UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (ensimmäinen jaosto)

20 päivänä tammikuuta 2011 *

Asiassa C-155/09,

jossa on kyse EY 226 artiklaan perustuvasta jäsenyysvelvoitteiden noudattamatta jättämistä koskevasta kanteesta, joka on nostettu 4.5.2009,

Euroopan komissio, asiamiehinään R. Lyal ja D. Triantafyllou, prosessiosoite Luxemburgissa,

kantajana,

vastaan

Helleenien tasavalta, asiamiehinään P. Mylonopoulos ja V. Karra, prosessiosoite Luxemburgissa,

vastaajana,

* Oikeudenkäyntikieli: kreikka.

UNIONIN TUOMIOISTUIN (ensimmäinen jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja A. Tizzano sekä tuomarit J.-J. Kasel, E. Levits, M. Safjan ja M. Berger (esittelevä tuomari),

julkisasiamies: J. Mazák,
kirjaaja: hallintovirkamies R. Şereş,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 20.5.2010 pidetyssä istunnossa esitetyn,

päätettyään julkisasiamiestä kuultuaan ratkaista asian ilman ratkaisuehdotusta,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Euroopan komissio vaatii kanteessaan unionin tuomioistuinta toteamaan, että koska Helleenien tasavalta

– on myöntänyt vapautuksen kiinteän omaisuuden omistusoikeuden siirtoa koskevasta verosta (jäljempänä vero) ainoastaan henkilöille, jotka asuvat vakituisesti Kreikassa, mutta ei ole myöntänyt vapautusta henkilöille, jotka eivät asu Kreikassa ja jotka aikovat asettautua sinne tulevaisuudessa, ja

– on myöntänyt tietyin edellytyksin vapautuksen samasta verosta ainoastaan Kreikan kansalaisille, kun nämä ostavat ensiasunnon Kreikasta, mikä merkitsee muissa maissa asuvien henkilöiden, jotka eivät ole Kreikan kansalaisia, selvää syrjintää,

se ei ole noudattanut EY 18, EY 39 ja EY 43 artiklan, luettuna yhdessä EY 12 artiklan kanssa, eikä Euroopan talousalueesta 2.5.1992 tehdyn sopimuksen (EYVL 1994, L 1, s. 3; jäljempänä ETA-sopimus) 4, 28 ja 31 artiklan mukaisia velvoitteitaan, koska tämä jäsenvaltio rajoittaa näistä määräyksistä johtuvien perusvapauksien käyttöä.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Unionin oikeus

2 EY 12 artiklan ensimmäisessä kohdassa määrätään seuraavaa:

”Kaikki kansalaisuuteen perustuva syrjintä on kiellettyä tämän sopimuksen soveltamisalalla, sanotun kuitenkaan rajoittamatta tämän sopimuksen erityismääräysten soveltamista.”

3 EY 18 artiklan 1 kohdassa määrätään seuraavaa:

”Jokaisella unionin kansalaisella on oikeus vapaasti liikkua ja oleskella jäsenvaltioiden alueella, jollei tässä sopimuksessa määrätyistä tai sen soveltamisesta annetuissa säännöksissä säädetyistä rajoituksista ja ehdoista muuta johdu.”

4 EY 39 artiklan 1–3 kohdassa määrätään seuraavaa:

”1. Turvataan työntekijöiden vapaa liikkuvuus yhteisössä.

2. Se merkitsee, että kaikki kansalaisuuteen perustuva jäsenvaltioiden työntekijöiden syrjintä työsopimusten tekemisessä sekä palkkauksessa ja muissa työehdoissa poistetaan.

3. Yleisen järjestyksen tai turvallisuuden taikka kansanterveyden vuoksi perustelluin rajoituksin se sisältää oikeuden:

a) hakea tosiasiallisesti tarjottua työtä;

b) liikkua tässä tarkoituksessa vapaasti jäsenvaltioiden alueella;

c) oleskella jäsenvaltion alueella työn tekemiseksi tämän valtion kotimaisten työntekijöiden työsuhdetta koskevien lakien, asetusten ja hallinnollisten määräysten mukaisesti;

d) työsuhteen päätyttyä jäädä jäsenvaltion alueelle komission antamissa soveltamisasetuksissa säädetyin edellytyksin."

5 EY 43 artiklassa määrätään seuraavaa:

"Jäljempänä olevien määräysten mukaisesti kielletään rajoitukset, jotka koskevat jäsenvaltion kansalaisen vapautta sijoittautua toisen jäsenvaltion alueelle. Myös kielletään rajoitukset, jotka estävät jäsenvaltion alueelle sijoittautuneita jäsenvaltion kansalaisia perustamasta kauppaedustajan liikkeitä, sivuliikkeitä ja tytäryhtiöitä.

Jollei pääomia koskevan luvun määräyksistä muuta johdu, sijoittautumisvapauteen kuuluu oikeus ryhtyä harjoittamaan ja harjoittaa itsenäistä ammattia sekä oikeus perustaa ja johtaa yrityksiä, erityisesti 48 artiklan toisessa kohdassa tarkoitettuja yhtiöitä, niillä edellytyksillä, jotka sijoittautumisvaltion lainsäädännön mukaan koskevat sen kansalaisia."

6 Tämän tuomion 2–5 kohdassa mainitut määräykset vastaavat EY 18 artiklaa lukuun ottamatta ETA-sopimuksen 4, 28 ja 31 artiklaan sisältyviä määräyksiä.

Kansallinen säännöstö

7 Lain 1078/1980 1 §:n 1 momentissa säädetään seuraavaa:

”Kiinteän omaisuuden hankintaa koko kiinteistöön kohdistuvin täysin omistusoikeuksin koskevat sopimukset vapautetaan kiinteän omaisuuden omistusoikeuden siirtoa koskevasta verosta, jos ostajalla, hänen puolisollaan tai alaikäisillä lapsillaan ei ole täyttä omistus-, käyttö- tai asumisoikeutta perheensä asumistarpeisiin riittävässä muussa talossa tai huoneistossa tai täyttä omistusoikeutta sellaiseen rakennuskelpoiseen maa-alaan tai sen osaan, joka vastaa heidän asumistarpeisiinsa riittävään rakennukseen vaadittavaa pinta-alaa ja joka sijaitsee yli 3 000 asukkaan kaupungissa tai kunnassa.”

8 Saman lain 1 §:n 3 momentissa säädetään seuraavaa:

”Tämän pykälän säännöksiä ei sovelleta kiinteän omaisuuden omistusoikeuden vastikkeellista siirtoa koskeviin sopimuksiin, jos ostaja ei asu vakituisesti Kreikassa.

Poikkeuksellisesti vapautus myönnetään talon, huoneiston tai maa-alan hankinnan yhteydessä Kreikan kansalaisille tai kreikkalaista alkuperää oleville henkilöille, jotka ovat työskennelleet ulkomailla vähintään kuuden vuoden ajan ja jotka on merkitty väestörekisteriin Kreikassa, vaikka heidän vakituinen asuinpaikkansa ei ole hankintahetkellä Kreikassa.”

