得税。	0% / 20%; 7%的税率适用于采购药品和医疗用途的某些设备 某些谷物的进口和供应税率降低了14%	由各市政府确定 取决于类型和财产/土地的位置在以下范围内: – 住宅和非住宅物业每平方米不超过最低法定工资的1.5% (目前约为3欧元); – 不低于农业用地规范性土地价值的0.3%和不超过1%; – 一般用地规范土地价值不超过1%; – 其他类型土地 (包括工业用地和建设用地) 的规范性土地价值3%; 商业实体永久租赁土地的规范性土地价值不超过12%。 – 不超过商业实体永久租赁土地的规范性土地价值的12%。

劳工问题

欧盟统计局的数据显示, 2022年, 欧盟平均每小时的劳工成本为30欧元, 与前一年同季度相比, 在2022年第三季度, 欧元区的每小时劳工成本上升了2.9%, 欧盟的每小时劳工成本上升了3.4%。, 中东欧地区的平均劳动成本比西欧国家少70%左右。

费用	保加利亚	捷克共和国	匈牙利	波兰
月最低工资总额 (欧元)	390 欧元	715 欧元	594 欧元	743 欧元
月平均工资总额 (欧元)	995 欧元	1,645 欧元	1,470 欧元	1,475 欧元
社保费用	14.47% 雇主支付	31.3% 雇主支付	13% 雇主支付	约20.5% 雇主支付
登记失业率	5.2% (2023年1月)	2.2% (2023年1月)	3.8% (2023年1月)	5.2% (2023年1月)
工会成员比例 (大约)	20%	12%	12%	15%

费用	罗马尼亚	斯洛伐克	土耳其	乌克兰
月最低工资总额 (欧元)	515 欧元	700 欧元	489 欧元	180 欧元
月平均工资总额 (欧元)	1,233 欧元	1,449 欧元	530 欧元	380 欧元
社保费用	26.3% 正常工作条件 (危险/特殊工作条件则增加到36.3%)	35.2% 雇主支付	22.5% 雇主支付	22% 雇主支付 (统一社会税)
登记失业率	5.6% (2023年1月)	5.8% (2023年1月)	10.2% (2023年1月)	35% (2023年1月)
工会成员比例 (大约)	33%	15%	14.42%	63%



许多国家的劳动法因需要符合欧盟规则而进行了调整,但是各国的法律仍存在很大的不同。尽管如此,他们中间仍有一些共通之处。

在地区内,个人可以作为员工被雇用,或者作为自由职业者,亦或者成为个体经营者。无雇员模式可能很吸引人,因为不需要满足社保和税收的要求,但是雇主和雇员的雇用关系依旧处于支配地位并且被欧洲和地区所推荐。此外,当地政府试图打击“隐形雇用”结构,即自由职业者和“B2B”的结构可能受到限制。

新的投资者有时可以先从临时的工作中介聘请中介员工以开始本地运营。这是一个很快捷且廉价的开始运营的方式。但是,对聘任中介员工的限制可能阻挠该雇用结构的可行性。因此,大多数企业对于主要员工仍选择聘请永久性而非临时性的员工。雇用关系需要通过书面合同确认。合同类型包括试用期合同,固定期限合同以及无固定期限合同。对于中东欧地区雇主而言,他们更偏向最后一种形式的合同。尽管对于商业活动而言固定期限的合同更吸引人,但是他们使用的范围受到了限制,例如对单一合同的期限有限制(在波兰为33个月)。固定期限合同适用的情形也同样受到了限制(例如在乌克兰固定期限劳工合同适用于替换其他员工或季节性工作等情形)。

尽管雇用合同通常都简单明确,但是许多劳动法规定会直接适用并且对劳动关系进行控制。各国对工作时间、休假时间、加班、周末商业经营的等有着一系列的规定。投资者需要特别注意工作时长的限制,因为工时限制可能无法满足其商业经营的需要。例如,想实行一周七天每天二十四小时的工时可能面临很大的挑战。所有违规的行为都会被严格管理,因为法律和法庭通常都偏倾向于保护雇员。

