A BIZOTTSÁG (EU) 2015/507 HATÁROZATA

(2014. szeptember 16.)

a Németország által hozott SA.23129 (12/C) (korábbi 12/NN) (korábbi CP 141/2007) számú intézkedésről

(az értesítés a C(2014) 6411. számú dokumentummal történt)

(Csak a német nyelvű szöveg hiteles)

(EGT-vonatkozású szöveg)

AZ EURÓPAI BIZOTTSÁG,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre, különösen annak 108. cikke (2) bekezdésének első albekezdésére,

miután az említett cikknek megfelelően felhívta az érdekelt feleket észrevételeik megtételére ([1]), és tekintettel a benyújtott észrevételekre,

mivel:

1. ELJÁRÁS

(1) 2007. március 30-án a Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (a továbbiakban: NEUWOGES) az 659/1999/EK tanácsi rendelet ([2]) 20. cikkének (2) bekezdése alapján panaszt nyújtott be a Bizottsághoz, amely szerint a Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG és a Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG (a továbbiakban: BAVARIA 1 és BAVARIA 2; együttesen: BAVARIA) egy építményi jogot alapító szerződés és egy ingatlankezelési szerződés formájában jogellenes állami támogatásban részesült. A NEUWOGES az EUMSZ 108. cikkének (2) bekezdése szerint hivatalos vizsgálati eljárás megindítását kérelmezte.

(2) A Bizottság 2007. augusztus 6-án, 2008. május 14-én, 2009. április 6-án és 2012. február 3-án további felvilágosítást kért Németországtól. Németország 2007. szeptember 4-én, 2007. október 12-én, 2007. október 17-én, 2008. július 11-én, 2008. július 14-én, 2008. december 12-én, 2009. június 30-án és 2012. február 28-án válaszolt. A NEUWOGES 2007. május 30-án, 2007. november 5-én, 2008. február 26-án, 2008. július 15-én, 2008. szeptember 30-án, 2008. december 18-án, 2009. március 6-án, 2009. június 4-én, 2009. július 15-én, 2009. augusztus 26-án, 2009. szeptember 22-én és 2012. január 19-én nyújtott be észrevételeket. A BAVARIA 2008. május 13-án terjesztette elő észrevételeit.

(3) A rostocki törvényszék 2008. november 28-án hozott ítéletet a BAVARIA kontra NEUWOGES eljárásban. A BAVARIA a két fél közötti szerződés nemteljesítése miatt nyújtott be keresetet a NEUWOGES ellen. Erre a NEUWOGES azt állította, hogy a szerződés jogellenes és a belső piaccal nem összeegyeztethető állami támogatást tartalmaz, és ezért semmis. A rostocki törvényszék arra a következtetésre jutott, hogy a BAVARIA nem jutott előnyhöz, és ezért nem áll fenn az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerinti állami támogatás. A NEUWOGES fellebbezést nyújtott be az ítélettel szemben. A rostocki tartományi legfelsőbb bíróság előtt még folyamatban van az eljárás. A BAVARIA emellett eljárást kezdeményezett a greifswaldi közigazgatási bíróság előtt, hogy bírósági úton betekintést nyerjen a NEUWOGES, illetve Neubrandenburg város e szerződésekkel kapcsolatos valamennyi ügyiratába. Az eljárás még folyamatban van.

(4) 2009. június 4-i levelében a NEUWOGES az EUMSZ 265. cikkének (2) bekezdésével összhangban felkérte a Bizottságot, hogy két hónapon belül indítsa meg a hivatalos vizsgálati eljárást.

(5) A Bizottság 2009. július 29-i levelében közölte a NEUWOGES-szel előzetes értékelését, miszerint sem az építményi jogot alapító szerződés, sem pedig az ingatlankezelési szerződés nem tartalmaz az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerinti állami támogatást.

(6) 2009. augusztus 26-i levelével a panaszos megtámadta ezt az előzetes értékelést, és felszólította a Bizottságot, hogy két héten belül indítsa meg a hivatalos vizsgálati eljárást.

(7) A Bizottság szolgálatai a 2009. szeptember 15-i levélben közölték a NEUWOGES-szel, hogy egy újabb levélben értékelni fogják a NEUWOGES legutóbbi észrevételeit. 2009. szeptember 22-i levelében a NEUWOGES arról tájékoztatta a Bizottságot, hogy nem ért egyet a Bizottság javaslatával.

([1]) HL C 141., 2012.5.17., 28. o.

([2]) A Tanács 1999. március 22-i 659/1999/EK rendelete az EK-Szerződés 93. cikkének alkalmazására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról (HL L 83., 1999.3.27., 1. o.).

(8) 2009. október 9-én a NEUWOGES keresetet nyújtott be az Európai Unió Törvényszékéhez, hogy az állítólag a Bizottság 2009. július 29-i levelében szereplő határozatot nyilvánítsa semmisnek, illetve másodsorban állapítsa meg, hogy a Bizottság mulasztott, mivel nem indította meg az EUMSZ 108. cikkének (2) bekezdése szerinti hivatalos vizsgálati eljárást. 2012. január 9-én a Törvényszék a megsemmisítés iránti keresetet mint elfogadhatatlan keresetet, az intézményi mulasztás megállapítása iránti keresetet pedig mint megalapozatlan keresetet utasította el. ([3])

(9) 2012. január 19-i levelében a NEUWOGES ismételten felhívta a Bizottságot az EUMSZ 108. cikkének (2) bekezdése szerinti hivatalos vizsgálati eljárás megindítására.

(10) 2012. március 21-i levelében a Bizottság tájékoztatta Németországot a hivatalos vizsgálati eljárás megindításáról szóló határozatáról. Az eljárás megindításáról szóló bizottsági határozatot (a továbbiakban: az eljárás megindításáról szóló határozat) közzétették az *Európai Unió Hivatalos Lapjában*. ([4]) A Bizottság felkérte az érdekelt feleket az intézkedéssel kapcsolatos észrevételeik megtételére. 2012. március 22-én a NEUWOGES fellebbezést nyújtott be a Törvényszék 2012. január 9-i ítéletével szemben. A Bíróság a fellebbezést 2012. november 15-én okafogyottsága miatt elutasította. ([5])

(11) A Bizottság 2012. július 17-én, 2012. október 2-án, 2013. április 4-én és 2014. április 15-én kapta kézhez a NEUWOGES észrevételeit, a BAVARIA észrevételei pedig 2012. június 18-án és 2013. április 22-én érkeztek meg. Az észrevételeket a Bizottság 2012. augusztus 7-én és 2013. szeptember 16-án továbbította Németországnak. A németországi szövetségi kormány megbízásából Neubrandenburg városa 2012. július 23-án és 2012. szeptember 28-án fűzött észrevételeket az ügyhöz; Berlin tartomány 2012. május 16-án, 2012. szeptember 28-án és 2013. szeptember 30-án nyújtotta be észrevételeit.

2. AZ INTÉZKEDÉSEK ISMERTETÉSE

(12) A NEUWOGES egy német jog szerint létrehozott korlátolt felelősségű társaság. Neubrandenburg városa 100 %-os részesedéssel rendelkezik a társaságban. A NEUWOGES célja, hogy a város és a környező térség lakosságának nagy részét megfizethető lakásokkal lássa el. A társaság jelenleg Neubrandenburg összes lakásának 33 %-át birtokolja. A BAVARIA 1 és BAVARIA 2 olyan ingatlantársaságok, amelyeket kifejezetten a NEUWOGES-szel kötendő ügylet céljából alapítottak, és zárt végű ingatlanalapok rendelkeznek bennük többségi részesedéssel. A BAVARIA 1-ben a BAVARIA Immobilien-Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG és a BAVARIA Immobilien-Management GmbH i.I 94 %-os, illetve 6 %-os részesedéssel rendelkezik, míg a BAVARIA 2 100 %-ban a Perseus Immobilien-Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn tulajdonában áll. A BAVARIA Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG, valamint a Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn társaságban is magánbefektetők rendelkeznek tulajdonrésszel. Mindkét alapot a Berliner Immobilien-Holding GmbH hozta létre és értékesítette, amely 2006. január 1-jéig a Bankgesellschaft Berlinhez tartozott, azóta pedig Berlin tartomány 100 %-os közvetlen tulajdonában van.

(13) A NEUWOGES többek között számos neubrandenburgi telek tulajdonosa, amelyeken összesen 557 lakóegységet magában foglaló tizenkét lakóépület és több ipari egység található. A NEUWOGES és a BAVARIA 1998. január 21-én megkötötte az építményi jogot alapító szerződést és az ingatlankezelési szerződést (a továbbiakban: a szóban forgó szerződések vagy együttesen értékesítési és visszlízingügylet).

2.1. ÉPÍTMÉNYI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

(14) A NEUWOGES és a BAVARIA 1998. január 21-én ingatlanlízing- és épület-adásvételi szerződést kötött tizenkét épületről, amelyek összesen 557 lakóegységet foglaltak magukban. E szerződés keretében a BAVARIA 75 éves időszakra építményi jogot szerzett a telkekre, és megszerezte az épületeket.

(15) Az építményi jogot alapító szerződés két fő elemből áll:

a) Egyrészt a BAVARIA kötelezettséget vállalt arra, hogy összesen […] (*) EUR ([6]) összeget fizet a NEUWOGES-nek: […] EUR tőkésített építménybért a telek használatáért a 2028. december 31-ig tartó időszakra és […] EUR vételárat az épületért.

b) Másrészt a BAVARIA-nak 2029. január 1-jétől 10 éven át évente a jelenlegi telekérték […] %-ának megfelelő építménybért kell fizetnie, azaz négyzetméterenként […] EUR-t, illetve évente […] EUR-t. Az építményi jogot alapító szerződés ezt követő fennmaradó futamidejére az építménybért a fogyasztói árindexhez igazítják, amennyiben az több mint […] %-kal módosul.

([3]) A Törvényszék T-407/09. sz., *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft kontra Bizottság* ügyben 2012. január 9-én hozott ítélete (ECLI:EU:T:2012:1).

([4]) Lásd az 1. lábjegyzetet.

([5]) A Bíróság C-145/12. P. sz., *Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft kontra Bizottság* ügyben 2012. november 15-én hozott ítélete (ECLI:EU:C:2012:724).

(*) A bizalmas információk közzétételének elkerülése érdekében a szöveg egyes részei módosultak. Ezeket a szövegrészeket a továbbiakban szögletes zárójelek helyettesítik.

([6]) A Bizottság ebben a határozatban az eredetileg német márkában (DM) megadott összegeket a hivatalos 1 EUR = 1,95583 DM átváltási árfolyamon átszámította euróra. Ennek során előfordulhatnak kisebb kerekítési hibák. A tizedesvessző utáni számjegyeket ez a határozat nem veszi figyelembe.

(16) 1997-ben a NEUWOGES, mielőtt megkötötte volna építményi jogot alapító szerződést a BAVARIA-val, belső szakértővel állapíttatta meg az ingatlanok (az épületek és a telek) értékét. E szakvélemény alapján az ingatlanok értéke […] EUR volt. 2007-ben a NEUWOGES emellett egy külső szakértőt is megbízott azzal, hogy visszamenőlegesen állapítsa meg az ingatlanok 1997. évi piaci értékét. A 2007-es szakvélemény alapján az ingatlanok 1997-es becsült értéke […] EUR volt.

Adósságelengedési törvény (Altschuldenhilfegesetz)

(17) Az építményi jogot alapító szerződést az adósságelengedési törvény (Altschuldenhilfegesetz, a továbbiakban: AHG) ([7]) figyelembevételével kötötték meg. Az 1990-es német újraegyesítést követően az egykori állami tulajdonú kelet-németországi lakásgazdálkodási vállalatok jogilag önálló önkormányzati ingatlankezelő társaságokká alakultak. Jogelődjeik eszközei és kötelezettségei ezekre az új társaságokra szálltak át, ami súlyos terhet jelentett számukra. Az ingatlankezelő társaságok hosszú távú életképességének biztosítása érdekében a német szövetségi jogalkotó elfogadta az adósságelengedési törvényt (AHG), amely 1993. június 27-én lépett hatályba.

(18) Az AHG értelmében Kelet-Németországban az önkormányzati ingatlankezelő társaságok kérelemre mentesülhettek régi kötelezettségeik alól. Az AHG 4. cikkének (1)–(2) bekezdése szerint a négyzetméterenkénti 76,69 EUR összeget meghaladó régi kötelezettségek részlegesen elengedhetők, viszont ennek során négyzetméterenként legfeljebb 434,60 EUR összeget lehet figyelembe venni. Ennek fejében az ingatlankezelő társaságnak bizonyos kötelezettségeket kellett vállalnia. Így például hathatósan törekednie kellett a lakások 15 %-ának privatizálására (a 4. cikk (5) bekezdésének 1. mondata az 5. cikkel összefüggésben), üzleti tervvel kellett rendelkeznie lakásállományának gördülékeny privatizálására, korszerűsítésére és helyreállítására (a 4. cikk (5) bekezdésének második mondata), valamint be kellett számolnia beruházási programjának aktuális helyzetéről és a privatizáció eredményeiről (a 4. cikk (5)–(7) bekezdése). A törvény adott időpontban (1997–1998) hatályos változata értelmében az ingatlankezelő társaságok 2003. december 31-ig teljesíthették a privatizációs kötelezettségüket. Amennyiben egy ingatlankezelő társaság nem tett eleget privatizációs kötelezettségének (azaz nem törekedett hathatósan a privatizációra), akkor vissza kellett fizetnie a már megítélt adósságelengedés összegét.

(19) Az ingatlankezelő társaságoknak a négyzetméterenkénti 76,69 EUR feletti privatizációs bevétel egy bizonyos százalékát be kellett fizetniük az örökölt adósságokat törlesztő alapba (*Erblastentilgungsfonds*, a továbbiakban: ETF). Akkoriban (1997–1998-ban) az AHG 5. cikkének (2) bekezdése úgy rendelkezett, hogy az 1998. december 31-ig lezárt valamennyi privatizáció után az értékesítésből származó bevétel 45 %-át kell befizetni. A 2000. december 31-ig, illetve 2003. december 31-ig lezárt privatizációk után a bevétel befizetendő hányadát 50 %-ban, illetve 55 %-ban állapították meg. Ha a privatizáció építményi jog alapítása formájában valósult meg (azaz az épület és a telek közvetlen értékesítése helyett csupán az épületet adták el, a telekre pedig felülépítményi jogot alapítottak), akkor a befizetési kötelezettség kiszámításához alapul vett értékesítési bevétel az épület árából és a megállapodás szerinti építménybér jelenértékéből tevődött össze (az 5. cikk (2) bekezdése).