9 Kyseisen lain 1 §:n 7 momentissa säädetään, että vapautus myönnetään sillä edellytyksellä, että kiinteistö säilyy ostajan omistuksessa vähintään viisi vuotta.

10 Lain 1078/1980 1 §:n 12 momentissa annetun valtuutuksen nojalla 7.4.2005 päivätyssä ministeriön päätöksessä vahvistettiin vähimmäisajaksi, jona kaikkien asianomaisten on täytynyt asua keskeytyksettä Kreikassa, yksi vuosi.

Oikeudenkäyntiä edeltänyt menettely

11 Komissio osoitti Helleenien tasavallalle 6.12.2007 virallisen huomautuksen, jossa se väitti, että myöntäessään vapautuksen verosta yhtäältä vain henkilöille, jotka asuvat vakituisesti Kreikassa, mutta ei henkilöille, jotka eivät asu Kreikassa ja jotka aikovat asettautua sinne tulevaisuudessa, ja toisaalta tietyin edellytyksin ainoastaan Kreikan kansalaisille, kun nämä ostavat ensiasunnon Kreikassa, mikä merkitsee muissa maissa asuvien sellaisten henkilöiden, jotka eivät ole Kreikan kansalaisia, selvää syrjintää, kyseinen jäsenvaltio ei ole noudattanut EY 12, EY 18, EY 39 ja EY 43 artiklan eikä ETA-sopimuksen 4, 28 ja 31 artiklan mukaisia velvoitteitaan.

12 Helleenien tasavalta vastasi kyseiseen viralliseen huomautukseen 13.2.2008 ja kiisti komission väitteet kokonaisuudessaan.

13 Vastaus ei vakuuttanut komissiota, joten se osoitti 23.9.2008 Helleenien tasavallalle perustellun lausunnon, jossa se kehotti tätä toteuttamaan lausunnon noudattamisen edellyttämät toimenpiteet kahden kuukauden kuluessa lausunnon vastaanottamisesta lukien. Kyseinen jäsenvaltio vastasi lausuntoon 21.11.2008 ja toisti viralliseen huomautukseen antamansa vastauksen.

14 Koska komissio ei ollut vakuuttunut Helleenien tasavallan antamista selityksistä, se päätti nostaa nyt käsiteltävän kanteen.

Kanne

Ensimmäinen kanneperuste, joka koskee tiettyjen perusvapauksien rajoittamista

Asianosaisten lausumat

15 Komissio viittaa erityisesti asiassa C-330/91, Commerzbank, 13.7.1993 annettuun tuomioon (Kok., s. I-4017, Kok. Ep. XIV, s. I-309) ja väittää ensinnäkin, että vaikka lain 1078/1980 1 §:n 3 momentin 1 kohdassa säädetty vakituista asumista koskeva edellytys ei tarkoita välttämättä, että unionin kansalaisia kohdeltaisiin syrjivästi, koska sitä sovelletaan asianomaisten henkilöiden kansalaisuudesta riippumatta, on kuitenkin niin, että Kreikassa vakituisesti asuvien henkilöiden huomattava enemmistö on Kreikan kansalaisia, mikä saattaa olla osoituksena kyseisen säännöksen syrjivästä luonteesta.

16 Komissio väittää tässä yhteydessä, että kyseisessä säännöksessä suljetaan verovapautuksen ulkopuolelle henkilöt, jotka eivät asu Kreikassa ja jotka ostavat Kreikasta ensiasunnon aikomuksenaan asettautua sinne tulevaisuudessa. Tällainen erilainen kohtelu saa sen mukaan siten aikaan syrjintää tässä jäsenvaltiossa nykyisin ja tulevaisuudessa asuvien henkilöiden välillä.

17 Toiseksi komissio viittaa erityisesti asiassa C-464/02, komissio vastaan Tanska, 15.9.2005 annettuun tuomioon (Kok., s. I-7929) sekä asiassa C-209/01, Schilling ja Fleck-Schilling, 13.11.2003 annettuun tuomioon (Kok., s. I-13389) ja muistuttaa, että EY 18 artiklan yleinen ilmaisu, jonka mukaan jokaisella unionin kansalaisella on oikeus vapaasti liikkua ja oleskella jäsenvaltioiden alueella, konkretisoidaan EY 39 ja EY 43 artiklassa. Sen toteaa, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan henkilöiden vapaata liikkuvuutta koskevilla EY:n perustamissopimuksen määräyksillä on tarkoitus helpottaa unionin kansalaisten kaikenlaista ansiotyön tekemistä, ja kyseisten määräysten vastaisia ovat kaikki toimenpiteet, joilla voi olla epäsuotuisa vaikutus näihin kansalaisiin, kun he haluavat harjoittaa taloudellista toimintaa toisen jäsenvaltion alueella. Säännökset, joilla estetään jäsenvaltion kansalaista lähtemästä lähtövaltiostaan käyttääkseen oikeuttaan vapaaseen liikkuvuuteen tai tehdään siitä vähemmän houkuttelevaa, rajoittavat tätä vapautta, vaikka näitä säännöksiä sovellettaisiin riippumatta kyseisten työntekijöiden kansalaisuudesta. Komissio toteaa tähän oikeuskäytäntöön nojautuessaan, että on selvää, että kyseinen Kreikan lainsäädäntö on EY 18, EY 39 ja EY 43 artiklan vastaista, koska sillä asetetaan sellaiset henkilöt, jotka eivät vielä asu vakituisesti tässä jäsenvaltiossa mutta jotka aikovat asettautua sinne vakituisesti, huonompaan asemaan kuin tässä jäsenvaltiossa vakituisesti asuvat henkilöt, joille kyseinen veroetu on myönnetty.

18 Komissio täsmentää, että kyseessä on EY 39 ja EY 43 artiklan rikkominen, kun kyseiset henkilöt kuuluvat aktiiviväestöön. EY 18 artiklaa sovelletaan sitä vastoin suoraan henkilöihin, jotka eivät harjoita taloudellista toimintaa tai joilla ei ole siteitä Kreikkaan – tällaisia henkilöitä ovat käsiteltävässä asiassa erityisesti eläkeläiset.

19 Komission mukaan samojen syiden perusteella lain 1078/1980 1 §:n 1 momentti ja 3 momentin 1 kohta ovat ETA-sopimuksen 28 ja 31 artiklan vastaisia.

20 Komissio toteaa kyseisillä säännöksillä perustettua rajoitusta koskevasta oikeuttamisperusteesta, että sitä ei voida oikeuttaa millään Kreikan vetoamalla yleistä etua koskevalla tavoitteella ja että se on joka tapauksessa suhteellisuusperiaatteen vastainen.