所有的中东欧国家都对员工就其没有接到通知就被解雇

的遭遇进行保护。保护的方法包括:法定通知期限,雇主有义务就解雇员工给出理由,对重点受到保护的员工进行归类,例如孕妇。此外,单个或集体裁员需要支付遣散费。

雇用本地员工使得投资者不可避免的需要遵守当地税收、社保以及工资单规定。通常而言,雇员享受由政府运营的养老保险,而雇主和雇员都需要承担费用。

中东欧国家一根据欧盟法要求一允许员工参与公司重大决策。员工有权自由设立工会。在对大规模裁员或者社会问题做出决策时,必须通知员工代表进行讨论。

雇员的流动性是中东欧国家经济发展的关键。在大多数情况下,欧洲公民可以在欧盟成员国间自由活动并且在其选择的国家工作。多亏了这一点,投资者可以直接利用其已有的欧盟员工和专家开展其在中东欧地区的活动。非欧盟国家公民只能在满足签证和居住要求后在中东欧国家生活工作。

公用设施

投资者和供应商之间需要签订公用设施合同 (供水、供电、天然气)。因此, 投资者需要确定其最需要的公用设施是什么。因此, 确定投资者的实际需要很关键。

在一些国家, 投资者在投资初期就与公共设施供应商签署初步协议已成为一种日益普遍的做法。这样可以将供应量和供货价格固定下来。

需要和供应商讨论的重点内容有:

1. 费用;
2. 时间; 和
3. 将公用设施管道连接到工厂可能带来的风险。

反腐问题

中东欧的许多国家正在作出坚定的努力来解决腐败问题。然而, 与西欧大多数国家相比, 腐败在中东欧更为普遍。在2022年透明国际清廉指数中, 本报告所涵盖的国家在排行榜上的排名如下 (1是最不腐败的国家 (丹麦), 179是最腐败的国家 (索马里和南苏丹))。



所有投资者都必须要警惕腐败所带来的风险。尤其需要保证所有参与投资项目的员工与顾问都了解这一风险, 并采取合理的公司程序。

CMS制作了一个详细的中东欧地区以及其他国家反贪污法指南。您可以在 cms.law/en/gbr/publication/cms-guide-to-anti-bribery-and-corruption-laws