(20) 1995 során kiderült, hogy az eredetileg tervezett privatizációs formával – azaz a bérlőknek történő értékesítés – valószínűleg nem érhető el a megkövetelt 15 %-os privatizációs arány. Ennek megfelelően az adósságelengedés igazgatási feladataival megbízott Újjáépítési Hitelintézet (*Kreditanstalt für Wiederaufbau*, a továbbiakban: KfW) kezdte elfogadni az úgynevezett „köztes vevőnek történő privatizálást" is. ([8]) E modell értelmében – amely csak akkor volt alkalmazandó, ha a 15 %-os arány közvetlen privatizációval előreláthatólag nem volt elérhető – az ingatlankezelő társaságok egészében eladhatták az épületet üzleti vevőnek. Ahhoz, hogy az ügyletet be lehessen számítani az ingatlankezelő társaság 15 %-os privatizációs arányába, az üzleti vevőnek kötelezettséget kellett vállalnia arra, hogy az épületeket felújítja, és lehetőleg minél több lakást (legalább azonban a lakások egyharmadát) továbbértékesíti a bérlőknek. ([9]) Ha a konkrét értékesítési ajánlatok bemutatását követően a bérlők egyharmadánál lényegesen kevesebben mutattak érdeklődést a vétel iránt, akkor az üzleti vevő a lakások 60 %-át kivonhatta a privatizációs kötelezettség köréből, így csak a lakások fennmaradó 40 %-ának egyharmadát volt köteles privatizálni. ([10])

A NEUWOGES és az AHG

(21) Az építményi jogot alapító szerződést végül a KfW elismerte az AHG-val összeegyeztethető, köztes vevőnek történő értékesítésként. Az értékesítési és visszlízingügylet megkötése tehát megkönnyítette a NEUWOGES számára

([7]) A legutóbb 2006. október 31-én módosított (BGBl I. – Szövetségi Közlöny, I. kötet –, 2407. o.), 1993. június 23-i adósságelengedési törvény (BGBl. I, 944., 986. o.).

([8]) Lásd a Szövetségi Területrendezési Minisztériumnak „A bérlőknek kedvező privatizációs formák elismerése" című, 1995. május 18-i dokumentumát és a KfW bérlőknek történő privatizációról, bérlőknek kedvező privatizációs formákról és a harmadik felek részére történő másodlagos értékesítésről szóló, 1995. december 22-i tájékoztatóját.

([9]) A Szövetségi Területrendezési Minisztériumnak „A bérlőknek kedvező privatizációs formák elismerése" című, 1995. május 18-i dokumentuma, 183. o.

([10]) A KfW bérlőknek történő privatizációról, bérlőknek kedvező privatizációs formákról és a harmadik felek részére történő másodlagos értékesítésről szóló, 1995. december 22-i tájékoztatója, 5–6. o.

az AHG-ban előírt privatizációs kötelezettség teljesítését. Az azonban továbbra sem tisztázott, és viták tárgyát képezi, hogy az AHG mennyiben befolyásolta azokat az üzleti megfontolásokat, amelyek alapján a NEUWOGES a szerződések megkötése mellett döntött, továbbá hogy mennyiben kell figyelembe venni a NEUWOGES számára az AHG alapján megadott adósságelengedést annak a kérdésnek a megítélésekor, hogy az értékesítési és visszlízingügylet támogatást jelent-e a BAVARIA számára.

(22) A NEUWOGES saját adatai alapján összesen […] EUR adósságelengedésben részesült. ([11]) A NEUWOGES kifejtette, hogy nehéz az értékesítési és visszlízingügylethez arányosan hozzárendelni a kapott adósságelengedés teljes összegét, mivel az AHG értelmében az adósságelengedés csak akkor lehetséges, ha az ingatlankezelő társaság teljes mértékben eleget tesz a privatizációs kötelezettségének. Ha a megítélt adósságelengedés teljes összegének egy részösszegét mégis hozzá kell rendelni egy meghatározott privatizációs intézkedéshez, mégpedig annak alapján, hogy ez a privatizáció mekkora arányát teszi ki a NEUWOGES teljes privatizációs kötelezettségének, akkor a számítások alapján […] EUR összegű teljes bruttó adósságelengedést lehetne hozzárendelni az értékesítési és visszlízingügylethez. A BAVARIA-val kötött ügylet bevételeiből […] EUR-t kellett befizetni az ETF-nek, így a NEUWOGES a számítások szerint […] EUR összegű nettó adósságelengedésben részesült. ([12])

2.2. INGATLANKEZELÉSI SZERZŐDÉS

(23) Szintén 1998. január 21-én a BAVARIA és a NEUWOGES aláírta az ingatlankezelési szerződést, amelynek keretében az épületeket a NEUWOGES visszalízingelte. Az ingatlankezelési szerződés értelmében egy 30 éves időszakon át továbbra is a NEUWOGES felel a szóban forgó épületek kezeléséért és kereskedelmi hasznosításáért. A bérbeadásból származó összes bevétel a NEUWOGES-nél marad. A használati jogokért cserébe a NEUWOGES a felújítási munkálatok végéig egy fix, havi […] EUR (évente […] EUR) összegű, az azt követő időszakra pedig havi […] EUR (évente […] EUR) összegű lízingdíjat fizet. 2000. január 1-jétől ez a lízingdíj évente […] %-kal emelkedett.

2.3. ÁLTALÁNOS ÁTALÁNYDÍJAS SZERZŐDÉS

(24) A BAVARIA kötelezettséget vállalt a szóban forgó épületek felújítására, és e célból általános átalánydíjas szerződést kötött a NEUWOGES egyik 100 %-os tulajdonában lévő leányvállalatával, a BRG Bau-Regie GmbH-val (a továbbiakban: BRG). Az általános átalánydíjas szerződés értelmében a BAVARIA […] EUR átalányösszeget fizetett a BRG-nek a megállapodás szerinti felújítási munkálatokért.

3. **NÉMETORSZÁG ÉSZREVÉTELEI**

(25) Németország az eljárás megindításáról szóló határozatra adott válaszában mindössze azt nyilatkozta, hogy a szóban forgó ügyben nem fűz észrevételeket a határozathoz, hanem az érintett önkormányzatokra, Neubrandenburg városára és Berlin tartományra bízza ezt.

4. **AZ ÉRDEKELT FELEK ÉSZREVÉTELEI**

4.1. NEUWOGES

(26) A NEUWOGES azt állítja, hogy a szóban forgó szerződések megkötésével nem úgy járt el, mint egy piacgazdasági szereplő, és ezért gazdasági előnyhöz juttatta a BAVARIA-t, amely az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerinti állami támogatásnak minősül. A NEUWOGES becslései szerint a szóban forgó szerződések […] EUR (nominálértéken), illetve […] EUR (diszkontálva) veszteséget okoztak. Ezeket a veszteségeket a NEUWOGES a belső piaccal nem összeegyeztethető állami támogatásnak tekinti.

(27) A szóban forgó szerződések piacon szokásos feltételekkel való összeegyeztethetőségének értékelése során a NEUWOGES kifejtette, hogy az építményi jogot alapító szerződést és az ingatlankezelési szerződést külön kell vizsgálni (4.1.1. szakasz). Az egyes szerződések tekintetében a NEUWOGES azt állította, hogy egy piacgazdasági szereplő sem az építményi jogot alapító szerződést (4.1.2. szakasz), sem pedig az ingatlankezelési szerződést (4.1.3. szakasz) nem kötötte volna meg. A NEUWOGES kifejti továbbá, hogy egy piacgazdasági szereplő egy alternatív megközelítést választott volna (4.1.4. szakasz). Végezetül a NEUWOGES előadja, hogy a BAVARIA-nak juttatott előny állami források átruházásának minősül, amely Neubrandenburg városának tudható be (4.1.5. szakasz).

([11]) A NEUWOGES először úgy nyilatkozott, hogy az adósságelengedés teljes összege […] EUR, az értékesítési és visszlízingügylethez rendelhető rész pedig […] EUR volt. Később azonban a NEUWOGES […] EUR-ra helyesbítette a beszámítható részt. Ha abból indulunk ki, hogy ez a helyesbítés az adósságelengedés teljes összegének helyesbítéséből adódik, akkor ezt az összeget megfelelően javították ki.

([12]) Lásd a rostocki törvényszék 2008. november 28-i ítéletét (a továbbiakban: a rostocki törvényszék ítélete), 24. o.

4.1.1. *A szóban forgó szerződések közös, illetve külön-külön történő vizsgálata*

(28) A NEUWOGES szerint az építményi jogot alapító szerződést és az ingatlankezelési szerződést abból a szempontból, hogy a szóban forgó szerződéseket piaci feltételek mellett kötötték-e meg, egymástól szigorúan elválasztva kell megvizsgálni. A NEUWOGES szerint az építményi jogot alapító szerződés és az ingatlankezelési szerződés jogilag önálló szerződések, amelyeknek külön kell fennállniuk. Ha mindkét szerződést ténylegesen egy egységként dolgozták volna ki, akkor a NEUWOGES szerint mindkettőt közjegyzőnek kellett volna hitelesítenie, viszont csak az építményi jogot alapító szerződésen van közjegyzői hitelesítés.

(29) Ezért a NEUWOGES külön vizsgálja minden egyes szerződés piacon szokásos feltételekkel való összeegyeztethetőségét.

4.1.2. *Építményi jogot alapító szerződés*

(30) A NEUWOGES megítélése szerint – tekintettel a szóban forgó ingatlanokkal kapcsolatban (épületek és telkek) 1997-ben és 2007-ben készített szakvéleményekre – piacgazdasági szereplő nem kötötte volna meg a BAVARIA-val a megállapodás szerinti áron az építményi jogot alapító szerződést. Sem az építménybér megfizetése, sem az AHG szerinti adósságelengedés, amelynek alapja az építményi jogot alapító szerződés, sem pedig a felújítási kötelezettség és a korlátozott körű ajánlattételi eljárás nem változtat ezen a következtetésen.

4.1.2.1. Vételár

(31) A NEUWOGES emlékeztet arra, hogy a BAVARIA az épületekért […] EUR összegű készpénzt, a telek használatáért pedig […] EUR tőkésített építménybért fizetett. A forgalmi értékről 1997-ben és 2007-ben készített két szakvélemény az ingatlanok összértékét (a telek és az épület együttes értékét) […] EUR-ra, illetve […] EUR-ra becsülte. Emellett mindkét szakvélemény nemcsak az ingatlanok összértékét állapította meg, hanem külön-külön a telkek (1997-es szakvélemény: […] EUR; 2007-es szakvélemény: […] EUR) és az épületek (1997-es szakvélemény: […] EUR; 2007-es szakvélemény: […] EUR) értékét is.

(32) A NEUWOGES azt az álláspontot képviseli, hogy a forgalmi értékre vonatkozó 1997-es szakvélemény reális becslést ad az ingatlan akkori (1997–1998-as) értékéről, és összehasonlításnál csak a BAVARIA által az épületekért ténylegesen megfizetett árat (nem pedig az épületeknek a telek használatáért fizetett tőkésített építménybérrel megnövelt árát) lehet figyelembe venni. Ennek megfelelően a NEUWOGES megítélése szerint az adott időpontban (1997–1998) a piaci árnál […] EUR-val alacsonyabb összeget kapott. A BAVARIA által fizetett ár még az AHG szerinti adósságelengedést figyelembe véve is 16 %-kal a 2007-es szakvélemény alacsonyabb értéke alatt van. A NEUWOGES szerint a BAVARIA által fizetett ár jóval a piaci ár alatt volt, úgyhogy piacgazdasági szereplő nem egyezett volna bele egy ilyen áron történő értékesítésbe.

(33) Ebben az összefüggésben a NEUWOGES emlékeztet arra, hogy a hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről szóló bizottsági közlemény ([13]) szerint bizonyos körülmények között a független szakértő által megállapított piaci értéknél legfeljebb 5 %-kal alacsonyabb vételár elfogadható piaci árként. Ezzel szemben az az ár, amely a legkedvezőbb feltevések mellett is legalább 16 %-kal a legalacsonyabb érték alatt van, nem fogadható el piaci árként.

4.1.2.2. A telek használatáért fizetett tőkésített építménybér

(34) A NEUWOGES érvelése szerint a BAVARIA által fizetett ár és az 1997-es és 2007-es két szakvéleményben (amelyek az épületek és ingatlanok teljes tulajdonjogának értékét határozták meg) megállapított árak összehasonlításakor nem szabad figyelembe venni az első 30 évre fizetett tőkésített építménybért. Mivel az építménybért az építményi jog 75 éves időszakra szóló alapítására és átruházására fizetik meg, nem pedig a telkek tulajdonjogának átruházására, az a BAVARIA által az épületekért fizetett ár és a két szakvéleményben megállapított ár összehasonlításánál nem vehető figyelembe.

4.1.2.3. Az AHG szerinti adósságelengedés

(35) A NEUWOGES kifejti továbbá, hogy a szóban forgó szerződésekből adódóan az AHG alapján megadott, […] EUR összegű adósságelengedést nem szabad figyelembe venni a BAVARIA által fizetett ár és a forgalmi értékről készített két szakvéleményben megállapított ár összehasonlításakor. Ezt az állítást a következőkkel indokolta:

— Az AHG szerinti adósságelengedés egy gazdasági előny, amelyet a vevővel semmilyen kapcsolatban nem álló harmadik fél (a KfW) nyújtott a NEUWOGES-nek. Semmi sem indokolja, hogy egy eladónak miért kellene elfogadnia egy piaci ár alatti árat, csak azért, mert az ügyletnek köszönhetően harmadik felek részéről néhány további gazdasági előnyhöz jutna.

([13]) HL L 209., 1997.7.10., 3. o.