21 Komissio toteaa tavoitteesta, jolla pyritään helpottamaan maassa asuvien henkilöiden asunnonhankintaa ja estämään kiinteistöihin tässä asiayhteydessä kohdistuvaa keinottelua, että ensinnäkin tähän tavoitteeseen voitaisiin pyrkiä myös sellaisten henkilöiden osalta, jotka hankkivat ensiasunnon ja aikovat asettautua myöhemmin Kreikkaan. Toiseksi komissio toteaa, että laissa 1078/1980 ei säädetä ostajan velvollisuudesta käyttää hankkimaansa kiinteistöä vakituisena asuntonaan eikä siinä kielletä tätä vuokraamasta tai myymästä kyseistä kiinteistöä. Tällaisen velvollisuuden puuttuessa tätä tavoitetta ei sen mukaan voida saavuttaa eikä Kreikka näin ollen voi vedota siihen asianmukaisesti.

22 Lisäksi komissio toteaa, että kyseisten tavoitteiden saavuttamiseksi on olemassa vähemmän rajoittavia valvontakeinoja, kuten esimerkiksi se, että Kreikan toimivaltaiset viranomaiset pitävät rekisteriä Kreikkaan asettautuvista henkilöistä, merkitsevät viimeksi mainitut verorekisteriin, tarkastavat heidän veroilmoituksensa ja myöntävät tiettyjen edellytysten täyttyessä edullisemman verokohtelun. Tällaista valvontajärjestelmää voitaisiin lisäksi täydentää verovelvollisen antamalla vakuutuksella. Näin ollen se, ettei verovapautusta myönnetä henkilöille, jotka eivät vielä asu vakituisesti Kreikassa mutta jotka ostavat tästä jäsenvaltiosta kiinteää omaisuutta aikomuksenaan asettautua sinne, ylittää selvästi sen, mikä on tarpeen kiinteistöihin kohdistuvan keinottelun välttämistä Kreikassa koskevan päämäärän saavuttamiseksi.

23 Komissio kiistää sen, että ostajaa koskevien verotietojen puuttuessa olisi mahdotonta selvittää tarvittaessa, omistaako ostaja muuta kiinteää omaisuutta Kreikassa, joten ei voida katsoa, että riidanalaisella kansallisella säännöksellä pyrittäisiin estämään

lain kiertäminen. Se toteaa tästä, että Kreikkaan asettautuvien henkilöiden osalta sen selvittäminen, omistavatko he jo kiinteää omaisuutta Kreikassa vai eivät, ei ole sen vaikeampaa kuin Kreikassa jo asuvienkaan henkilöiden osalta. Jos veroilmoitusta ei voida pitää erityisen luotettavana keinona, mikään ei estä Kreikan viranomaisia tiedustelemasta ostajilta, omistavatko nämä jo kiinteää omaisuutta Kreikassa. Komissio viittaa tässä yhteydessä mahdollisuuteen tehdä tästä merkinnät asianmukaisiin rekistereihin, kuten hiljattain perustettuun kiinteistörekisteriin, ja mahdollisuuteen ottaa käyttöön tarkastuskeinoja, joiden avulla voidaan estää väärinkäytöksiä.

24 Komissio kiistää lisäksi myös Helleenien tasavallan esittämän väitteen, jonka mukaan unionin oikeudessa ei poisteta kansallisen lainsäätäjän oikeutta asettaa tiettyjä edellytyksiä verohuojennusten ja -etujen myöntämiselle. Se toteaa tästä, ettei perustamissopimuksessa ainoastaan kielletä suoraa syrjintää vaan yleisemmin perusvapauksien rajoitukset välittömän verotuksen alalla. Lain 1078/1980 1 §:n 3 momentin 1 kohta rajoittaa kiistatta henkilöiden vapaata liikkuvuutta, koska tällä säännöksellä tehdään muissa jäsenvaltioissa asuville henkilöille, joiden enemmistö on näiden valtioiden eikä Kreikan kansalaisia, vähemmän houkuttelevaksi asettautua Kreikkaan.

25 Helleenien tasavalta kiistää väitetyn jäsenyysvelvoitteiden noudattamatta jättämisen kokonaisuudessaan ja väittää ensinnäkin, että vaikka onkin totta, että sekä EY 12 artiklassa että EY 39 artiklassa kielletään nimenomaisesti kaikki kansalaisuuteen perustuva syrjintä, kansallisen lainsäätäjän useissa yhteyksissä antamista kaikista säännöksistä sekä siitä, ettei kyseisen verovapautuksen myöntämisen edellytyksenä ole milloinkaan Kreikan kansalaisuus, käy ilmi, että viimeksi mainitun selvänä tahtona on aina ollut myöntää tämä vapautus sekä Kreikan kansalaisille että yleisemmin kaikille luonnollisille henkilöille, joiden vakituinen asuinpaikka on Kreikassa, näiden kansalaisuudesta riippumatta.

26 Helleenien tasavalta korostaa tässä yhteydessä, että Kreikan ylimmän hallintotuomioistuimen laintarkastuselimenä antaman lausunnon seurauksena vuonna 1992

annetussa hallinnollisessa soveltamisohjeessa, jolla autettiin hallintoa soveltamaan asianmukaisesti lakia 1078/1980, täsmennetään, että kyseisen lain riidanalaisia säännöksiä sovelletaan myös muiden jäsenvaltioiden kansalaisiin täsmälleen samoin edellytyksin kuin Kreikan omiin kansalaisiin. Lisäksi 21.6.2004 tehdyssä ministeriön päätöksessä todetaan, että unionin kansalaiset voivat kyseisen vapautuksen saamiseksi osoittaa vakituisen asuinpaikkansa ja työpaikkansa esittämällä veroilmoituksia, sosiaalivakuutuslaitosten todistuksia, työsopimuksia, toiminnan aloittamista koskevia asiakirjoja, asunnon vuokrasopimuksia tai muita vastaavia asiakirjoja.

27 Helleenien tasavalta toteaa tämän jälkeen EY 12 ja EY 18 artiklassa ilmaistusta yleisestä periaatteesta, jonka mukaan sellaisia unionin kansalaisia, jotka käyttävät oikeuttaan vapaaseen liikkuvuuteen, ja vastaavassa tilanteessa olevia omia kansalaisia on kohdeltava samalla tavalla, että on epäselvää, onko unionin kansalaisille verovapautusten alalla asetettujen rajoitusten oltava rinnastettavissa omia kansalaisia koskeviin rajoituksiin. Tämän jäsenvaltion mukaan unionin oikeudessa ei edellytetä millään tavalla, että unionin kansalaisten täydellistä integroimista vastaanottavassa jäsenvaltiossa koskevan velvoitteen täyttämiseksi nämä olisi vapautettava verosta samoin edellytyksin kuin ne, joita sovelletaan omiin kansalaisiin. Helleenien tasavalta täsmentää, että voidakseen saada vapautuksen verosta ensiasunnon ostamista varten omien kansalaisten on osoitettava täyttävänsä useita edellytyksiä ja toimitettava veroilmoitukset. Mikäli komission näkemys hyväksyttäisiin, tämä johtaisi siihen, että muiden maiden kuin Helleenien tasavallan kansalaiset saisivat pelkän ilmoituksen perusteella saman edun kuin on myönnetty sen omille kansalaisille, mikä ei voi olla asianmukaista.