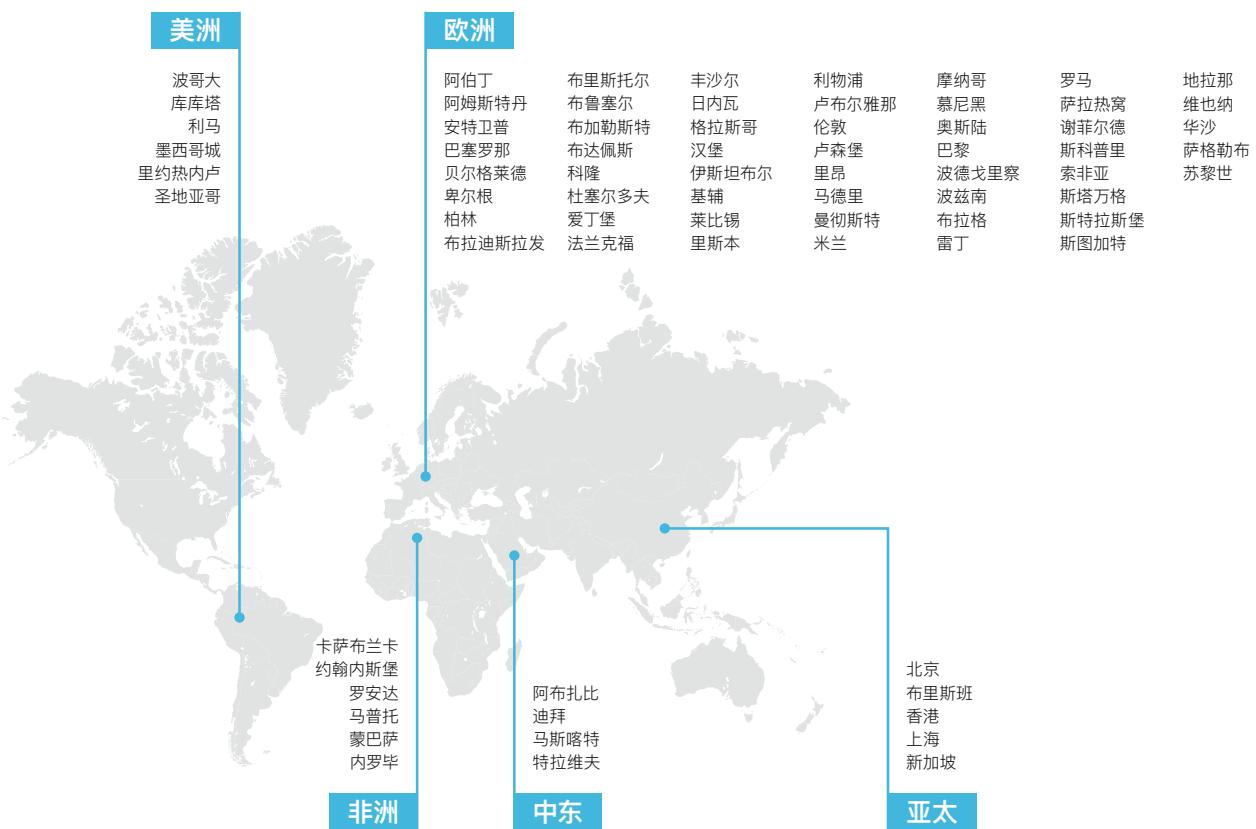
有效的投资项目协调

各地的法律体系通常都很复杂, 稍有不慎便可能落入陷阱。为了节约交易时间, 选择合适的法律顾问至关重要。

CMS是拥有律师人数排名全球第五的律师事务所, 创收在英国位列第六。CMS能够在全球40多个国家通过70多个代表处为您提供服务。无论您的业务是在国内市场开展还是涉及多个法域, 全球5000多名律师竭诚为您提供量身定制的法律咨询服务, 围绕您的业务提供面向未来建议。

CMS在中东欧地区已有30多年的历史, 在当地有17个代表处为全球企业和金融机构提供咨询服务。CMS在中东欧拥有超过100名合伙人和500名律师, 代表处和律师的数量超过了任何其他律师事务所。我们定期为复杂的跨境交易和项目调动大型国际团队, 并可以在当地提供本地和国际(英国和美国)律师服务。客户由于我们对中东欧市场的深入了解, 以及在其业务所处的商业环境中为其提供专业领域知识的能力, 而选择我们。