— A BAVARIA az AHG alapján semmilyen olyan kötelezettséget nem vállalt át, amely korábban a NEUWOGES-t terhelte, és vételárengedmény formájában ellentételezést tett volna indokolttá. A BAVARIA ugyan „papíron" kötelezettséget vállalt arra, hogy megpróbál néhány lakást eladni a bérlőknek, ugyanakkor megbízta a NEUWOGES-t azzal, hogy a NEUWOGES saját költségére konkrétan végrehajtsa a privatizációt; így a BAVARIA nem vállalt valós felelősséget, és a felelősségi kockázatot sem vállalta a privatizációs törekvések kudarca esetén.

— Mivel az adósságelengedést ahhoz a feltételhez kötötték, hogy a NEUWOGES-nek lakásai 15 %-át privatizálnia kell, a BAVARIA-val kötött ügylet pedig a teljes privatizációs kötelezettségnek csak 20 %-át fedte le, a BAVARIA-ügylet által lehetővé tett AHG-adósságelengedésnek az értékesítési és visszlízingügylethez való arányos hozzárendelése a valóságban (szemben a számításokkal) nem lehetséges. Másképp megfogalmazva, ha a NEUWOGES nem tett volna teljes mértékben eleget a privatizációs kötelezettségének, akkor a társaságnak az AHG alapján semmilyen előnye nem lett volna a BAVARIA-val kötött ügyletből.

— Az értékesítési és visszlízingügylet adott esetben ahhoz vezetett volna, hogy a NEUWOGES-nek a bevételeknek csupán egy viszonylag csekély százalékát (45 % az 50 % vagy 55 % helyett) kellett volna befizetnie az ETF-nek, ezzel szemben, ha nem köti meg a szerződést, és egy másik vevőt keres, az azzal a kockázattal járt volna, hogy az értékesítésből származó bevételnek egy nagyobb részét kellett volna befizetni az alapnak.

— A NEUWOGES mindenképpen fenntartja, hogy a privatizációs kötelezettségeinek végül 165 %-ban eleget tett, úgyhogy a már megadott adósságelengedést a BAVARIA-val kötött ügylet nélkül is megerősítették volna.

4.1.2.4. Felújítás

(36) A NEUWOGES kifejti továbbá, hogy nem húzott hasznot a BAVARIA által elvégzett felújításból, mivel az épület tulajdonosa és így a felújítás kedvezményezettje a BAVARIA volt.

4.1.2.5. Ajánlattételi eljárás

(37) A NEUWOGES megerősíti, hogy az 1997. évi korlátozott körű ajánlattételi eljárást nem lehet arra mutató elemként megemlíteni, hogy a BAVARIA által fizetett ár ténylegesen a piaci ár volt. Az ajánlattételi eljárás nem nyílt, nem átlátható, valamint nem feltétel- és megkülönböztetésmentes, és ezért nem megfelelő a piaci ár megállapításához.

4.1.3. *Ingatlankezelési szerződés*

(38) A NEUWOGES kifejti, hogy hasonló méretű és hasonló helyzetben lévő piacgazdasági szereplő nem kötötte volna meg az ingatlankezelési szerződést, mivel kezdettől fogva világos volt, hogy a szerződés jelentős veszteségeket eredményez. A NEUWOGES különösen azzal érvel, hogy a veszteségek már kezdettől fogva előreláthatóak voltak, mivel a szerződés alapjául szolgáló számítások a neubrandenburgi bérlakáspiac jövőbeli alakulását illetően egyértelműen túl optimista feltevésekből indultak ki. A NEUWOGES érvei között az is szerepel, hogy azok az állítólag hasonló szerződések, amelyeket a BAVARIA az összehasonlítás céljából benyújtott, nem alkalmasak az ingatlankezelési szerződés piacon szokásos feltételekkel való összeegyeztethetőségének a bizonyítására, továbbá hogy a NEUWOGES csak politikai okokból fogadta el ezt az egyértelműen hátrányos szerződést, amelyek a piacgazdasági szereplő kritériumának alkalmazása szempontjából nem bírnak jelentőséggel.

4.1.3.1. Ingatlankezelési szerződés a piaci várakozások figyelembevételével

(39) A NEUWOGES kifejti, hogy az ingatlankezelési szerződés alapvető rendelkezései – fix havi lízingdíj, amely évente […] %-kal nő, az eredetileg […] %-os nem indexált költséglevonás (amely tartalmazza a bérlet díj kiesésének […] %-os kockázatát) és a 30 éves futamidő – nem felelnek meg azoknak a feltételeknek, amelyeket egy piacgazdasági szereplő elfogadott volna. Ebben az összefüggésben a NEUWOGES a következőkkel érvel:

— Amiatt, hogy a bérleti díj kiesésének kockázatát alacsony szinten, a bérleti díjból származó bevételnek csupán […] %-ában rögzítették, a NEUWOGES viseli a legalább […] %-os kihasználtsági arány elérésének pénzügyi kockázatát.

— A fix lízingdíj évi […] %-os indexálása azt jelenti, hogy a NEUWOGES viseli annak pénzügyi kockázatát, ha nem tud legalább ennek a százalékos aránynak megfelelő éves bérletidíj-emelést érvényesíteni.

— Mivel a költségeket nem indexálták, a NEUWOGES viseli az adminisztratív és karbantartási költségek emelkedésének pénzügyi kockázatát, amelyet adott esetben csak egy évi […] % feletti bérletidíj-emelés tudna ellentételezni.

— A hosszú, 30 éves futamidőt figyelembe véve ezek a pénzügyi kockázatok jelentősnek tekinthetők.

(40) A NEUWOGES szerint már kezdettől fogva világos volt, hogy ezek a kockázatok fennállnak és túl nagy veszteségekhez vezetnek, következésképpen egy piacgazdasági szereplő sem kötötte volna meg a szerződést. Egy piacgazdasági szereplő csak megtérülő, illetve legalábbis veszteséggel nem járó szerződést kötött volna. A NEUWOGES kifejti, hogy az ingatlankezelési szerződés csak akkor tudott volna nyereséget hozni, ha ésszerűen azt lehetett volna

feltételezni, hogy ténylegesen magas kihasználtsági arány, évi […] %-os bérletidíj-emelkedés és állandó költségszint érhető el. Viszont már a szerződés megkötésekor felismerhető volt, hogy a […] %-os átlagos kihasználtsági arány nem érhető el, a legalább évi […] %-os bérletidíj-emelés nem lehetséges, és hogy az adminisztratív és karbantartási költségek a szerződés futamideje alatt feltétlenül növekedni fognak. Ezen állítások alátámasztására a NEUWOGES utal mind a prognosztizált népességcsökkenésre, mind pedig a neubrandenburgi ingatlanpiacra, és megerősíti, hogy ezen információk alapján veszteséggel lehetett számolni. Mivel Neubrandenburg lakossága már a szóban forgó szerződések megkötése előtt csökkenőben volt, már legalább 1995-től jelentős túlkínálat volt a lakáspiacon, és a szerződés tárgyát képező, kevésbé vonzó panelépületek esetében volt a legjellemzőbb a lakások kihasználatlansága és az alacsony bérleti díj.

(41) A NEUWOGES szerint egy piacgazdasági szereplő pesszimistább várakozásokra alapozta volna számításait, mint például […] –[…] %-os bérletidíj-emelkedésre, a bérleti díj kiesésének […] %-os kockázatára, valamint a költségek […] %-os indexálására. A NEUWOGES által benyújtott 2012-es utólagos cashflow-elemzés azt támasztja alá, hogy e feltevések alapján az ingatlankezelési szerződés tekintetében […] EUR (nominálértéken), illetve […] EUR (diszkontálva) negatív cash-flow-val lehetett számolni. ([14]) A NEUWOGES érvelése szerint ez az összeg a BAVARIA által kapott állami támogatásnak minősül. Ezenfelül e cashflow-elemzés számos változatát bemutatták, amelyekből az derül ki, hogy még ha az optimistább feltevések indokoltak is lettek volna (például a kihasználatlan lakások átlagos […] %-os aránya, […] %-os éves bérletidíj-emelés és […] %-os költségnövekedés), az előrevetített teljes cash-flow akkor is negatív lett volna. Az ingatlankezelési szerződéssel csak vélhetően teljesen irreális feltevésekre alapozva lehetett volna nyereséget elérni (a kihasználatlan lakások […] %-os aránya, […] %-os éves bérletidíj-emelés és […] %-os költségnövekedés).

4.1.3.2. Példaként felhozott szerződések

(42) A NEUWOGES vitatja, hogy a hasonló ügyletekben kötött bizonyos szerződések (a […] ([15]), a […] ([16]) és a […] ([17]) szerződés) alkalmasak az ingatlankezelési szerződés piacon szokásos feltételekkel való összeegyeztethetőségének bizonyítására. A NEUWOGES nem osztja azt a véleményt, hogy a szerződések összehasonlíthatóak, és kifejti, hogy azok a következő lényeges pontokban különböznek az ingatlankezelési szerződéstől:

— Mivel nem nyújtottak be bizonyítékot arra vonatkozóan, hogy elégséges hasonlóság áll fenn a példaként felhozott szerződések tárgyát képező ingatlanok fekvése szerinti városok gazdasági helyzete és jövőbeli kilátásai, valamint Neubrandenburg helyzete és kilátásai között, nem lehet alapul venni, hogy a szerződések összességében összehasonlíthatók.

— Az összehasonlításba bevont szerződésekben a lízingdíj indexálása jelentősen (azaz 1,0–1,5 %-kal) eltér az ingatlankezelési szerződésben előírt indexálástól.

— A példaként felhozott szerződések egyike sem alkalmas az összehasonlításra, mivel a körülmények minden esetben eltérőek ([…]: kisebb költséggel járó karbantartási kötelezettségek; […]: nem lakások, hanem ipari ingatlanok, amelyeknél a kihasználatlanság a szerződés megkötésekor 0 % volt; […]: növekedési térségben található ingatlanok).

(43) A NEUWOGES véleménye szerint a példaként felhozott szerződések nem alkalmasak az ingatlankezelési szerződés piacon szokásos feltételekkel való összeegyeztethetőségének bizonyítására, mivel kisebb terhet jelentő rendelkezéseket tartalmaznak, miközben az érintett ingatlanok gazdasági kilátásai jobbak voltak.

4.1.3.3. Politikai indokok

(44) A NEUWOGES szerint az ingatlankezelési szerződést a gazdaságilag egyértelműen hátrányos volta ellenére politikai okokból kötötték meg. A NEUWOGES emlékeztet arra, hogy az állami támogatások odaítélésének indokai a jogi értékelés szempontjából nem relevánsak, és kifejti, hogy éppen az említett politikai indokok bizonyítják, hogy nem a gazdasági megfontolások játszottak döntő szerepet. A NEUWOGES szerint az ingatlankezelési szerződést a következő politikai okokból kötötték meg:

— Nagy volt a politikai nyomás, hogy fellendítsék az új szövetségi tartományok lakásállományának felújítását és privatizálását.

— Neubrandenburg abban bízott, hogy a lakások felújításával és privatizálásával ellensúlyozni tudja a népességcsökkenést.

([14]) A NEUWOGES 5 %-os diszkontrátára alapozta számításait.
([15]) A […]-val/-vel 1997. december 19-én kötött ingatlankezelési szerződés.
([16]) A […]-val/-vel 1998. augusztus 13-án kötött ingatlankezelési és garantált bérleti díj szerződés.
([17]) A […] építtető társasággal 1999. december 1-jén kötött ingatlankezelési és bérleti díj garancia szerződés.

— Az ingatlankezelési szerződés és az ahhoz kapcsolódó általános átalánydíjas szerződés megkötésével magas szinten tartották a beruházásokat Neubrandenburgban, míg a csökkenő beruházások jelentős mértékben érintették volna a helyi munkanélküliségi rátát.

4.1.4. *Alternatívák*

(45) A NEUWOGES végezetül előadja, hogy egy piacgazdasági szereplő a szóban forgó szerződések alternatíváit részesítette volna előnyben.

(46) A NEUWOGES először is azt részletezi, hogy a közvetlen értékesítést kellett volna előnyben részesíteni, mivel az nyereséget termelt volna, ezzel szemben az ingatlankezelési szerződésnél kezdettől fogva a veszteségekből lehetett kiindulni. Az ingatlanokat (épületek és telkek) a forgalmi értékről készített szakvéleményekben megállapított vagy azt meghaladó áron lehetett volna eladni. Az ilyen típusú értékesítés még akkor is kifizetődőbb lett volna, ha csupán a telkeket szerzik meg, az épületeket pedig lebontják. A NEUWOGES abban az esetben is fenntartja ezt az értékelést, ha figyelembe veszik az AHG szerinti adósságelengedést, mivel a NEUWOGES megpróbálhatott volna más épületek privatizálásával eleget tenni kötelezettségeinek, és az értékesítés az AHG szerinti adósságelengedés nélkül is kifizetődőbb lett volna, mint az értékesítési és visszlízingügylet. Annak okai, hogy eltekintett ezektől az alternatíváktól, a NEUWOGES politikai kötelezettségei között keresendők.

(47) A NEUWOGES továbbá úgy ítéli meg, hogy egy piacgazdasági szereplő inkább maga finanszírozott volna egy kevésbé átfogó felújítást, illetve felújítás nélkül bérbe adta volna vagy lebontotta volna az épületeket. Szintén a NEUWOGES politikai kötelezettségei indokolják, hogy a társaság lemondott ezekről az alternatívákról.

(48) Végezetül pedig a NEUWOGES rögzíti, hogy ha a felújítás mellett döntenek, a NEUWOGES számára mindenképpen kifizetődőbb lett volna más módon finanszírozni ezeket a munkálatokat. Például felvehetett volna hitelt, amelyre fedezetként Neubrandenburg városa kezességet vállalt volna, úgyhogy a hitelfeltételek kedvezőbbek lettek volna, mint a BAVARIA-val kötött ügylet esetében.

4.1.5. *Állami források és az államnak való betudhatóság*

(49) A NEUWOGES véleménye szerint az állítólagos előnyt állami forrásokból nyújtották, és az az államnak tudható be.