28 Helleenien tasavalta täsmentää lopuksi lain 1078/1980 1 §:n 3 momentin 1 kohdan oikeutettavuudesta, että kyseistä säännöstä sovelletaan ainoastaan ensiasunnon hankintaan eli hyvin rajoitettuun ryhmään omistusoikeuden siirtoja, jotka täyttävät yleisen edun mukaisen tarpeen.

29 Helleenien tasavalta toteaa lisäksi, että kyseinen säännös on oikeutettu siksi, että sillä pyritään helpottamaan yksityishenkilöiden asunnonhankintaa ja näin ollen tukemaan perheitä. Se kuuluu valtion sosiaalipolitiikan yleisempään yhteyteen, ja sillä pyritään tällä tavoin tukemaan keski- ja alempiluokkaisia ihmisiä, joille myönnetään asuntotukea sellaisen veroedun muodossa, jolla on sosiaalinen ulottuvuus.

30 Lisäksi 7.4.2005 päivätyssä ministeriön päätöksessä vahvistettiin vähimmäisajaksi, jona kaikkien asianomaisten on täytynyt asua keskeytyksettä Kreikassa, yksi vuosi. Tämä edellytys on oikeasuhteinen, asianmukainen ja välttämätön, koska kyseessä on kohtuullinen aika, jonka kuluessa unionin kansalaisella on mahdollisuus tutustua maahan, sopeutua siihen ja sen elintapoihin sekä perehtyä markkinoihin voidakseen ostaa kiinteää omaisuutta. Tämä edellytys on takeena siitä, että ostaja hankkii ensiasunnon voidakseen käyttää sitä eikä pyri ostamaan kiinteistöjä voiton saamiseksi tai muussa tarkoituksessa. Varmempien kriteerien puuttuessa kyseisen asumista koskevan vähimmäisajan katsottiin olevan asianmukainen keino rajoittaa veronkiertoa ja estää väärinkäytöksiä. Se ei myöskään ole niin pitkä, että henkilöt, jotka aikovat asettautua Kreikkaan, joutuisivat vaikeuksiin tai että se tekisi heille vähemmän houkuttelevaksi toteuttaa aikeensa asettautua tulevaisuudessa Kreikkaan.

31 Helleenien tasavalta kiistää komission johtopäätökset siitä, ettei ostajalle ole asetettu minkäänlaista velvollisuutta käyttää hankittua kiinteistöä vakituisena asuntonaan eikä näin ollen mitään kieltoa vuokrata tai myydä sitä edelleen. Tämä jäsenvaltio toteaa kiinteistön myynnistä, että komission väite on virheellinen, koska lain 1078/1980 1 §:n 7 momentissa säädetään, että vapautus myönnetään, mikäli kiinteistö säilyy ostajan omistuksessa vähintään viiden vuoden ajan. Kansallinen lainsäätäjä on noudattanut realistista lähestymistapaa eikä ole asettanut tiukkoja edellytyksiä ensiasunnon käytölle, kun otetaan huomioon, että sekä ostajan taloudellisen toiminnan keskus että hänen perhetilanteensa voivat muuttua.

32 Helleenien tasavalta katsoo myös, että komission ehdotukset vähemmän rajoittavista keinoista, joiden avulla voidaan saavuttaa lain 1078/1980 tavoitteet, eli velvollisuus merkitä henkilöt väestö- tai verorekisteriin tai velvollisuus toimittaa veroilmoitus, ovat tehottomia. Se muistuttaa tästä, ettei unionin kansalaisten, jotka asettautuvat Kreikkaan, tarvitse ilmoittautua kaupunginhallinnolle eikä saada verorekisterinumeroa tai tehdä veroilmoituksia, mikäli he eivät ole hankkineet kiinteää omaisuutta. Kiinteistöjen myyntejä ei ole myöskään vielä otettu mukaan kiinteistörekisterin atk-järjestelmään, koska tämän järjestelmän toteuttaminen on vasta alkuvaiheessa.

33 Helleenien tasavalta toteaa, että vakituista asuinpaikkaa koskevan edellytyksen poistaminen vaikeuttaisi huomattavasti verovapautuksen myöntämisedellytysten valvomista ja sen seurauksena saattaisi olla, että merkityksellisiä säännöksiä kierrettäisiin, koska ostajaa koskevien verotietojen puuttuessa on mahdotonta tarkastaa, omistaako tämä muita kiinteistöjä Kreikassa vai ei.

34 Helleenien tasavalta hylkää samoin komission ehdotuksen siitä, että ostajalta voitaisiin vaatia ilmoitus sen selvittämiseksi, omistaako hän jo kiinteää omaisuutta Kreikassa, koska tällainen ilmoitus ei tarjoa mitään takeita verohallinnolle.

35 Lopuksi Helleenien tasavalta väittää, että vaikka unionin oikeuden säännöksissä asetetaan kansalaisuuteen perustuvan syrjinnän poistamisen yhteydessä rajoituksia jäsenvaltioiden toimivallan käytölle verojen alalla, näissä säännöksissä ei kuitenkaan poisteta kansallisen lainsäätäjän toimivaltaa säätää konkreettisia kriteerejä veroetujen myöntämiseksi, erityisesti kun verovapautukset perustuvat sosiaalisiin perusteisiin. Kyseinen jäsenvaltio viittaa edellä mainitussa asiassa komissio vastaan Tanska annettuun tuomioon ja asiassa C-190/98, Graf, 27.1.2000 annettuun tuomioon (Kok., s. I-493) ja väittää, että säännöksiä, jotka siitä huolimatta, että niitä sovelletaan tekemättä eroa kansalaisuuden perusteella, estävät jäsenvaltion kansalaisia lähtemästä tai

saavat heidät luopumaan ajatuksesta lähteä lähtövaltiostaan käyttääkseen oikeuttaan vapaaseen liikkuvuuteen, muodostavat tällaisen esteen ainoastaan, jos niillä asetetaan ehtoja työntekijöiden pääsylle työmarkkinoille.