我们的客户可以从我们和政府以及投资主管机关良好的联络关系中获益, 并且享受我们提供的清晰的商业服务。



中东欧

Iain Batty

合伙人、中东欧商业事务负责人
CMS华沙
+48 22 520 5505
iain.batty@cms-cmno.com

保加利亚

Atanas Bangachev

公司法
合伙人
+359 2 921 9913
atanas.bangachev@cms-cmno.com

捷克共和国

Tomáš Matějovský

合伙人, 商业法规争端事务负责人
CMS 布拉格
+420 296 798 852
tomas.matejovsky@cms-cmno.com

Helen Rodwell

管理合伙人
CMS 布拉格
+420 296 798 818
helen.rodwell@cms-cmno.com

匈牙利

Dóra Petrányi

合伙人, 商业事务负责人
CMS 布达佩斯
+36 1 483 4820
dora.petranyi@cms-cmno.com

Tamás Tercsák

高级顾问
CMS 布达佩斯
+36 1 505 4964
tamás.tercsak@cms-cmno.com

波兰

Andrzej Pośniak

合伙人, 企业&税务
CMS 华沙
+48 22 520 5673
andrzej.posniak@cms-cmno.com

罗马尼亚

Horea Popescu

管理合伙人
CMS 布加勒斯特
+40 21 407 3824
horea.popescu@cms-cmno.com

Cristina Popescu

合伙人
CMS 布加勒斯特
+40 21 407 3811
cristina.popescu@cms-cmno.com

斯洛伐克

Juraj Fuska

合伙人
CMS 布拉提斯拉发
+421 2221 115 26
juraj.fuska@cms-cmno.com

土耳其

Alican Babalioglu

管理合伙人
CMS 伊斯坦布尔
+90 212 401 42 60
alican.babalioglu@ybb-av.com

乌克兰

Olga Belyakova

合伙人
CMS 乌克兰
+38044 391 3377
olga.belyakova@cms-cmno.com

与当地政府联系

每个国家都有隶属于政府的外国投资局。在决定投资初期, 投资者会考虑多个国家。在此种情况下, 我们建议可以让各国的投资局互相竞争, 这样投资者可以从中获益, 特别是缩短获得投资补助的时间。

通常我们建议投资者在投资初期就和投资局签订书面合同。投资局可以提供详细的投资介绍以及帮助投资者选择投资地点。

各国投资局的信息如下:

保加利亚投资局

保加利亚投资局是一个鼓励、吸引以及帮助外国投资者在保加利亚进行投资的机构。该机构的职责是协助企业进行投资, 并且提供及时更新的投资信息, 法律帮助, 选择合适的保加利亚合伙人, 帮助投资者与其他机构协调投资项目等等。保加利亚投资局也帮助投资者与保加利亚政府进行沟通联系。

www.investbg.government.bg
+359 2 9855500
iba@investbg.government.bg



匈牙利投资促进局

无论是绿地项目还是现有产能扩展, 匈牙利投资促进局都能为您在匈牙利的投资项目提供支持。自2014年成立以来, 匈牙利投资促进局参与完成了1914项交易, 带来了360亿欧元的投资额, 在全国范围内创造了超过13万个就业机会。2022年, 我们创下历史新高, 参与了92个投资项目共产生价值65亿欧元的投资。

www.hipa.hu
+36 1 872 6520
info@hipa.hu



捷克投资局

捷克投资局设立于1992年。捷克投资局隶属于捷克工业和贸易部, 为现有和潜在的外国投资者在捷克共和国进行商业活动提供帮助和意见。捷克投资局是唯一有权向相关机构提交投资补助申请并准备投资补助要约草案的机构。该机构的任务还包括提供捷克共和国商业环境数据和信息, 以及在捷克共和国的投资机会等。在2016年, 创业创新局从捷克投资局分离出来, 从2016年1月1日起负责从欧盟基金提取资金。

www.czechinvest.org
+420 727 850 330
fdi@czechinvest.org



波兰信息和外国投资局

该部门帮助投资者进入波兰市场并且为投资者寻找最好的公共设施。投资局将协助投资者完成投资项目中所有有必要的行政和法律程序。投资局也能提供详细的法律和商务信息, 帮助投资者寻找合适的合作伙伴以及供应商, 并且帮助选择最合适的投资地点。

www.paih.gov.pl
+48 22 334 99 99
invest@paih.gov.pl



罗马尼亚外国投资部

罗马尼亚外国投资&公共-私人合伙局是一个罗马尼亚政府部门。他的主要职责包括协调, 监管以及适用罗马尼亚政府有关推动、促进和吸引国外直接投资和公共私人合伙方面的政策规定。投资局同时也作为外国投资者和罗马尼亚当地和中央政府联系的纽带。

电子邮件: investromania@investromania.gov.ro;
office@investromania.gov.ro;
电话: +40 21 202 54 41



斯洛伐克投资和贸易发展局

斯洛伐克投资和贸易发展局是由政府补助的组织, 受到斯洛伐克经济部的监管。该组织的职责是促进外国在斯洛伐克的投资并且帮助斯洛伐克企业在竞争日益激烈的国际市场上提供高度专业的商业服务。斯洛伐克投资和贸易发展局为投资者提供深度的斯洛伐克商业环境信息, 以及行业投资机会。他也提供如何在斯洛伐克设立商业存在的相关内容, 提供选址帮助以及不动产服务。提供有关政府补助的顾问服务也是斯洛伐克投资和贸易发展局的一项重要任务。

www.sario.sk/en
+421 2 58 260 100
sario@sario.sk

SARIO
Slovak Investment
and Trade Development Agency

土耳其投资支持和促进机构 (ISPAT)