(50) Először is a NEUWOGES kijelenti, hogy Neubrandenburg városa egyedüli tulajdonosként és a felügyelő bizottságban meglévő meghatározó befolyásán keresztül meghatározó befolyást gyakorolt a NEUWOGES-re. Ezt az ellenőrzési viszonyt figyelembe véve az értékesítési és visszlízingügyletből származó állítólagos veszteségek elveszett állami forrásoknak minősülnek.

(51) Ezenkívül a NEUWOGES szerint ebben az ügyben gyakorlatilag minden olyan mutató fennáll, amely a források államnak való betudhatóságát támasztja alá: Neubrandenburg városa széles körű ellenőrzést gyakorol a NEUWOGES felett; a NEUWOGES számára az a legfontosabb, hogy a város érdekeit szolgálja; a szóban forgó ügyletet politikai okokból kötötték meg, és az értékesítési és visszlízingügyletben bizonyíthatóan Neubrandenburg városa mondta ki az utolsó szót.

4.2. BAVARIA

(52) A BAVARIA visszautasítja a NEUWOGES által előadott érveket, és kifejti, hogy a szóban forgó szerződések szokásos piaci ügyletek, és nem juttatták előnyhöz a társaságot. Ebből adódóan állami támogatásnak sem minősülnek. A BAVARIA először is előadja, hogy a szóban forgó szerződéseket egy gazdasági egységnek kell tekinteni (4.2.1. szakasz). Másodszor a szerződések összességében nem olyanok, hogy egy piacgazdasági szereplő ne írta volna alá őket (4.2.2. szakasz). Harmadrészt a NEUWOGES által a NEUWOGES számára felvázolt alternatívák nem előnyösebbek (4.2.3. szakasz). Végezetül pedig a BAVARIA kijelenti, hogy nem ruháztak át az államnak betudható forrásokat (4.2.4. szakasz).

4.2.1. *A szóban forgó szerződések közös, illetve külön-külön történő vizsgálata*

(53) A BAVARIA azzal érvelt, hogy a szóban forgó szerződéseket egyetlen egységnek kell tekinteni, és egymástól különválasztva nem értékelhetők. Az épületek eladása, majd azt követő visszlízingje egyetlen ügylet két, egymással összefüggő részét képezik. A BAVARIA hangsúlyozza, hogy az ügyletet csomagként ajánlották fel, és azt a NEUWOGES is annak tekintette, ahogy az a NEUWOGES döntéshozatali folyamatát dokumentáló belső jegyzőkönyvből is kiderül.

(54) Következésképpen – érvel a BAVARIA – a piacgazdasági szereplő kritériumát az egész ügyletre, nem pedig az egyes szerződésekre kell alkalmazni.

4.2.2. *Az ügylet nem juttatta előnyhöz a BAVARIA-t*

(55) A BAVARIA szerint az előny lehetséges fennállását már az is kizárja, hogy a NEUWOGES a piac felmérése céljából ajánlattételi eljárást bonyolított le (még ha korlátozott körben is). Nincs ok kételkedni abban, hogy a NEUWOGES a gazdaságilag legkedvezőbb ajánlatot választotta ki.

(56) Annak megállapítása érdekében, hogy az ajánlattételi eljárástól függetlenül egy piacgazdasági szereplő megkötötte volna-e az ügyletet, figyelembe kell venni a NEUWOGES sajátos helyzetét. A NEUWOGES-nek tőkéhez kellett jutnia és fel kellett újítania a lakásokat ahhoz, hogy ezeket a lakásokat (továbbra is kedvező bérleti díjak mellett) privatizálja, és megkapja az AHG szerinti adósságelengedést. Ezért a BAVARIA szerint egy piacgazdasági szereplő ugyanebben a helyzetben szintén megkötötte volna az ügyletet.

(57) Az ingatlankezelési szerződés rendelkezéseit és a neubrandenburgi ingatlanpiac várakozásoktól elmaradó alakulásával együtt járó kockázatokat (mint például a kihasználatlan lakások prognosztizáltnál magasabb arányát) illetően a BAVARIA azzal érvel, hogy annak kockázatát, hogy nem tudják elérni a kívánt bérleti díjat és kihasználtsági arányt, nem *rákényszerítették* a NEUWOGES-re, hanem az sokkal inkább a NEUWOGES-nél *jelentkezett*. A NEUWOGES-nek akkor is viselnie kellett volna a várakozásoktól elmaradó piaci fejlemények következményeit, ha nem jött volna létre az ügylet a BAVARIA-val.

(58) Az ingatlankezelési szerződés egyes rendelkezéseit illetően a BAVARIA kifejti, hogy a lízingdíj kiszámításához alapul vett négyzetméterenkénti átlagos bérleti díj valamennyivel elmaradt azoktól az értékektől, mint amelyek a neubrandenburgi bérleti díjak megfelelő jegyzéke alapján elvárhatók lettek volna. A BAVARIA hangsúlyozza továbbá, hogy a bérleti díjak ugyanezen jegyzékében a 2000. január 1-jét követő időszakra vonatkozóan emelkedő bérleti díjakkal számoltak, úgyhogy nem volt irreális feltevés a bérleti díjak évi […] %-os emelkedése.

(59) Az építményi jogot alapító szerződést illetően a BAVARIA kiemeli, hogy a forgalmi értékről 1997-ben és 2007-ben készített szakvélemények közvetlenül nem hasonlíthatók össze az építményi jogot alapító szerződéssel, mivel a szakvélemények a közvetlen értékesítésről készültek, ezzel szemben az építményi jogot alapító szerződésben ugyan eladják az épületeket, a telkekre viszont csak építményi jogot alapítanak. Mivel a telkek tulajdonosa a NEUWOGES maradt, a szakvéleményekben megállapított telekértéket nem lehet figyelembe venni. A BAVARIA megítélése szerint a forgalmi értékekről készített szakvéleményeknek mindenesetre nincs további jelentőségük, mivel csak az épületek elméleti értékét, nem pedig piacon realizálható tényleges értékét állapítják meg.

(60) A továbbiakban a BAVARIA kifejti, hogy figyelembe kell venni azokat a korábbi adósságokat, amelyeket az ügylet alapján engedtek el. A szóban forgó szerződések megkötésével a NEUWOGES egyik célja az volt, hogy az AHG alapján adósságelengedésben részesüljön.

(61) Az építményi jogot alapító szerződés és az ingatlankezelési szerződés pontos feltételeitől eltekintve a BAVARIA szerint azokat az előnyöket is figyelembe kell venni, amelyekhez a NEUWOGES az általános átalánydíjas szerződés keretében jutott. A BAVARIA megerősíti, hogy a NEUWOGES ragaszkodott ahhoz, hogy a lakások felújításával leányvállalatát, a BRG-t bízzák meg, tudván, hogy a BRG összes nyereségét a NEUWOGES kapja meg (mindazonáltal az esetleges veszteségek fedezéséért is felel). Emiatt a BRG-vel kötött szerződésből adódó nyereség, amelynek mértéke […] EUR volt, a NEUWOGES számára jelentkező lényeges előnynek tekintendő.

(62) Az értékesítési és visszlízing modell általános logikáját illetően a BAVARIA végezetül kifejti, hogy a NEUWOGES-nek természetesen kamatokkal együtt vissza kellett fizetnie a BAVARIA kezdeti beruházását. A BAVARIA a NEUWOGES belső döntéshozatali folyamatáról készült jegyzőkönyvre utalva rámutat arra, hogy a NEUWOGES teljesen tudatában volt annak, hogy a lízingdíjjal a BAVARIA kezdeti beruházásának meg kellett térülnie.

4.2.3. *Alternatívák*

(63) A NEUWOGES által bemutatott és véleménye szerint gazdaságilag előnyösebb alternatívákat illetően a BAVARIA kifejti, hogy ezek az alternatívák vagy nem álltak rendelkezésre, vagy pedig nem voltak előnyösebbek. Először is a bérlőnek történő közvetlen értékesítés állítólagos lehetőségét illetően a BAVARIA nagyon valószínűtlennek tartja, hogy a NEUWOGES értékesíteni tudta volna a fel nem újított lakásokat, ugyanakkor viszont a felújítás finanszírozásához szükséges forrásokkal sem rendelkezett. Másrészt a felújítás finanszírozásával kapcsolatban a BAVARIA rámutat, hogy ennek során a NEUWOGES-nek ugyanazokat a kockázatokat és költségeket kellett volna viselnie, mint a BAVARIA-val kötött ügylet esetében. Ráadásul a felújított lakások bérlőknek vagy egy üzleti vevőnek történő közvetlen értékesítése nem lett volna vonzó lehetőség, mivel a magasabb ár egy jelentős százalékát a NEUWOGES-nek be kellett volna fizetnie az ETF-be.

4.2.4. *Állami források és az államnak való betudhatóság*

(64) Végezetül a BAVARIA kifejti, hogy az ügylet nem érintett állami forrásokat, és az nem az államnak tudható be. A NEUWOGES egy rendes magánjogi vállalat, amely sem közvetlenül, sem közvetve nem kap állami forrásokat. Az, hogy az általános ellenőrzést a többségében a várost képviselő tagokból álló felügyelő bizottság gyakorolja, nem elégséges ahhoz, hogy az ügylet az államnak legyen betudható. Tehát nem elfogadható a NEUWOGES azon érve, hogy Neubrandenburg városa politikai okokból az ügylet megkötésére kényszerítette a NEUWOGES-t.

4.3. NEUBRANDENBURG VÁROSA

(65) Neubrandenburg városa, a NEUWOGES tulajdonosa szerint a szóban forgó szerződések állami támogatásokat foglalnak magukban. A város csatlakozik a NEUWOGES által előadott érvekhez, több ponthoz pedig maga is észrevételeket fűz.

4.3.1. *Előny*

(66) Neubrandenburg véleménye először is az, hogy az építményi jogot alapító szerződést és az ingatlankezelési szerződést külön kell értékelni, mivel a szerződő felek jogi és gazdasági értelemben is gondosan szétválasztott ák azokat. Másrészt Neubrandenburg megemlíti a NEUWOGES által előadott érvet, miszerint a népesség az előrejelzések szerint csökkenni fog, amit egy piacgazdasági szereplő figyelembe vett volna. Neubrandenburg hangsúlyozza továbbá, hogy egy piacgazdasági szereplő világosan előre látta volna, hogy a kihasználatlan lakások aránya magas lesz. Harmadrészt Neubrandenburg szerint a BAVARIA által megbízásba adott felújítás olyan egyszerű jellegű volt, hogy nem lehetett magas kihasználtsági aránnyal és a bérleti díjak jelentős növekedésével számolni.

(67) Mindemellett Neubrandenburg visszautasítja a BAVARIA érveit. Neubrandenburg különösen azt az álláspontot képviseli, hogy az ajánlattételi eljárást nem lehet annak jeleként értelmezni, hogy a BAVARIA ajánlata a piacon elérhető legkedvezőbb ajánlat volt. Egy piacgazdasági szereplő semmiképpen sem fogadta volna el a BAVARIA ajánlatát, még akkor sem, ha az tényleg a piacon elérhető legkedvezőbb ajánlat lett volna. Az állítólagos alternatívákat illetően Neubrandenburg lényegében a NEUWOGES érveihez csatlakozik. A forgalmi értékről készült szakvéleményekkel, valamint a BAVARIA azon érvével kapcsolatban, hogy a megállapított árak nem lettek volna elérhetők, Neubrandenburg azt nyilatkozza, hogy az adott időpontban érvényes piaci ár megállapításához a forgalmi értékről készült szakvéleményeket mint paramétereket kell alapul venni, mivel már nem állapítható meg, hogy 1998-ban a NEUWOGES ténylegesen milyen árat kapott volna a piacon.

4.3.2. *Állami források és az államnak való betudhatóság*

(68) Neubrandenburg városának véleménye szerint a jogügylet neki tudható be, mivel általában és különösen az értékesítési és visszlízingügyletet illetően kellő mértékű ellenőrzést gyakorolt a NEUWOGES felett.

(69) Saját nyilatkozata szerint a város egyedüli tulajdonosként teljes ellenőrzést gyakorolt a NEUWOGES felett. Ezért a NEUWOGES ügyvezetését kötötték a város utasításai. Ráadásul a NEUWOGES felügyelő bizottságának tíz tagjából nyolc a város képviselője volt, úgyhogy a város egy további ellenőrzési mechanizmussal rendelkezett. Neubrandenburg városát kommunális jog kötelezte annak biztosítására, hogy megfelelő befolyást gyakorolhasson a NEUWOGES-re.

(70) A szóban forgó ügylettel kapcsolatban Neubrandenburg városa kijelentette, hogy nem csak lehetősége volt az ellenőrzés gyakorlására, hanem ebben az ügyletben ténylegesen ellenőrzést is gyakorolt. Neubrandenburg véleménye szerint többek között a felügyelő bizottság jegyzőkönyveiből is kiderül, hogy szorosan bevonták a város képviselőit, az ügylet megkötése előtt pedig a felügyelő bizottságnak kellett döntenie. Az ügylet feltételeit illetően Neubrandenburg kifejti, hogy a város a várospolitikai érdekek védelmét követelte meg.

(71) Összegzésképpen Neubrandenburg megállapítja, hogy tények bizonyítják a város által az értékesítési és visszlízingügylet felett gyakorolt ellenőrzést, úgyhogy az ügylet a városnak tudható be.

4.4. BERLIN TARTOMÁNY

(72) A BAVARIA-val szoros kapcsolatban álló ([18]) Berlin tartomány kifejti, hogy a szóban forgó szerződések nem tartalmaznak támogatási elemet, mivel a BAVARIA nem részesült előnyben.

4.4.1. *Előny*

(73) Berlin először is azzal érvel, hogy a szóban forgó szerződéseket egyetlen ügyletnek kell tekinteni, mivel azok egy értékesítési és visszlízingügylet egymást kiegészítő részei. A NEUWOGES is ekként kezelte azokat.

(74) A piacgazdasági szereplőre vonatkozó kritériumot illetően Berlin arra mutat rá, hogy a BAVARIA – figyelembe véve az adott időpontban (1997–1998) a NEUWOGES gazdasági helyzetét, valamint a megkötni kívánt ügylet jellegét (privatizáció az AHG szerinti adósságelengedés feltételeivel összhangban, a lakásállományának a felújítása, az ingatlanjaival kapcsolatos ingatlankezelési tevékenység megtartása, a szociális normákkal összeegyeztethető bérleti díjak fenntartása) – egy kiegyensúlyozott megoldást kínált fel.