36 Komissio pysyttää vastauskirjelmässään täysin kanteessa esittämänsä väitteet.

37 Helleenien tasavalta sitä vastoin katsoo vastauskirjelmässään, ettei komissio ole ottanut huomioon sen perusteluita, jotka koskevat lain 1078/1980 riidanalaisten säännösten sosiaalista ulottuvuutta. Sen mukaan sosiaalisten etujen myöntäminen ilman harkintaa tai valvontaa kaikille unionin kansalaisille, jotka käyttävät oikeuttaan vapaaseen liikkuvuuteen, johtaisi yhtäältä olemassa olevien kansallisten sosiaalisten säännösten kiertämiseen ja toisaalta poistaisi näiden säännösten taustalla olevien tavoitteiden sosiaalisen luonteen, koska tällaisten etujen myöntäminen perustuisi pelkästään siihen seikkaan, että henkilöillä, jotka ovat käyttäneet oikeuttaan vapaaseen liikkuvuuteen, on unionin kansalaisuus.

38 Helleenien tasavalta viittaa asioissa C-343/92, Roks ym., 24.2.1994 annettuun tuomioon (Kok., s. I-571) ja asiassa C-280/94, Posthuma-van Damme ja Oztürk, 1.2.1996 annettuun tuomioon (Kok., s. I-179) ja toteaa, että sosiaalisten tavoitteiden toteuttamista koskevat kansalliset toimenpiteet kuuluvat jäsenvaltioilla säilyvään harkintavaltaan määrittää sosiaalipolitiikkansa niiden toteuttamaa sosiaalista suojaa koskevien toimenpiteiden laadun ja laajuuden osalta ja että edellytyksenä on tällöin, että niiden toteuttamien toimien on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuihin päämääriin nähden. Helleenien tasavalta väittää näin ollen, että lain 1078/1980 1 §:n 1 momentti ja 3 momentin 1 kohta eivät ole unionin oikeuden vastaisia, ja korostaa, ettei tällä säännöksellä tavoiteltuja päämääriä voida saavuttaa vähemmän rajoittavilla keinoilla.

Unionin tuomioistuimen arviointi asiasta

39 Aluksi on muistutettava, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan välitön verotus kuuluu jäsenvaltioiden toimivaltaan, mutta jäsenvaltioiden on tätä toimivaltaansa käyttäessään noudatettava unionin oikeutta (ks. mm. asia C-334/02, komissio v. Ranska, tuomio 4.3.2004, Kok., s. I-2229, 21 kohta; asia C-104/06, komissio v. Ruotsi, tuomio 18.1.2007, Kok., s. I-671, 12 kohta ja asia C-152/05, komissio v. Saksa, tuomio 17.1.2008, Kok., s. I-39, 16 kohta).

40 Näin ollen on selvitettävä, rajoitetaanko – kuten komissio väittää – lain 1078/1980 1 §:n 1 momentilla ja 3 momentin 1 kohdalla EY 18, EY 39 ja EY 43 artiklassa sekä ETA-sopimuksen 4, 28 ja 31 artiklassa vahvistettuja henkilöiden liikkumisvapauksia.

41 EY 18 artiklasta, jossa ilmaistaan yleisesti jokaisella unionin kansalaisella oleva oikeus vapaasti liikkua ja oleskella jäsenvaltioiden alueella, on työntekijöiden vapaan liikkuvuuden osalta EY 39 artiklassa ja sijoittautumisvapauden osalta EY 43 artiklassa erityismääräys (ks. asia C-345/05, komissio v. Portugali, tuomio 26.10.2006, Kok., s. I-10633, 13 kohta; em. asia komissio v. Ruotsi, tuomion 15 kohta ja em. asia komissio v. Saksa, tuomion 18 kohta).

42 Tämän perusteella on ensiksi selvitettävä, ovatko EY 39 ja EY 43 artikla esteenä lain 1078/1980 1 §:n 1 momentissa ja 3 momentin 1 kohdassa säädetyn kaltaiselle kansalliselle lainsäädännölle.

43 Kaikilla henkilöiden vapaata liikkuvuutta koskevilla perustamissopimuksen määräyksillä on tarkoitus helpottaa unionin kansalaisten kaikenlaista ansiotyön tekemistä

koko unionin alueella, ja kyseisten määräysten vastaisia ovat kaikki toimenpiteet, joilla voi olla epäsuotuisa vaikutus näihin kansalaisiin, kun he haluavat harjoittaa taloudellista toimintaa toisen jäsenvaltion alueella (ks. em. asia komissio v. Tanska, tuomion 34 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen; em. asia komissio v. Portugali, tuomion 15 kohta; em. asia komissio v. Ruotsi, tuomion 17 kohta ja em. asia komissio v. Saksa, tuomion 21 kohta).

44 Helleenien tasavalta väittää käsiteltävässä asiassa, että riidanalaisissa säännöksissä ei vaadita verovapautuksen myöntämisedellytyksenä Kreikan kansalaisuutta ja että ainoana edellytyksenä on vakituinen asuinpaikka Kreikassa.

45 Tässä yhteydessä riittää, kun muistutetaan, että vakiintuneesta oikeuskäytännöstä ilmenee, ettei yhdenvertaisen kohtelun periaatetta koskevilla oikeussäännöillä kielletä ainoastaan avointa kansalaisuuteen perustuvaa syrjintää vaan myös kaikki peitellyn syrjinnän muodot, jotka muiden erotteluperusteiden soveltamisen perusteella johtavat tosiasiallisesti samaan lopputulokseen (ks. mm. asia 152/73, Sotgiu, tuomio 12.2.1974, Kok., s. 153, Kok. Ep. II, s. 219, 11 kohta; em. asia Commerzbank, tuomion 14 kohta ja asia C-103/08, Gottwald, tuomio 1.10.2009, Kok., s. I-9117, 27 kohta).

46 Näin on erityisesti silloin, kun on kyse toimesta, jossa säädetään kotipaikkaan tai asuinpaikkaan perustuvasta erottelusta, sillä vaarana on, että kyseistä toimea sovelletaan pääasiallisesti muiden jäsenvaltioiden kansalaisten vahingoksi, koska henkilöt, joiden kotipaikka tai asuinpaikka ei ole asianomaisen jäsenvaltion alueella, ovat useimmiten muiden valtioiden kansalaisia (ks. mm. asia C-224/97, Ciola, tuomio 29.4.1999, Kok., s. I-2517, 14 kohta; asia C-388/01, komissio v. Italia, tuomio 16.1.2003, Kok., s. I-721, 14 kohta ja em. asia Gottwald, tuomion 28 kohta).

47 Käsiteltävässä asiassa lain 1078/1980 1 §:n 3 momentin 1 kohta perustuu juuri tämän tyyppiseen kriteeriin, koska tässä säännöksessä varataan oikeus verovapautukseen ainoastaan Kreikassa vakituisesti asuville henkilöille. Tähän on huomautettava, että vaikka verovapautuksen edellytyksenä olevaa, asuinpaikkaa Kreikassa koskevaa edellytystä sovelletaan kiinteän omaisuuden ostajan kansalaisuudesta riippumatta, on vaarana, että sitä sovelletaan erityisesti sellaisten henkilöiden vahingoksi, joilla ei ole Kreikan kansalaisuutta. Tällaisten henkilöiden asuinpaikka on näet useimmiten muualla kuin Kreikassa.