土耳其共和国总理府投资支持和促进局 (“ISPAT”) 是促进土耳其投资机会并在投资的各个阶段向投资者提供援助的官方机构。 ISPAT直接向首相报告, 并鼓励投资土耳其的经济发展。

www.invest.gov.tr
+90 (312) 413 89 00
info@invest.gov.tr

 PRESIDENCY OF
THE REPUBLIC OF TÜRKİYE
**INVESTMENT
OFFICE**

乌克兰投资

是乌克兰的官方投资促进办公室, 该项目是为了吸引和支持在乌克兰的投资而设立的, 并且可以提供以下帮助:

- 识别机会, 解决问题并提供指导;
- 提供详细信息, 以便就乌克兰如何以及为何成为正确的商业目的地做出明智的决定;
- 提供全国各地的商业和政府联系, 将投资者与他们想要和需要知道的人联系起来; 和
- 在高潜力, 高增长行业和利基市场提供经验和专业知识, 使投资者从广泛的角度和深入的机会中受益。

<https://ukraineinvest.gov.ua/>
+38 098 567 88 99

**Ukraine
Invest**

更多一般信息或联系人:
info@ukraineinvest.com

更多投资支持
info@ukraineinvest.gov.ua

乌克兰国家投资委员会办公室

乌克兰国家投资委员会促进投资并为投资者提供咨询解决方案。 该机构为优先投资项目提供支持, 改善投资环境, 保障投资者权益的保护, 确保投资者与国家主管部门的有效合作。

虽然它是一个非政府组织, 但该办公室与政府和寻求在乌克兰投资机会的投资者密切合作。

www.nicouncil.org.ua/nicoffice/





您的免费在线法律信息服务。

我们通过电子邮件向您提供有关各种主题的法律文章订阅服务。
cms-lawnow.com

本出版物提供的信息仅用于一般目的和指导，并不构成任何法律建议或专业建议。该报告与当地律师合作编写。

CMS Legal Services EEEG (CMS EEEG) 是负责协调独立律师事务所组织的欧洲经济利益集团。CMS EEEG不提供客户服务。客户服务仅由在各个司法辖区的CMS EEEG成员律师事务所提供。CMS EEEG与每个成员律师事务所是独立的、不同的法律实体，此类实体无权约束任何其他实体。CMS EEEG和每个成员律师事务所都仅对自己的作为或不作为负责，不对彼此的行为负责。品牌名称“CMS”和术语“律师事务所”用于指代全部或部分成员律师事务所或其办事处。

CMS代表处和合作办事处：

阿伯丁、阿布扎比、阿姆斯特丹、安特卫普、巴塞罗那、北京、贝尔格莱德、卑尔根、柏林、
波哥大、布里斯班、布里斯托尔、布鲁塞尔、布加勒斯特、布达佩斯、卡萨布兰卡、科隆、库库塔、迪拜、
杜塞尔多夫、爱丁堡、法兰克福、丰沙尔、日内瓦、格拉斯哥、汉堡、香港、伊斯坦布尔、约翰内斯堡、基辅、
莱比锡、利马、里斯本、利物浦、卢布尔雅那、伦敦、罗安达、卢森堡、里昂、马德里、曼彻斯特、马普托、
墨西哥城、米兰、蒙巴萨、摩纳哥、慕尼黑、马斯喀特、内罗毕、奥斯陆、巴黎、波德戈里察、波兹南、布拉格、
雷丁、里约热内卢、罗马、圣地亚哥、萨拉热窝、上海、谢菲尔德、新加坡、斯科普里、索非亚、斯塔万格、
斯特拉斯堡、斯图加特、特拉维夫、地拉那、维也纳、华沙、萨格勒布和苏黎世。

cms.law