([18]) Lásd a (12) preambulumbekezdést.

(75) Különösen az építményi jogot alapító szerződéssel kapcsolatban Berlin kifejti, hogy a NEUWOGES ajánlattételi eljárása arra mutat rá, hogy a NEUWOGES az adott időpontban (1997–1998) a piacon rendelkezésre álló finanszírozási ajánlatok közül a legkedvezőbbnek tartotta a BAVARIA ajánlatát. Másrészt Berlin szerint figyelembe kell venni az AHG szerinti adósságelengedést, mivel az AHG-ben előírt privatizációs kötelezettség teljesítése a NEUWOGES egyik fontos feladata volt. Harmadrészt Berlin hangsúlyozza, hogy a NEUWOGES-nek gazdasági érdekében állt a viszonylag alacsony áron történő értékesítés (úgy, hogy a felújítási kötelezettséghez kötött értékesítést választotta ahelyett, hogy a felújítási munkálatok befejezése után értékesítette volna a lakásokat), mivel az alacsonyabb ár azt jelentette, hogy kevesebb pénzt kellett befizetni az ETF-nek.

(76) Az ingatlankezelési szerződéssel kapcsolatban Berlin először is azt jegyzi meg, hogy a példaként felhozott szerződések arra mutatnak rá, hogy sem a szerződés futamideje, sem pedig a lízingdíj évi […] %-os indexálása nem volt szokatlan. Másrészt az adott időpontban (1997–1998) kalkulálható átlagos inflációs ráta fényében az indexálás megalapozott volt. Harmadrészt a négyzetméterenkénti bérleti díj a neubrandenburgi bérleti díjak jegyzékében megadott értékeken belül volt.

4.4.2. *Állami források és az államnak való betudhatóság*

(77) A BAVARIA-hoz hasonlóan Berlin tartomány úgy érvel, hogy Neubrandenburg városa nem bocsátott forrásokat a NEUWOGES rendelkezésére. Sokkal inkább az volt a helyzet, hogy a NEUWOGES számára csak a saját maga által kigazdálkodott bevételek álltak rendelkezésre, amelyek felett a városi hatóságok nem gyakoroltak közvetlen ellenőrzést.

(78) A támogatás államnak való betudhatóságát illetően Berlin kevéssé tartja valószínűnek, hogy Neubrandenburg városa úgy döntött volna, hogy egy berlini ingatlanalapnak a saját tulajdonú helyi lakásépíttető társasága terhére támogatást nyújt. Ráadásul arra sem utalnak elégséges jelek, hogy Neubrandenburg városa magának akarta volna betudni a szerződés megkötését.

5. A HIVATALOS VIZSGÁLATI ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁNAK OKAI

(79) A hivatalos vizsgálati eljárás megindításáról szóló határozatában a Bizottság több kérdésben is előzetesen állást foglalt és különösen három kérdésben hívta fel az érdekelteket információk benyújtására.

(80) Először is a Bizottság ideiglenesen elfogadta, hogy az építményi jogot alapító szerződést és az ingatlankezelési szerződést egy egységként és nem egymástól elkülönítve kell értékelni, mivel mindkettő egy értékesítési és visszlízingügylet formájában megvalósuló ingatlanlízing része. ([19]) Ezért a lehetséges gazdasági előny értékelését azoknak a bevételeknek az elemzésére alapozta, amelyekre a NEUWOGES 1998-ban az építményi jogot alapító szerződés és az ingatlankezelési szerződés együttes megkötése alapján számíthatott. ([20])

(81) Az építményi jogot alapító szerződéssel kapcsolatban a Bizottság különösen két kérdést tett fel:

— Először is azt kell tisztázni, hogy az AHG szerinti adósságelengedést bevonják-e az értékelésbe. ([21])

— Másrészt a Bizottság további információkat akart szerezni a forgalmi értékre vonatkozó 1997-es és 2007-es szakvélemény közötti eltérésekről, mivel további pontosítás nélkül nem állapítható meg, hogy melyik szakvélemény tükrözi az ingatlan 1997–1998-as tényleges piaci értékét. ([22])

(82) Az ingatlankezelési szerződéssel kapcsolatban a Bizottság először is arra hívta fel a figyelmet, hogy a példaként felhozott szerződésekből az derül ki, hogy a NEUWOGES és a BAVARIA közötti megállapodás feltételei abban az időszakban (1997–1998) nem voltak szokatlanok a piacon. ([23]) Másodsorban a Bizottság kifejtette, hogy a NEUWOGES által lebonyolított korlátozott körű ajánlattételi eljárás bizonyítja, hogy a NEUWOGES-nek lehetősége volt arra, hogy tájékozódjon a piacon, és gazdaságilag racionális döntést hozzon. ([24]) Harmadrészt a Bizottság felhívta a figyelmet arra, hogy a 2008-ra vonatkozóan szerződésben meghatározott bérleti díjak ténylegesen megfeleltek az adott városnegyedben 2008-ban jellemző átlagos bérleti díjaknak, vagy csak csekély mértékben maradtak el azoktól. ([25])

(83) Bár mindezek a tényezők arra utalnak, hogy az ingatlankezelési szerződés összeegyeztethető a piacon szokásos feltételekkel, a Bizottság a megfelelő érvek részletesebb vizsgálata érdekében tájékoztatást kért az ingatlanpiaci szereplők 1998-as piaci várakozásairól. ([26])

([19]) Az eljárás megindításáról szóló határozat (46) preambulumbekezdése.
([20]) Az eljárás megindításáról szóló határozat (47) preambulumbekezdése.
([21]) Az eljárás megindításáról szóló határozat (55) preambulumbekezdése.
([22]) Az eljárás megindításáról szóló határozat (56) preambulumbekezdése.
([23]) Az eljárás megindításáról szóló határozat (60) és azt követő preambulumbekezdése.
([24]) Az eljárás megindításáról szóló határozat (62) preambulumbekezdése.
([25]) Az eljárás megindításáról szóló határozat (64) preambulumbekezdése.
([26]) Az eljárás megindításáról szóló határozat (66) preambulumbekezdése.

(84) Végezetül a Bizottság megvizsgálta a NEUWOGES által benyújtott cashflow-elemzést, és végül arra a következtetésre jutott, hogy ez az elemzés módszertani hiányosságok miatt nem alkalmas a BAVARIA számára jelentkező gazdasági előny bizonyítására. ([27])

(85) A Bizottság ezért arra az eredményre jutott, hogy a benyújtott információk alapján nem tudja bizonyítani a BAVARIA számára jelentkező gazdasági előnyt. ([28]) Bejelentette viszont, hogy szándékában áll részletesebben megvizsgálni a piaci szereplők érveit, és felkérte az érdekelteket, hogy nyújtsanak be további használható információkat. ([29])

6. **NEMZETI BÍRÓSÁG ELŐTTI ELJÁRÁS**

(86) A rostocki törvényszék 2008. november 28-án hozott ítéletet a BAVARIA és a NEUWOGES közötti elsőfokú eljárásban. A keresetet a BAVARIA nyújtotta be, mert a NEUWOGES 2006 októberétől elutasította az ingatlankezelési szerződésben megállapított havi lízingdíj megfizetését azzal az indoklással, hogy a szerződés semmis, mivel jogellenes állami támogatást tartalmaz.

(87) A rostocki törvényszék ítélete először is megállapította, hogy az építményi jogot alapító szerződést és az ingatlankezelési szerződést egy egységként és nem elkülönítve kell vizsgálni, mivel mindkét szerződés egyazon értékesítési és visszlízingügylet eleme. ([30])

(88) Az építményi jogot alapító szerződést illetően a rostocki törvényszék először a futamidő első 30 évére megállapította az éves építménybért; ez évi […] % volt. A rostocki törvényszék úgy ítélte meg, hogy ez nem aránytalanul alacsony ellentételezés, mivel a NEUWOGES az első 30 évre előre megkapta az építménybért, és azt nyereségszerzés céljából befektethette, ami éves díjfizetés esetén nem állt volna fenn. ([31])

(89) A rostocki törvényszék megállapította továbbá, hogy a NEUWOGES korábbi kötelezettségek alóli mentesítését – amelyet az értékesítési és visszlízing szerződés alapján kapott meg – teljes mértékben figyelembe kell venni, mivel ez az ügylet teremtette meg a feltételeit a korábbi kötelezettségek alóli mentesítésnek. ([32]) Ha a korábbi kötelezettségek alóli mentesítés összegét hozzáadjuk az épületek vételárához, akkor az így kapott érték csupán 16 %-kal marad a forgalmi értékről 2007-ben készített szakvéleményben megadott épületérték alatt, és így az épületértékhez képest nem aránytalan. ([33]) Végezetül a rostocki törvényszék kifejtette, hogy a NEUWOGES-nek érdekében állt az alacsony vételár, mivel az alacsonyabb vételáron keresztül csökkent a BAVARIA beruházásának összköltsége és ennek megfelelően a lízingdíj. ([34]) A rostocki törvényszék azt is megállapította, hogy az alacsonyabb vételár azért is előnyösebb volt, mert a NEUWOGES ETF-fel szembeni fizetési kötelezettsége az értékesítési bevételtől függött. ([35])

(90) Az ingatlankezelési szerződést illetően a rostocki törvényszék először is azon a véleményen volt, hogy az ingatlanlízing-szerződések esetében a 30 éves futamidő egyáltalán nem szokatlan. ([36]) Másrészt a törvényszék azt az álláspontot képviselte, hogy a szerződésben megállapított, eredetileg […] EUR/m^2 összegű lízingdíj az adott időszakban (1997–1998) a hasonló épületek után fizetett átlagos bérleti díjakkal összehasonlítva nem volt aránytalan. ([37]) A törvényszék továbbá azt a következtetést vonta le, hogy tekintettel az 1970 és 1998 közötti inflációra (átlagosan évi 3,52 %), a lízingdíj […] %-os éves növekedése indokolt volt. ([38]) Ezen túlmenően a rostocki törvényszék felhívta a figyelmet arra, hogy a bérleti díjak a mérvadó városnegyedekben a futamidő első 10 éve alatt nagyjából a szerződésben megállapított emelésnek megfelelően alakultak. Harmadrészt a rostocki törvényszék azt az érvet terjesztette elő, hogy az adminisztratív és karbantartási költségeket az érvényes jogszabályok alapján számították ki, és semmi sem utal arra, hogy ezek előnyhöz juttatták a BAVARIA-t. ([39])

(91) A bérleti díj kiesésének […] %-os kockázatát illetően a rostocki törvényszék azon a véleményen volt, hogy a lízingbe vevőnek minden lízing esetében viselnie kell annak kockázatát, hogy a neki használatba adott vagyontárgyat a tervezettek szerint ténylegesen hasznosítani is tudja-e. ([40]) A rostocki törvényszék azzal az érvvel támasztotta alá ezt a következtetést, hogy egyetlen hitelintézet sem vállalná a felelősséget a finanszírozott ingatlan terv szerinti hasznosításáért.

([27]) Az eljárás megindításáról szóló határozat (68) preambulumbekezdése.
([28]) Az eljárás megindításáról szóló határozat (69) preambulumbekezdése.
([29]) Az eljárás megindításáról szóló határozat (70) preambulumbekezdése.
([30]) A rostocki törvényszék ítélete, 18. o.
([31]) A rostocki törvényszék ítélete, 23-24. o.
([32]) A rostocki törvényszék ítélete, 24-25. o.
([33]) A rostocki törvényszék ítélete, 26. o.
([34]) A rostocki törvényszék ítélete, 26. o.
([35]) A rostocki törvényszék ítélete, 26. o.
([36]) A rostocki törvényszék ítélete, 19. o.
([37]) A rostocki törvényszék ítélete, 19-20. o.
([38]) A rostocki törvényszék ítélete, 20. o.
([39]) A rostocki törvényszék ítélete, 20-21. o.
([40]) A rostocki törvényszék ítélete, 21. o.

(92) A rostocki törvényszék végül összehasonlította az értékesítési és visszlízingügyletből adódó átlagos lízingdíjakat a hagyományos hitelek kamataival. Mivel az átlagos éves lízingkamat évi […] % volt, a rostocki törvényszék véleménye szerint ez az építési kölcsönök kamatainak várható alakulásához viszonyítva nem volt aránytalan, mivel az építési kölcsönök kamatai az évi 10 %-ot is elérhették. ([41])

(93) A rostocki törvényszék összegzésképpen megállapította, hogy a BAVARIA nem jutott előnyhöz, mivel a szóban forgó szerződéseket egy piacgazdasági szereplő is megkötötte volna. ([42])

(94) A NEUWOGES fellebbezett az ítélettel szemben; a rostocki tartományi legfelsőbb bíróság előtt még folyamatban van az eljárás.

(95) A BAVARIA emellett eljárást kezdeményezett a greifswaldi közigazgatási bíróság előtt, hogy bírósági úton betekintést nyerjen a NEUWOGES, illetve Neubrandenburg város e szerződésekkel kapcsolatos valamennyi ügyiratába. A BAVARIA kifejtette, hogy az információs szabadságról szóló törvény alapján benyújtott kérelem útján korábban is megpróbált betekintést nyerni az iratokba, ezt azonban Neubrandenburg városa azzal az érvvel utasította el, hogy a BAVARIA a rostocki törvényszék/a rostocki tartományi legfelsőbb bíróság előtt és az Európai Bizottságnál folyó eljárások keretében már hozzáfért minden idevágó dokumentumhoz. ([43]) A greifswaldi közigazgatási bíróság előtt még folyamatban van az eljárás.