48 Näin ollen kyseisellä säännöksellä kohdellaan epäedullisemmin sellaisia henkilöitä, jotka eivät asu Kreikassa ja jotka ostavat ensiasunnon asettautuakseen tulevaisuudessa tähän jäsenvaltioon, koska siinä ei sallita näiden henkilöiden saavan kyseistä vapautusta ensiasunnon hankinnan yhteydessä kannettavasta verosta, kun taas Kreikassa jo asuvat henkilöt, jotka hankkivat sieltä ensiasunnon, voivat saada tämän vapautuksen.

49 Tässä tilanteessa kyseisellä säännöksellä on ehkäisevä vaikutus sellaisia henkilöitä kohtaan, jotka eivät asu Kreikassa ja jotka haluavat EY 39 ja EY 43 artiklasta johtuvan, vapaata liikkuvuutta koskevan oikeuden nojalla hankkia ensiasunnon tästä jäsenvaltiosta.

50 Koska näin ollen lain 1078/1980 1 §:n 1 momentissa ja 3 momentin 1 kohdassa varataan oikeus saada vapautus ensiasunnon hankinnan yhteydessä perittävästä verosta Kreikassa vakituisesti asuville henkilöille, se on omiaan rajoittamaan työntekijöiden vapaata liikkuvuutta ja sijoittautumisvapautta, sellaisina kuin ne on taattu EY 39 ja EY 43 artiklassa.

51 Hyvin vakiintuneesta oikeuskäytännöstä ilmenee kuitenkin, että kansalliset toimenpiteet, jotka voivat haitata perustamissopimuksessa taattujen perusvapauksien käyttämistä tai tehdä näiden vapauksien käyttämisestä vähemmän houkuttelevaa, voidaan silti hyväksyä edellyttäen, että niillä on yleisen edun mukainen tavoite, että niillä voidaan taata tämän tavoitteen saavuttaminen ja että niillä ei ylitetä sitä, mikä on tarpeen tämän tavoitteen saavuttamiseksi (ks. mm. em. asia komissio v. Portugali, tuomion 24 kohta; em. asia komissio v. Ruotsi, tuomion 25 kohta ja em. asia komissio v. Saksa, tuomion 26 kohta).

52 Helleenien tasavalta väittää tästä, että vakituista asumista koskeva edellytys voidaan oikeuttaa erityisesti tavoitteilla yhtäältä helpottaa yksityishenkilöiden ensiasunnon hankintaa ja estää kiinteistöihin kohdistuvaa keinottelua ja toisaalta rajoittaa veronkiertoa ja estää väärinkäytöksiä. Lisäksi tällainen edellytys kuuluu sen mukaan kyseisen jäsenvaltion sosiaalipolitiikan yleisempään yhteyteen; sen mukaan sosiaalisten tavoitteiden toteuttamista koskevat kansalliset toimenpiteet kuuluvat jäsenvaltioilla säilyvään harkintavaltaan määrittää sosiaalipolitiikkansa niiden toteuttamaa sosiaalista suojaa koskevien toimenpiteiden laadun ja laajuuden osalta, ja edellytyksenä tässä yhteydessä on, että niiden toteuttamien toimien on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuihin päämääriin nähden.

53 Vaikka tällaisiin väitteisiin voitaisiinkin vedota henkilöiden liikkumisvapauden rajoituksen oikeuttamiseksi, on todettava, ettei lain 1078/1980 1 §:n 3 momentin 1 kohdassa säädetyllä asuinpaikkaa Kreikassa koskevalla edellytyksellä kuitenkaan voida missään tapauksessa saavuttaa niitä päämääriä, joita sillä väitetään tavoiteltavan, ja sillä ylitetään lisäksi se, mikä on tarpeen näiden päämäärien saavuttamiseksi.

54 Ensinnäkin siitä, onko kyseinen kansallinen säännöstö tavoitteisiinsa sopiva, on todettava, että vaikka kyseisellä säännöksellä pyritään välttämään se, että kiinteän omaisuuden ostaja saa omaisuudesta voittoa, ja näin ollen estämään keinottelua, on kuitenkin todettava, ettei tässä säännöksessä asetetun edellytyksen avulla voida

saavuttaa tavoiteltua päämäärää, koska laissa 1078/1980 ei säädetä kiinteän omaisuuden ostajan velvollisuudesta käyttää sitä vakituisena asuntonaan eikä siinä kielletä häntä vuokraamasta tätä kiinteistöä. Tällaisen velvollisuuden puuttuessa Helleenien tasavallan keinottelun torjumista koskeva väite ei voi menestyä.

55 Tämä toteamus pätee myös Helleenien tasavallan nimenomaisesti esittämään, sosiaalipolitiikkaa koskevaan väitteeseen, jonka mukaan on tarpeen tukea perheitä. Koska tämän tuomion edellisessä kohdassa mainitun kaltaista velvollisuutta ei ole, ei vaikuta siltä, että laki 1078/1980 olisi omiaan takaamaan kyseisen tavoitteen toteutumisen, koska ensiasunnon hankinnan yhteydessä myönnettävä veroetu myönnetään kaikille henkilöille, jotka täyttävät asumista koskevan edellytyksen, riippumatta siitä, kuuluvatko he keskiluokkaan tai alempiin luokkiin vaiko eivät. Tässä tilanteessa ei voida olettaa, että kyseisen veroedun ei-valikoiva myöntäminen täyttäisi lain 1078/1980 väitetyn sosiaalipoliittisen tavoitteen. Helleenien tasavalta ei ole myöskään osoittanut, että ensiasunnon hankinnan yhteydessä myönnettävä verovapautus olisi veroetu, jolla on sosiaalinen ulottuvuus ja joka koskee vain kaikkein pienituloisimpiin sosiaalisiin luokkiin kuuluvia henkilöitä.

56 Toiseksi kyseisen säännöstön tarpeellisuutta koskevasta arvioinnista on todettava, että Helleenien tasavallan esittämät väitteet, jotka koskevat tavoitetta estää veropetoksia ja välttää vapautuksen tavoitteen kiertämistä koskevat väärinkäytökset, jotka tapahtuvat esimerkiksi siten, että vapautusta pyydetään usean kiinteistön hankinnalle, eivät ole luonteeltaan sellaisia, että niillä osoitettaisiin riidanalaisten säännösten olevan tarpeen tämän päämäärän saavuttamiseksi. Tämä päämäärä voidaan päinvastoin saavuttaa aivan yhtä hyvin, vaikka ostajat eivät asuisi vakituisesti Kreikassa.