7. AZ INTÉZKEDÉS ÉRTÉKELÉSE

7.1. AZ EUMSZ 107. CIKKÉNEK (1) BEKEZDÉSE SZERINTI TÁMOGATÁS FENNÁLLÁSA

(96) Az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerint a belső piaccal összeegyeztethetetlen a tagállamok által vagy állami forrásból bármilyen formában nyújtott olyan támogatás, amely bizonyos vállalkozásoknak vagy bizonyos áruk termelésének előnyben részesítése által torzítja a versenyt, vagy azzal fenyeget, amennyiben ez érinti a tagállamok közötti kereskedelmet. Következésképpen egy intézkedés akkor minősül állami támogatásnak, ha a következő feltételek közül mind a négy teljesül:

a) Az intézkedés szelektív gazdasági előnyt biztosít egy vállalkozás számára.

b) Az intézkedés az államnak tudható be, és azt állami forrásokból finanszírozzák.

c) Az intézkedés torzítja a versenyt, vagy azzal fenyeget.

d) Az intézkedés alkalmas arra, hogy a tagállamok közötti kereskedelmet érintse.

7.1.1. *Egy vállalkozás számára biztosított szelektív előny: általános elvek*

(97) Az Európai Bíróság általános ítélkezési gyakorlata szerint azok a feltételek, amelyeknek valamely intézkedésnek meg kell felelnie ahhoz, hogy az EUMSZ 107. cikke szerinti „támogatás” fogalma alá tartozzon, nem teljesülnek, ha a kedvezményezett vállalat az állami források felhasználásával rendelkezésére bocsátott előnnyel azonos előnyhöz a rendes piaci feltételeknek megfelelő körülmények között is hozzájuthatott volna. Azon kérdés mérlegelése során, hogy ugyanezen intézkedést rendes piaci feltételek mellett az államéhoz lehető legközelebbi helyzetben lévő piacgazdasági szereplő is megtette volna-e, csak az állam részvényesi minőségéhez kapcsolódó előnyöket és kötelezettségeket kell figyelembe venni, tekintet nélkül azokra, amelyek a közhatalmi minőségéhez kapcsolódnak. ([44])

(98) Következésképpen a piacgazdasági szereplő kritériumának alkalmazása végeredményben attól függ, hogy az érintett tagállam gazdasági szereplői minőségében, ne pedig közhatalmi szervként nyújtson gazdasági előnyt egy vállalkozásnak. Ebből következik, hogy ha valamely tagállam a közigazgatási eljárás során az említett kritériumra hivatkozik, kétség esetén az ő feladata egyértelmű, objektív és ellenőrizhető bizonyítékokkal alátámasztani, hogy a végrehajtott intézkedés az ő piacgazdasági szereplői minőségéből ered. E bizonyítékokból világosan ki kell tűnnie, hogy az érintett tagállam a gazdasági előny nyújtását megelőzően vagy azzal egyidejűleg meghozta azt a döntést, hogy a ténylegesen végrehajtott intézkedéssel a vállalkozás tekintetében gazdasági tevékenységet végez. Ezzel összefüggésben többek között olyan bizonyítékokra lehet szükség, amelyekből kitűnik, hogy e döntés olyan gazdasági értékeléseken alapul, amelyek összemérhetők azokkal, amelyeket az említett tagállaméhoz lehető legközelebbi helyzetben lévő piacgazdasági szereplő az említett befektetés végrehajtása előtt lefolytatott volna annak érdekében, hogy meghatározza az ilyen befektetés jövőbeli jövedelmezőségét.

(99) Ezzel szemben az említett előny nyújtása után lefolytatott gazdasági értékelések, az érintett tagállam által végrehajtott befektetés tényleges jövedelmezőségének visszamenőleges megállapítása vagy a ténylegesen lefolytatott eljárás megválasztásának utólagos igazolásai nem lehetnek elegendőek annak bizonyításához, hogy e tagállam az előny nyújtása előtt vagy azzal egyidejűleg piacgazdasági szereplői minőségében ilyen döntést hozott. ([45])

([41]) A rostocki törvényszék ítélete, 22-23. o.
([42]) A rostocki törvényszék ítélete, 26. o.
([43]) A BAVARIA 2012. június 18-i észrevétele, 4–5. o.
([44]) A Bíróság C-124/10. P. sz., *Bizottság kontra EDF* ügyben 2012. június 5-én hozott ítéletének (az EBHT-ban még nem tették közzé) 78. és 79. pontja.
([45]) Uo. 81–85. pont.

(100) A fentiekből először is az következik, hogy azok a szerződő felek által benyújtott dokumentumok, amelyeket az intézkedés elfogadását követően készítettek, ebben az ügyben a piacgazdasági szereplő elve betartásának vizsgálata során nem vehetők figyelembe.

(101) Másrészt a fentiekből az is kitűnik, hogy ebben az ügyben a piacgazdasági szereplő elve betartásának vizsgálata során az sem vehető figyelembe, hogy az AHG milyen hatást gyakorolt a NEUWOGES pénzügyi helyzetére. Az AHG valójában politikai célt követett, és a vállalkozásoknak csak egy korlátozott kategóriája (az AHG 2. cikke) volt támogatható. A törvény nem lett volna alkalmazható egy, a NEUWOGES-hez hasonló helyzetben lévő piacgazdasági szereplőre.

7.1.2. *Az ügy értékelésének szerkezete*

(102) Annak megállapításához, hogy a BAVARIA számára a szóban forgó szerződéseken keresztül előnyt biztosítottak-e, azt kell megvizsgálni, hogy ezek a szerződések megfelelnek-e az olyan szerződéseknek, amelyeket egy, a NEUWOGES-hez hasonló helyzetben lévő piacgazdasági szereplő is megkötött volna.

(103) A Bizottság vizsgálata három lépésből áll. Az első lépésben az ügylet NEUWOGES-re gyakorolt pénzügyi hatásait elemzi annak meghatározása érdekében, hogy a vállalat milyen nyereséggel számolhatott (7.2. szakasz). A második lépésben összehasonlítja az értékesítési és visszlízingügyletet más alternatívákkal, például a közvetlen értékesítéssel, annak megállapítása érdekében, hogy az esetleges alternatívák gazdaságilag vonzóbbak lettek volna-e (7.3. szakasz). A harmadik lépésben összehasonlító értékelést végez, amelynek során a szóban forgó ügyletet összehasonlítja a hasonló, nagyjából ugyanabban az időpontban kötött értékesítési és visszlízingügyletekkel, elemzi egy NEUWOGES által lebonyolított korlátozott ajánlattételi eljárás eredményeit, és összehasonlítja az ügylet feltételeit az adott időpontban (1997 vége/1998 eleje) megkötött más finanszírozási ügyletek szokásos kamataival (7.4. szakasz). E három elemzési lépés alapján összességében levonható a következtetés arról, hogy a NEUWOGES piacgazdasági szereplőként viselkedett-e.

7.2. AZ ÜGYLET NEUWOGES-T ÉRINTŐ PÉNZÜGYI KÖVETKEZMÉNYEI

(104) A szóban forgó ügylet pénzügyi következményeit elemző első lépés az ügylet jellegének meghatározása. Ebben az ügyben főleg az a kérdés, hogy a NEUWOGES és a BAVARIA között megkötött két szerződés egy és ugyanazon összevont ügylet két részét képezik-e, vagy pedig két különálló ügyletként vizsgálandók (7.2.1. szakasz). Az ügylet NEUWOGES-t érintő pénzügyi következményeinek megfelelő értékelése érdekében második lépésben az értékesítési és visszlízingügylet sajátosságait kell megvizsgálni (7.2.2. szakasz). Az építményi jogot alapító szerződés (7.2.3. szakasz) és az ingatlankezelési szerződés (7.2.4. szakasz) pénzügyi következményeinek külön-külön történő, részletes elemzését az ügylet NEUWOGES szempontjából várható jövedelmezőségének elemzése követi (7.2.5. szakasz).

7.2.1. *A szóban forgó szerződések közös, illetve külön-külön történő vizsgálata*

(105) Először is emlékeztetni kell arra, hogy mind a Bizottság eljárás megindításáról szóló határozata, mind pedig a rostocki törvényszék ítélete azt az álláspontot képviselte, hogy a szóban forgó két szerződést együttesen kell vizsgálni. ([46]) A hivatalos vizsgálati eljárás a következőkkel indokolta ezt a megállapítást:

a) A két szerződés egyetlen értékesítési és visszlízingügylet egymást kiegészítő elemei. A BAVARIA által készített brosúra, amely saját speciális értékesítési és visszlízingmodelljét reklámozza, utal arra, hogy az ügyletet két szerződés keretében hajtják végre, ahol az egyik az értékesítést, a másik pedig a visszlízinget szabályozza. ([47]) Ezt követően a két szerződésre mindig csak közös ügyletként hivatkoznak.

b) A szerződéseket 1998. január 21-én, azaz ugyanazon a napon kötötték meg, és azok hivatkoznak egymásra ([48]), ami szoros kapcsolatukra és arra a tényre utal, hogy a két szerződés közül egyiket sem kötötték volna meg a másik nélkül.

c) Ahogy az a BAVARIA eredeti – a NEUWOGES által benyújtott – árkalkulációjából is kiderül, a szerződések feltételei elválaszthatatlanul összekapcsolódnak egymással. ([49]) A készpénzben előre fizetett összeg mértéke a NEUWOGES által havonta fizetendő lízingdíjtól és a BAVARIA által az épületek felújítására fordított

([46]) Lásd a (80) és a (87) preambulumbekezdést.
([47]) A BAVARIA „Leasingmodell Immobilien" (Ingatlanlízing-modell) című brosúrája, 4. o.
([48]) Lásd például az építményi jogot alapító szerződés I. részének (3) bekezdését és az ingatlankezelési szerződés preambulumát.
([49]) A NEUWOGES 2012. július 17-i észrevétele, 1. melléklet.

beruházástól függött. Egy értékesítési és visszlízingügyletben a lízingdíj a lízingbeadó eredeti beruházásának megtérülését szolgálja. Ez azt jelenti, hogy az ingatlankezelési szerződés rendelkezéseinek megváltozása esetén az építményi jogot alapító szerződésben szereplő számok is változnak, és fordítva. ([50])

d) A NEUWOGES felügyelő bizottsági üléseinek jegyzőkönyveiből kiderül, hogy a NEUWOGES mindkét szerződést mindig egy és ugyanazon ügylet elemének tekintette. ([51]) Például a felügyelő bizottság 1997. október 30-i és 1997. december 16-i előterjesztéseiben egyértelműen rögzítették, hogy a vételárat a vevő egy lízingmodellen keresztül finanszírozza. Ez azt mutatja, hogy a NEUWOGES nagyon is tudatában volt az építményi jogot alapító szerződés és az ingatlankezelési szerződés közötti kapcsolatnak. Szintén az 1997. december 16-i ülésen jelentette ki a NEUWOGES ügyvezetése a felügyelő bizottságnak, hogy a BAVARIA-val kialkudott fizetendő összeg az az ár, amely e „csomag" esetében megcélozható, és hogy a „csomag" néhány kockázatot hordoz a vállalat számára, ezek azonban vállalhatók. A „csomagra" és az ahhoz kapcsolódó kockázatokra tett utalás ismét azt bizonyítja, hogy a két szerződést egyetlen ügyletnek tekintették.

(106) Nem meggyőzőek a NEUWOGES azon érvei, hogy a szóban forgó szerződések egyikét nem hitelesítette közjegyző. A NEUWOGES fő érve az, hogy a közjegyzői hitelesítés elmulasztása a szerződő felek azon szándékát támasztja alá, hogy két különálló, egymástól független szerződést kössenek. A Bizottság felhívja a figyelmet arra, hogy az állami beavatkozások különböző formákat ölthetnek, és a hatásaik szerint kell azokat elemezni, így nem zárható ki, hogy az állam több egymást követő beavatkozását az EUMSZ 107. cikk (1) bekezdésének alkalmazása szempontjából egyetlen beavatkozásnak kell tekinteni. Ez lehet a helyzet különösen akkor, ha az egymást követő beavatkozások – különösen az időbeli sorrendjükre, a céljukra és a vállalkozás ezen beavatkozások időpontjában fennálló helyzetére tekintettel – olyan szorosan kapcsolódnak egymáshoz, hogy nem lehet azokat elválasztani. ([52]) Az egyetlen ügylet fogalmát tehát az állami támogatásokra vonatkozó uniós jog szélesebben értelmezi, mint a német kötelmi jog. A (105) preambulumbekezdésben kifejtett megfontolások arra mutatnak rá, hogy a szóban forgó szerződések – az időbeli sorrendre, a céljukra és a vállalkozás szerződések megkötésének időpontjában fennálló helyzetére tekintettel – az állami támogatásokra vonatkozó uniós jog szerint egyetlen ügyletnek tekintendők.

7.2.2. *Háttér-információk: Az értékesítési és visszlízingügylet kialakítása*

(107) A BAVARIA és a NEUWOGES közötti ügylet a BAVARIA „ingatlanlízing-modelljén alapul". Ez a modell azt irányozza elő, hogy a vevő (BAVARIA) kezdeti beruházását úgy finanszírozza, hogy a megszerzett épületeket az eladó (NEUWOGES) visszalízingeli. A beruházási költségek és a megfelelő lízingdíjak meghatározására a lízingmodell egy egyszerű egyenletet használ, amely szerint a beruházási költségeket úgy számítják ki, hogy a fizetendő éves nominális lízingdíjat elosztják a (százalékban kifejezett) lízingdíjjal.

Beruházási költségek = havi lízingdíjfizetés × 1 200/százalékban kifejezett lízingdíj

Havi lízingdíjfizetés = beruházási költségek × százalékban kifejezett lízingdíj/1 200

A lízingdíj viszont a szerződés futamidejének, a lízingdíj indexálásának és az épületek maradványértékének kombinációjából határozható meg:

Lízingdíj (%-ban):

Futamidő: 25 év

Indexálás	Maradvány-érték (%-ban)						
	0	1	1,5	2	2,5	3	3,5
10	8,385	7,687	7,35	7,02	6,701	6,39	6,068
50	7,80	7,149	6,836	6,53	6,232	5,943	5,661
100	7,066	6,478	6,194	5,917	5,647	5,384	5,129

([50]) Lásd a BAVARIA „Leasingmodell Immobilien" (Ingatlanlízing-modell) című brosúrájának 8. és 10. oldalát.

([51]) A 110/97. sz. előterjesztés a NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. október 30-i ülésére; a NEUWOGES felügyelő bizottsága 1997. október 30-i ülésének jegyzőkönyve; a 114/97. sz. előterjesztés a NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. december 12-i ülésére; a NEUWOGES felügyelő bizottsága 1997. december 16-i ülésének jegyzőkönyve.