57 Kuten komissio on näet perustellusti todennut, on olemassa vähemmän rajoittavia keinoja, joiden avulla Kreikan viranomaiset voivat varmistaa, että kiinteän omaisuuden ostaja noudattaa kaikkia verovapautuksen saamiseksi vaadittuja edellytyksiä, ja selvittää erityisesti, ettei ostaja omista muuta kiinteää omaisuutta Kreikassa; tällaisia keinoja ovat esimerkiksi asianomaisten merkitseminen vero- tai kiinteistörekisteriin, velvollisuus esittää veroilmoitus tai asumistodistus tai veroviranomaisten toteuttamat tarkastukset, joita voidaan täydentää ostajien valaehtoisella vakuutuksella, jolloin viimeksi mainitut ovat rikosoikeudellisesti vastuussa ilmoitustensa sisällöstä ja paikkansapitävyydestä.

58 Näin ollen lain 1078/1980 1 §:n 1 momentissa ja 3 momentin 1 kohdassa säädetyn kaltaisella kansallisella säännöstöllä ylitetään se, mikä on tarpeen sillä tavoitellun päämäärän saavuttamiseksi.

59 Edellä esitettyjen seikkojen perusteella on katsottava, että lain 1078/1980 1 §:n 1 momentissa ja 3 momentin 1 kohdassa säädettyä vakituista asuinpaikkaa koskevaa edellytystä ei yhtäältä voida oikeuttaa tavoitteilla helpottaa ensiasunnon hankkimista, estää kiinteistöihin kohdistuvaa keinottelua ja tukea pieni- tai keskituloisia perheitä, ja toisaalta se ei ole tarpeen veropetosten estämiseksi ja vapautuksen tavoitteen kiertämistä koskevien väärinkäytösten välttämiseksi, joten tällainen edellytys on EY 39 ja EY 43 artiklan vastainen.

60 Toiseksi sellaisten henkilöiden osalta, jotka eivät asu Kreikassa ja jotka eivät harjoita taloudellista toimintaa, tämä sama toteamus pätee samoilla perusteilla EY 18 artiklaa koskevan komission väitteen yhteydessä (ks. asia C-522/04, komissio v. Belgia, tuomio 5.7.2007, Kok., s. I-5701, 72 kohta ja em. asia komissio v. Saksa, tuomion 30 kohta).

61 Komissio toteaa lisäksi, että kyseisten säännösten vuoksi Helleenien tasavalta ei ole noudattanut työntekijöiden vapaata liikkuvuutta ja sijoittautumisvapautta koskevien ETA-sopimuksen 28 ja 31 artiklan mukaisia velvoitteitaan.

62 Tästä on todettava, että vapaaseen liikkuvuuteen ja sijoittautumisvapauteen kohdistuvat rajoitukset kieltävät säännöt, jotka sisältyvät ETA-sopimuksen 28 ja 31 artiklaan, ovat sisällöltään samat kuin EY 39 ja EY 43 artiklassa määrätyt säännöt.

63 Näin ollen on todettava, että koska Helleenien tasavalta on myöntänyt lain 1078/1980 1 §:n 1 momentissa ja 3 momentin 1 kohdassa vapautuksen verosta ainoastaan henkilöille, jotka asuvat vakituisesti Kreikassa, mutta ei ole myöntänyt vapautusta henkilöille, jotka eivät asu Kreikassa ja jotka aikovat asettautua sinne tulevaisuudessa, se ei ole noudattanut EY 18, EY 39 ja EY 43 artiklan eikä ETA-sopimuksen 28 ja 31 artiklan mukaisia velvoitteitaan.

Toinen kanneperuste, joka koskee kansalaisuuteen perustuvaa syrjintää

Asianosaisten lausumat

64 Komissio toteaa, että lain 1078/1980 1 §:n 3 momentin 2 kohta merkitsee kansalaisuuteen perustuvaa selvää syrjintää, koska vain Kreikan kansalaisilla ja kreikkalaista alkuperää olevilla henkilöillä on oikeus saada verovapautus myös niissä tilanteissa, joissa he eivät täytä vakituista asuinpaikkaa Kreikassa koskevaa yleistä edellytystä. Muiden jäsenvaltioiden kuin Helleenien tasavallan kansalaisilla ei ole milloinkaan oikeutta tällaiseen vapautukseen.

65 EY 12 artiklan ensimmäisessä kohdassa ilmaistun yleisen periaatteen mukaan kaikki kansalaisuuteen perustuva erottelu, joka muodostaa syrjivää kohtelua Kreikan kansalaisten hyväksi ja muiden jäsenvaltioiden kansalaisten vahingoksi, on nimenomaisesti kielletty. Muiden jäsenvaltioiden kansalaisten, jotka haluavat hankkia ensiasunnon Kreikasta, on näin ollen suoritettava vero, jota ei sovelleta Kreikan kansalaisten hankkimiin ensiasuntoihin, minkä vuoksi ensiasunnon hankinnasta Kreikassa tehdään vähemmän houkuttelevaa ulkomaalaisille, ja tällä rajoitetaan näin ollen viimeksi mainittujen vapautta sijoittautua tähän jäsenvaltioon.

66 Helleenien tasavalta toteaa, että se, että Kreikan kansalaisen tai kreikkalaista alkuperää olevan henkilön asema on perusteena vakituista asuinpaikkaa Kreikassa koskevasta edellytyksestä poikkeamiselle, vahvistaa, että verovapautuksen saamisen olennaisena edellytyksenä on vakituinen asuinpaikka, joka on kaikkein objektiivisin ja asianmukaisin kriteeri. Riidanalainen säännös sisällytettiin lakiin 1078/1980 sen jälkeen, kun valuuttojen maahantuontiin sovellettava verovapautus oli poistettu, ja sen tavoitteena on helpottaa kreikkalaista alkuperää olevien henkilöiden ja maasta pois muuttaneiden Kreikan kansalaisten asunnon hankintaa sekä kannustaa heitä palaamaan Kreikkaan. Koska Helleenien tasavalta kuuluu sellaisiin maihin, joiden väestö on vähentynyt huomattavasti laajan maastamuuton vuoksi, katsottiin asianmukaiseksi myöntää verovapautusten avulla mahdollisuuksia, joilla kannustettaisiin ulkomaille asettautuneita Kreikan kansalaisia palaamaan Kreikkaan. Tämä erityinen ja täsmällinen poikkeus palvelee ilmeisiä sosiaalipoliittisia tavoitteita, ja sillä pyritään säilyttämään Kreikan ulkopuolelle asettautuneiden kreikkalaisten ja heidän lähtövaltionsa välillä olevat siteet. Kun otetaan huomioon erityisesti riidanalaisen säännöksen sosiaalinen ulottuvuus sekä sillä tavoiteltu päämäärä, komission riitauttamalla rajoituksella ei ylitetä oikeasuhteisuuden ja hyväksyttävyyden rajoja.

Unionin tuomioistuimen arviointi asiasta

67 Komission toisesta kanneperusteesta, joka koskee sitä, että verovapautus myönnetään vain Kreikan kansalaisille tai kreikkalaista alkuperää oleville henkilöille, on todettava, että lain 1078/1980 1 §:n 3 momentin 1 kohdassa tehdään erottelu kansalaisuuden perusteella.

68 Tässä yhteydessä on riittävää muistuttaa, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan syrjintäkiellon periaate, perustuupa se EY 12 artiklaan tai EY 39 tai EY 43 artiklaan, edellyttää, että toisiinsa rinnastettavia tapauksia ei kohdella eri tavalla ja että erilaisia tapauksia ei kohdella samalla tavalla. Tällainen kohtelu voi olla oikeutettu ainoastaan, jos se perustuu objektiivisiin ja kyseessä olevien henkilöiden kansalaisuudesta riippumattomiin syihin ja on oikeassa suhteessa kansallisessa oikeudessa hyväksyttävästi tavoiteltuun päämäärään (ks. vastaavasti asia C-164/07, Wood, tuomio 5.6.2008, Kok., s. I-4143, 13 kohta ja asia C-524/06, Huber, tuomio 16.12.2008, Kok., s. I-9705, 75 kohta).

69 Käsiteltävässä asiassa on todettava, että Kreikan kansalaiset ja muiden jäsenvaltioiden kuin Helleenien tasavallan kansalaiset, jotka aikovat asettautua Kreikkaan, ovat toisiaan vastaavassa tilanteessa hankkiessaan ensiasuntoa tästä jäsenvaltiosta. Lain 1078/1980 1 §:n 3 momentin 2 kohdan nojalla ainoa seikka, joka erottelee Kreikan kansalaisten tai kreikkalaista alkuperää olevien henkilöiden tilanteen ja muiden kuin Kreikan kansalaisten tilanteen toisistaan, kun kyseessä on heidän oikeutensa saada vapautus verosta, on heidän kansalaisuutensa. Kyseinen vapautus myönnetään näet ainoastaan Kreikan kansalaisille tai kreikkalaista alkuperää oleville henkilöille. Siten tämä nimenomaisesti ja yksinomaan kansalaisuuteen perustuva erilainen kohtelu on suoraa syrjintää.

70 Helleenien tasavalta väittää, että kyseinen erottelu voidaan käsiteltävässä asiassa oikeuttaa erityisesti tavoitteilla, joilla pyritään yhtäältä helpottamaan maasta pois

muuttaneiden Kreikan kansalaisten ja kreikkalaista alkuperää olevien henkilöiden asunnon hankintaa sekä kannustamaan heidän paluutaan, koska tämän jäsenvaltion väestö on vähentynyt huomattavasti massiivisen maastamuuton vuoksi. Toisaalta kyseisessä säännöksessä säädetty vapautus voidaan sen mukaan oikeuttaa myös sosiaalipoliittisilla perusteilla, koska kyseisen säännöksen tarkoituksena on säilyttää maasta pois muuttaneiden kreikkalaisten ja heidän lähtövaltionsa välillä olevat siteet.

71 Tällaiset seikat eivät kuitenkaan ole omiaan osoittamaan, että kyseessä olisivat objektiiviset ja kyseessä olevien henkilöiden kansalaisuudesta riippumattomat syyt, jotka ovat omiaan oikeuttamaan lain 1078/1980 1 §:n 3 momentin 2 kohdassa säädetystä vapautuksesta johtuvan syrjinnän, koska ne perustuvat juuri kyseessä olevien henkilöiden kansalaisuuteen.

72 Näin ollen Kreikan kansalaisten ja kreikkalaista alkuperää olevien henkilöiden ja toisaalta sellaisten unionin kansalaisten, jotka eivät ole Helleenien tasavallan kansalaisia, välillä tehty erottelu merkitsee EY 12 artiklan ensimmäisessä kohdassa sekä EY 39 ja EY 43 artiklassa kiellettyä syrjintää siltä osin kuin lain 1078/1980 1 §:n 3 momentin 2 kohdassa suljetaan viimeksi mainitut henkilöt tässä säännöksessä säädetyn verovapautuksen ulkopuolelle.

73 Komissio väittää lisäksi, että kyseisen säännöksen vuoksi Helleenien tasavalta ei ole myöskään noudattanut ETA-sopimuksen 4, 28 ja 31 artiklan – jotka koskevat kansalaisuuteen perustuvan syrjinnän kieltoa, työntekijöiden vapaata liikkuvuutta ja sijoittautumisvapautta – mukaisia velvoitteitaan.

74 Tästä on todettava, että ETA-sopimuksen 4 artiklassa määrätty kansalaisuuteen perustuvan syrjinnän kielto samoin kuin säännöt, joissa kielletään kyseisen sopimuksen 28 ja 31 artiklassa ilmaistujen vapaan liikkuvuuden ja sijoittautumisvapauden rajoitukset, ovat samat kuin EY 12, EY 39 ja EY 43 artiklassa määrätyt säännöt.

75 Edellä esitetyn perusteella on todettava, että koska Helleenien tasavalta on myöntänyt tietyin edellytyksin vapautuksen verosta ainoastaan Kreikan kansalaisille tai kreikkalaista alkuperää oleville henkilöille, kun nämä ostavat ensiasunnon Kreikasta, se ei ole noudattanut EY 12, EY 39 ja EY 43 artiklan eikä ETA-sopimuksen 4, 28 ja 31 artiklan mukaisia velvoitteitaan.

Oikeudenkäyntikulut

76 Unionin tuomioistuimen työjärjestyksen 69 artiklan 2 kohdan mukaan asianosainen, joka häviää asian, velvoitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulut, jos vastapuoli on sitä vaatinut. Koska komissio on vaatinut Helleenien tasavallan velvoittamista korvaamaan oikeudenkäyntikulut ja Helleenien tasavalta on hävinnyt asian, se on velvoitettava korvaamaan oikeudenkäyntikulut.

Näillä perusteilla unionin tuomioistuin (ensimmäinen jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

1) Koska Helleenien tasavalta

– **on myöntänyt lain 1078/1980 1 §:n 1 momentin ja 3 momentin 1 kohdan nojalla vapautuksen kiinteän omaisuuden omistusoikeuden siirtoa koskevasta verosta ainoastaan henkilöille, jotka asuvat vakituisesti Kreikassa, mutta ei ole myöntänyt vapautusta henkilöille, jotka eivät asu Kreikassa ja jotka aikovat asettautua tulevaisuudessa sinne, ja**

– **on myöntänyt tietyin edellytyksin vapautuksen samasta verosta ainoastaan Kreikan kansalaisille tai kreikkalaista alkuperää oleville henkilöille, kun nämä ostavat ensiasunnon Kreikasta,**

se ei ole noudattanut EY 12, EY 18, EY 39 ja EY 43 artiklan eikä Euroopan talousalueesta 2.5.1992 tehdyn sopimuksen 4, 28 ja 31 artiklan mukaisia velvoitteitaan.

2) Helleenien tasavalta velvoitetaan korvaamaan oikeudenkäyntikulut.

Allekirjoitukset