([52]) A Bíróság C-399/10 P. sz. *Bouygues kontra Bizottság* ügyben 2013. március 19-én hozott ítéletének (az EBHT-ban még nem tették közzé) 103. és 104. pontja.

Futamidő: 30 év

Maradvány-érték (%-ban)

Indexálás	0	1	1,5	2	2,5	3	3,5
10	7,94	7,196	6,83	6,488	6,148	5,81	5,498
50	7,552	6,844	6,503	6,177	5,847	5,53	5,229
100	7,069	6,464	6,08	5,774	5,47	5,17	4,893

(108) Világos tehát, hogy a beruházási költség a százalékban meghatározott lízingdíjtól és a havonta fizetendő lízingdíjaktól is függ, és fordítva. Amint a szerződő felek rögzítették a sarokszámokat (futamidő, éves indexálás, maradványérték), valamint meghatározták az elérni kívánt teljes beruházási volument, vagy pedig a havonta fizetendő tervezett lízingdíjakat, máris kiszámíthatók a hiányzó paraméterek. Az egyenlet szerint a rövidebb futamidő, az alacsonyabb maradványérték, az alacsonyabb indexálás és a kisebb havi nominális lízingdíj alacsonyabb beruházási összköltséget eredményez.

(109) A beruházási összköltség meghatározása után levonják a felújítás költségeit, az adókat, valamint az egyéb lehetséges költségeket. A fennmaradó összeg a vételárnak felel meg. A NEUWOGES és a BAVARIA közötti értékesítési és visszlízingügyletnél a (készpénzben előre kifizetett) vételár esetében nem tesznek különbséget az épületek tulajdonjogáért fizetett ár és az építménybér között.

A BAVARIA és a NEUWOGES közötti ügylet kalkulációja

Beruházás összköltsége	[…] EUR
Felújítás	[…] EUR
Adók és illetékek	[…] EUR
Privatizációért nyújtott ellentételezés	[…] EUR
Vételár	[…] EUR

(110) A szóban forgó értékesítési és visszlízingügyletnek két eleme van, az építményi jogot alapító szerződés és az ingatlankezelési szerződés; ezek viszont az általános átalánydíjas szerződéshez kapcsolódnak. Az építményi jogot alapító szerződés, az ingatlankezelési szerződés és az általános átalánydíjas szerződés NEUWOGES-t érintő pénzügyi következményeit ezen információk alapján kell értékelni.

7.2.3. *Az építményi jogot alapító szerződés által a NEUWOGES-re gyakorolt várható pénzügyi hatások meghatározása*

(111) Az építményi jogot alapító szerződés központi elemei az épületek eladása, valamint 75 évre építményi jog alapítása azokon a telkeken, amelyeken az épületek állnak. A BAVARIA vállalta, hogy összesen […] EUR-t fizet a NEUWOGES-nek, ebből […] EUR-t tőkésített építménybérként fizet a telek használatáért a 2028. december 31-ig tartó időszakra, […] EUR-t pedig az épületek vételáraként fizet meg. ([53]) Emellett a BAVARIA-nak 2029. január 1-jétől 10 éven át évente a jelenlegi telekérték […] %-ának megfelelő építménybért kell fizetnie, azaz négyzetméterenként […] EUR-t, illetve évente […] EUR-t. ([54]) Az építményi jogot alapító szerződés fennmaradó idejére – 2039-től 2073 végéig – az építménybért a fogyasztói árindexhez igazítják, amennyiben az több mint […] %-kal módosul. ([55])

(112) Az épületek megvásárlásán és az érintett telkekre vonatkozó építményi jog megszerzésén túl a BAVARIA kötelezettséget vállalt az épületek felújítására, és beleegyezett abba, hogy az építési munkálatok elvégzéséről szerződést köt a BRG-vel, a NEUWOGES egyik leányvállalatával.

(113) A BAVARIA által a NEUWOGES-nek az építményi jogot alapító szerződés keretében fizetendő vételárat a szerződő felek […] EUR/m^2 összegű havi lízingfizetés, évi […] %-os indexálás, az épület […] %-os maradványértéke (amelyet a NEUWOGES-nek az építményi jog alapításáról 75 évre megkötött szerződés lejárta után az adott időpontban

([53]) Az építményi jogot alapító szerződés IV. részének 1. cikke.
([54]) Az építményi jogot alapító szerződés III. része 10. cikkének (2) bekezdése.
([55]) Az építményi jogot alapító szerződés III. része 10. cikkének (3) bekezdése.

elkészítendő szakértői vélemény alapján kell megfizetnie), valamint a visszlízing 30 éves futamideje alapján határozták meg. ([56]) Az e feltevésekből kiszámolt beruházási összköltség […] millió EUR volt. ([57]) A […] EUR összegű felújítási költségek, a […] EUR összegű privatizációs költségek, valamint a […] EUR összegű adók és illetékek levonása után az értékesítési ár […] EUR-t tett ki. ([58])

Havi lízingdíj × 1 200/százalékban meghatározott lízingdíj = beruházási költségek

EUR […] × 1 200/[…] = EUR […]

(114) Ezt a végső árat aztán az épületért fizetendő árra ([…] % = […] EUR) és a telek használatáért fizetett tőkésített építménybérre ([…] % = […] EUR) bontották. ([59]) A telekre és az épületekre eső összegeket nem számolták ki külön, hanem a teljes értékesítési ár arányában fejezték ki.

(115) A NEUWOGES számára az ügylet első előnyei így a […] EUR összegű készpénzfizetésben és a 30 év lejárta után a BAVARIA által fizetendő építménybérből adódó bevételekben jelentkeztek.

7.2.3.1. Egyéb tényezők

Privatizációért nyújtott ellentételezés

(116) Először is rögzíteni kell, hogy a BAVARIA által a privatizációért a NEUWOGES-nek készpénzben fizetett […] EUR összegű ellentételezést minden esetben figyelembe kell venni.

(117) Az épületek vevőjeként és a telkekre vonatkozó építményi jog jogosultjaként a BAVARIA-nak a szóban forgó szerződések értelmében egyértelműen előírt erőfeszítéseket kellett tennie annak érdekében, hogy a lakások egy részét eladja a bérlőknek. Ezt a kikötést szerződésben rögzítették, hogy az értékesítés mint „köztes vevőnek történő privatizáció" az AHG céljából elismerhető legyen. E törvény értelmében az üzleti vevőnek törekednie kell arra, hogy az ügylet keretében átvett lakásállomány lehetőleg nagy részét, de legalább 1/3-át értékesítsék a bérlőknek. ([60]) E kötelezettségvállalás keretében törekedni kellett arra is, hogy tájékoztassák a bérlőket a rendelkezésre álló lehetőségekről, és felmérjék a lakásvásárlás iránti érdeklődésüket. A megfelelő erőfeszítések megtételével kapcsolatos feladatot az építményi jogot alapító szerződéssel (V. rész 1–3. cikke) visszaruházták a NEUWOGES-re. Ezenkívül megállapodtak abban, hogy a NEUWOGES ezért […] EUR/m^2 összegű ellentételezést kap, ezáltal a privatizációs erőfeszítésekért nyújtott ellentételezés teljes összege elérte a […] EUR-t.

(118) Először nem volt tervbe véve, hogy a NEUWOGES ellentételezést kap a privatizációs erőfeszítéseiért; a később a privatizációs erőfeszítésekért nyújtott ellentételezésként megfizetett összeg eredetileg a tervezett értékesítési ár része volt. ([61]) Valójában a BAVARIA számára nem volt ésszerű olyan tevékenységért ellentételezést fizetni a NEUWOGES-nek, amelyhez a BAVARIA-nak nem fűződött gazdasági érdeke. Az AHG szerinti adósságelengedés biztosításához, amely privatizációs erőfeszítésekhez volt kötve, egyedül a NEUWOGES-nek fűződött gazdasági érdeke.

(119) A privatizációs erőfeszítésekre nyújtott ellentételezést azonban később levonták az értékesítési árból, és egy későbbi kifizetés formájában fizették ki. Ennek oka az lehetett, hogy a szóban forgó összeget – ha az értékesítési ár része maradt volna – be kellett volna fizetni az ETF-nek. A BAVARIA által a NEUWOGES-nek fizetett értékesítési árat a megfelelő összeggel csökkentették. A BAVARIA szempontjából ez gazdasági értelemben semmilyen különbséget nem jelentett. A NEUWOGES pontosan ugyanazt az összeget kapta meg a BAVARIA-tól, amelyet akkor kapott volna, ha nem állapodtak volna meg külön privatizációs ellentételezésről. A NEUWOGES a privatizációs kifizetéseket ténylegesen hozzászámolta az értékesítési és visszlízingügyletből várható bevételekhez. ([62])

(120) Az, hogy ezeket a kifizetéseket külön ellentételezésként és ne az értékesítési ár részeként számolják el, csak az AHG miatt bírt jelentőséggel a NEUWOGES számára. A fentiekben kifejtetteknek megfelelően (lásd a (101) preambulumbekezdést) egy piacgazdasági szereplő figyelmen kívül hagyta volna az AHG-t. Ebben az összefüggésben nincs jelentősége annak a körülménynek, hogy a NEUWOGES privatizációs erőfeszítéseket tett, és erre forrásokat fordított. Egy piacgazdasági szereplő, amely nem az AHG keretei között jár el, nem tett volna privatizációs erőfeszítéseket, és emiatt ezeket az erőfeszítéseket a piacgazdasági szereplő kritériumának alkalmazása során sem lehet figyelembe venni.

([56]) Az ingatlankezelési szerződés 2–4. cikke.
([57]) A NEUWOGES 2012. július 17-i észrevétele, 1. melléklet.
([58]) A NEUWOGES 2012. július 17-i észrevétele, 1. melléklet.
([59]) Lásd a NEUWOGES BAVARIA-nak címzett 1997. november 24-i levelét, 2. o.
([60]) Lásd az építményi jogot alapító szerződés IV. részének 3. cikkét az építményi jogot alapító szerződés V. részének 3. és 4. cikkével összefüggésben.
([61]) Lásd a BAVARIA 2013. április 22-i észrevételét, 12. melléklet.
([62]) Lásd a NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. december 12-i ülésére benyújtott 114/97. sz. előterjesztést.

(121) Ennek megfelelően az az ellentételezés, amelyet a BAVARIA a NEUWOGES-nek privatizációs erőfeszítéseiért fizetett, a NEUWOGES számára jelentkező jelentős előnynek tekinthető, amelyet az értékesítési és visszlízingügylet NEUWOGES-t érintő pénzügyi hatásai egészének meghatározása érdekében hozzá kell adni az értékesítési árhoz.

Felújítás

(122) Az értékesítési és visszlízingügylet keretében elvégzett felújítás további pénzügyi hatásokat gyakorolt a NEUWOGES-re. Emlékeztetni kell arra, hogy a felújítási költségek közvetlen összefüggésben álltak a BAVARIA által az építményi jogot alapító szerződés szerint a NEUWOGES-nek teljesített kifizetéssel, amelyet a felújítási költségeket is tartalmazó költségek levonásával a beruházási összköltség számított értékéből kapunk meg (lásd a (109) preambulumbekezdést). Másképpen megfogalmazva: minél magasabbak a felújítási költségek, annál alacsonyabb a vételár. Emiatt az ügylet egy másik számítási módja esetében is – ahol alacsonyabb bérleti díjakat, alacsonyabb indexálást és így lényegesen alacsonyabb lízingdíjakat vettek alapul – a vételár még mindig magasabb az építményi jogot alapító szerződésben elfogadott árnál; ez elsősorban arra vezethető vissza, hogy a felújítási költségeket ebben az alternatív számításban lényegesen alacsonyabbra állították be, mint amelyet végül a BAVARIA és a BRG elfogadott. ([63])

(123) Ezzel összefüggésben meg kell említeni, hogy az az összeg, amelyet a BAVARIA a NEUWOGES 100 %-os tulajdonában lévő leányvállalatának, a BRG-nek az általános átalánydíjas szerződés szerint a felújítási munkálatokért átalányban fizetett, jelentősen meghaladta a NEUWOGES által eredetileg becsült felújítási költségeket. ([64]) Míg a NEUWOGES eredeti becslésében összesen […] EUR, illetve […] EUR/m^2 összegben irányozta elő a költségeket, a BAVARIA és a NEUWOGES leányvállalata, a BRG végül […] EUR, illetve […] EUR/m^2 átalányösszeget fogadott el a felújításra. Másképpen megfogalmazva: a szerződésben megállapított költségek […] EUR-val, illetve […] %-kal haladták meg az eredetileg becsült költségeket. A lényegesen magasabb szinten elfogadott költségátalány jelentősen csökkentette az építményi jogot alapító szerződés alapján a BAVARIA által a NEUWOGES-nek fizetett vételárat.

(124) Az eredeti költségbecslés és az elfogadott átalányösszeg közötti különbséget nem indokolták meg. Ez annál is meglepőbb, mert a NEUWOGES az átlagosan […] EUR/m^2 összegű becsült felújítási költségeket „általánosan megszokottnak[]" nevezte. ([65]) A NEUWOGES által benyújtott, „A felújítás és lebontás között: Panelépületek az új szövetségi tartományokban" című szakvélemény (a továbbiakban: Pestel-szakvélemény) is […]– […] EUR/m^2 összegre becsülte a BRG által elvégzetthez hasonló felújítás költségeit. ([66]) Az épületek tulajdonosaként és kezelőjeként a NEUWOGES pontos ismeretekkel rendelkezett arról, hogy milyen felújításokra van szükség, és nehezen érthető meg, miért becsülte alul ennyire ezeket a költségeket.

(125) A felújítási költségeket figyelembe kell venni az építményi jogot alapító szerződés pénzügyi hatásainak meghatározásakor. Egyrészről kézenfekvő, hogy a BAVARIA szempontjából lényegtelen volt, hogy a NEUWOGES leányvállalata, a BRG milyen összegben számítja fel a felújítási költségeket, hiszen minden további felújítási költséget egyszerűen elszámolt a vételárban. Ezzel szemben a NEUWOGES-nek nyilvánvaló gazdasági érdeke volt, hogy a BAVARIA szerződést kössön a BRG-vel a felújítási munkálatok elvégzéséről, és hogy az értékesítési ár egy részét hozzászámítsák a felújítási költségekhez. Ez utóbbi megfontolás azon alapult, hogy a felújítással a NEUWOGES leányvállalata által megkeresett nyereséget nem terhelte az AHG szerinti befizetési kötelezettség. Saját becslések szerint a BRG (és következésképpen a NEUWOGES) által a BAVARIA-felújításból elért nyereség […] EUR-t tett ki. ([67]) Ez a nyereség közvetlen előnyként jelentkezik a NEUWOGES-nél, amelyet figyelembe kell venni. Az értékesítési ár indoklásánál a NEUWOGES ügyvezetése is ténylegesen utalt a BRG-vel a felújítási munkálatok elvégzéséről kötött szerződésre. ([68])

A telek használatáért fizetett építménybér

(126) Az építménybért illetően e ponton meg kell vizsgálni a NEUWOGES érvét, miszerint a BAVARIA-nak az első 30 évre ténylegesen nem kellett fizetést teljesítenie, mivel a tőkésített építménybért az értékesítési ár tartalmazta. Annak a kérdésnek azonban, hogy az építménybért évente vagy pedig előre, tőkésített építménybérként fizetik meg, az elvégzendő értékelés szempontjából alig van jelentősége. Semmi jele sincs annak, hogy egy ilyen jellegű megállapodás ésszerűtlen lett volna; csupán annak megnyilvánulása volt, hogy a NEUWOGES azt részesített előnyben, hogy előre likviditáshoz jusson.

(127) Végezetül nem szabad elfelejteni, hogy a BAVARIA az ingatlankezelési szerződés lejártát követően a telekhasználatért építménybért köteles fizetni. A BAVARIA-nak 2029. január 1-jétől 10 éven át évente a jelenlegi telekérték […] %-ának megfelelő építménybért, azaz négyzetméterenként […] EUR-t kell fizetnie. A fennmaradó futamidőre az építménybért a fogyasztói árindexhez igazítják, amennyiben az több mint […] %-kal módosul. Ha

([63]) A BAVARIA 2012. június 18-i észrevétele, 11. melléklet.
([64]) Lásd a NEUWOGES BAVARIA-nak címzett 1997. március 7-i levelét és a BAVARIA erre adott első ajánlatát (a BAVARIA 2012. június 18-i észrevétele, 9. és 10. melléklet).
([65]) Lásd a NEUWOGES BAVARIA-nak címzett 1997. március 7-i levelét (A BAVARIA 2012. június 18-i észrevétele, 9. melléklet).
([66]) Pestel-szakvélemény (a NEUWOGES 2012. július 17-i előterjesztése, 2. melléklet), 68. o. („2. felújítási szakasz").
([67]) A NEUWOGES 2012. szeptember 27-i észrevétele, melléklet.
([68]) A NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. december 12-i ülésére benyújtott 114/97. sz. előterjesztés, 3. o.

egyszerűsítésképpen abból indulunk ki, hogy a fogyasztói árindex nem fog változni, akkor a jövőbeli fizetéseket […] EUR nominális értéken értékelnék. Az összértékelésben e jövőbeli fizetések 1998-as évre diszkontált értéke szintén a NEUWOGES által elért előny részének tekintendő.

7.2.3.2. Következtetések

(128) E ponton emlékeztetni kell arra, hogy a fenti elemzés célja az építményi jogot alapító szerződés által a NEUWOGES-re gyakorolt várható pénzügyi hatások lehető legpontosabb meghatározása volt. Az elemzésből kiderül, hogy a NEUWOGES által szerzett jelentős előny a következőket öleli fel:

a) a BAVARIA által készpénzben fizetett ár ([…] EUR);

b) a privatizációs erőfeszítésekért fizetett ellentételezés ([…] EUR);

c) a felújítással megtermelt nyereség ([…] EUR);

d) a 2029-től kezdődő időszakra fizetendő építménybér jelenértéke (leszámítolva […] EUR);

7.2.4. *Az ingatlankezelési szerződés által a NEUWOGES-re gyakorolt várható pénzügyi hatások meghatározása*

(129) Az ingatlankezelési szerződés értelmében a NEUWOGES felel a szóban forgó épületek kezeléséért. A NEUWOGES rendelkezésére áll a lakások és ipari egységek bérbeadásából származó valamennyi bevétel. Ezért cserébe egy fix havi lízingdíjat kell fizetnie a tulajdonos (BAVARIA) részére, amelyet a felújítási munkálatok befejezéséig […] EUR összegben, az azt követő időszakra […] EUR összegben rögzítettek (az ingatlankezelési szerződés 3. cikke). A szerződés futamideje a felújítási munkálatok befejezésétől számítva 30 év (2. cikk (1) bekezdése). A havi lízingdíjat évi […] %-kal indexálták (4. cikk (2) bekezdése). A következő elemzés célja az ingatlankezelési szerződés által a NEUWOGES-re gyakorolt pénzügyi hatások meghatározása.

7.2.4.1. Háttér-információk (számítások)

(130) A havi lízingdíj az elvárt négyzetméterenkénti havi nettó bérleti díj – levonva az adminisztratív és karbantartási költségeket és a bérleti díj kiesésének kockázatát – és a rendelkezésre álló négyzetméterek számának szorzata. ([69]) Az alapvető feltevések így az elvárt négyzetméterenkénti havi nettó bérleti díjat és a várható költségeket érintik. Az ingatlankezelési szerződésben a felek egy felújítás utáni […] EUR/m^2 nettó bérleti díjat és […] EUR/m^2 költséget vettek alapul; ennek megfelelően a havi lízingdíjat […] EUR/m^2 összegben rögzítették. ([70])

(átlagos bérleti díj/m^2 − adminisztratív költségek − karbantartási költségek − bérleti díj kiesésének kockázata) × összes m^2 = havi lízingdíj

(EUR […] − EUR […] − EUR […] − EUR […]) × EUR […] = EUR […]

(131) A végül az ingatlankezelési szerződésbe átemelt konkrét paraméterek meghatározásakor a döntés a NEUWOGES kezében volt. ([71]) Lehetősége volt arra, hogy az általa a szerződés futamideje alatt teljesítendő havi fizetéseket, valamint az értékesítésből származó bevételt egy eltérő mértékű bérleti díj vagy egy magasabb indexálás rögzítésével pontosan meghatározza. ([72]) Nem volt közvetlen korreláció aközött, hogy egy meghatározott lízingdíj rögzítésével (esetleg eltérő mértékű bérleti díjak, eltérő indexálás és eltérő költségek meghatározásával) nagyobb vagy kisebb kockázatot vállaltak, valamint az értékesítési ár formájában kapott likviditás között. Így például egy BAVARIA által bemutatott másik számítás szerint, ahol 2,0 %-os indexálást, […] EUR bérleti díjat és így […] EUR lízingdíjat vettek alapul, a havi lízingösszeg […] EUR lett volna […] EUR helyett. ([73]) Természetesen az értékesítési ár is alacsonyabb lett volna.

([69]) Vö. a NEUWOGES 2012. július 17-i észrevételével, 1. melléklet.
([70]) Ugyanott.
([71]) A BAVARIA kifejti, hogy a NEUWOGES a megfelelő paramétereket szabadon választotta meg. Lásd a BAVARIA 2013. április 22-i észrevételének 23. pontját. Lásd ezenkívül a NEUWOGES BAVARIA-nak címzett 1997. május 6-i levelét (a BAVARIA 2012. június 18-i észrevétele, 1a. melléklet), amelyben a NEUWOGES arra kérte a BAVARIA-t, hogy a szerződések kidolgozása során 30 éves futamidőt, a lízingdíj […] %-kal való indexálását és […] %-os maradványértéket irányozzon elő.
([72]) Ebben az összefüggésben fontos megemlíteni, hogy a havi lízingdíj az éves indexálással (ebben az esetben évi […] %), a szerződéses futamidővel (ebben az esetben 30 év) és az épületek maradványértékével (ebben az esetben […] %) együtt meghatározza a beruházás összköltségét. Ez azt jelenti, hogy a beruházás összköltsége csökken, ha alacsonyabb bérleti díjakat, magasabb költségeket vagy alacsonyabb indexálást vesznek alapul. Mivel az értékesítési árat viszont – a felújítási költségeket, privatizációs költségeket és az adókat/illetékeket levonva – közvetlenül a beruházás összköltsége határozza meg, az értékesítési ár közvetlenül függ a bérleti díj nagyságától, a költségektől, az indexálástól stb.
([73]) A BAVARIA 2012. június 18-i észrevétele, 11. melléklet.

7.2.4.2. A pénzügyi hatások elemzése

Általános megfontolások

(132) Az ingatlankezelési szerződés NEUWOGES-t érintő pénzügyi hatásainak meghatározásakor két megfontolást kell figyelembe venni. Egyrészt: a lízingdíjat négyzetméteralapon számítják ki. Mivel néhány lakást a BAVARIA-val megkötött szerződést követően eladtak, az eredetileg […] m^2-nyi teljes négyzetméterszám 1999-ben […] m^2-re, 2000-ben […] m^2-re, 2001-ben pedig […] m^2-re változott. 2001 után az irányadó négyzetméterszám változatlanul […] m^2 maradt. A NEUWOGES észrevételeiben a tervezett pénzügyi mozgások kiszámításakor ezzel a fokozatosan csökkenő négyzetméterszámmal számolt. Mivel azonban csak az előzetes értékelés mérvadó, a NEUWOGES-nek nem lett volna szabad a számításaiban alapul vett teljes négyzetméterszámot a ténylegesen értékesített négyzetméterszámmal csökkentenie, hanem azzal a négyzetméterszámmal kellett volna csökkentenie, amelynek viszonteladásával 1998 elején számolt. Ennek megfelelően a következő elemzés nem a NEUWOGES által az észrevételeiben említett számokon, hanem sokkal inkább azokon a számokon alapul, amelyekből a NEUWOGES az eredeti nyereségprognózisában kiindult, nevezetesen hogy a négyzetméterszám 2003-ig fokozatosan […] m^2-ről […] m^2-re csökken. Másrészt: annak meghatározása érdekében, hogy az ügylet megkötése időpontjában a szerződés milyen várható pénzügyi hatást fejt ki a NEUWOGES-re, a jövőbeli bevételeket és költségeket le kell számítolni, és ehhez meg kell állapítani a leszámítolási kamatlábat. Az eredeti levelével és a NEUWOGES által benyújtott cashflow-elemzéssel összhangban a Bizottság 5 %-os éves leszámítolási kamatlábból indul ki. ([74])

A NEUWOGES cashflow-elemzésének megbízhatósága

(133) Az ingatlankezelési szerződés független gazdasági elemzése előtt először is megjegyzéseket kell fűzni a NEUWOGES által előterjesztett utólagos cashflow-elemzésekhez, amelyeknek azt kell bemutatniuk, hogy az ingatlankezelési szerződéssel generált cash-flow tekintetében milyen előzetes várakozásokkal rendelkezett volna egy körültekintő piacgazdasági szereplő. A NEUWOGES azzal érvel, hogy az ingatlankezelési szerződés esetében reális előzetes feltevések mellett – a NEUWOGES véleménye szerint ilyen feltevések a bérleti díj évi […] %-os emelkedése, a költségek évi […] %-os indexálása és a kihasználatlan ingatlanok […] %-os aránya – nominálisan -[…] EUR, leszámítolva pedig -[…] EUR ([75]) negatív teljes cash-flow-ra lehetett volna számítani. A NEUWOGES kifejti továbbá, hogy az ingatlankezelési szerződés csak állítólag irreális előzetes feltevések mellett – a bérleti díj évi […] %-os emelkedése, a kihasználatlan ingatlanok […] %-os aránya, állandó költségszint – tudott volna nominálisan […] EUR, leszámítolva pedig […] EUR összegű pozitív értéket eredményezni. ([76]) Így a NEUWOGES megítélése szerint már kezdettől fogva világos volt, hogy csak a lízingdíj kigazdálkodásához minden évben […] %-os bérletidíj-emelést kellett volna érvényesíteni, miközben a költségemelkedés számára semmilyen mozgástér nem maradt volna.

(134) Ebben az összefüggésben meg kell jegyezni, hogy a NEUWOGES a költségek mértékét illetően kevéssé meggyőző feltevésekből indul ki (az induló költségszint a NEUWOGES által benyújtott összes elemzésben azonos). A megkötött ingatlankezelési szerződés alapjául szolgáló számítások a bérleti díjak mintegy […] %-át kitevő összköltségből (adminisztráció, karbantartás, bérleti díjak kiesésének kockázata), ezzel szemben a NEUWOGES cashflow-elemzései (felújítás utáni) legalább […] %-os költségszintből (a bérleti díj kiesésének […] %-os kockázata, […] % adminisztrációs és karbantartási költség) indulnak ki. Még ha a bérleti díjak kiesésének drámai mértékű emelkedését ([…] %-ról […] %-ra) figyelmen kívül is hagyjuk, a többi költség a bérleti díj százalékában kifejezve még mindig, […] %-ról […] %-ra emelkedett. Erre a növekedésre kielégítő indoklás nem található a NEUWOGES észrevételeiben. Ezzel szemben a NEUWOGES megállapítja, hogy a […] % ([…] EUR/m^2) a közvetlenül a felújítást követő időszakra nézve egy elfogadható érték, utána azonban ezt az értéket évente […] %-kal növelni kellett. ([77]) A forgalmi értékről készített szakértői vélemény is, amelyre a NEUWOGES az értékesítés előtt adott megbízást, az összköltségek […] % és […] % közötti szintjéből indult ki (a bérleti díj kiesésének kockázatát is beleértve ([78])) (az 1997-es szakvélemény). Mivel a szakértői vélemény nem adja meg pontosan, hogy a bérleti díj kiesését milyen százalékos arányúra értékelték, nem állapítható meg, hogy az egyéb költségek tekintetében az alapul szolgáló feltevések mennyiben térnek el a NEUWOGES feltevéseitől. A NEUWOGES által most megbecsült egyéb költségek mindenesetre magasabbak, még akkor is, ha azt feltételezzük, hogy a bérleti díj kiesésének kockázatát az 1997. évi szakvéleményben […] %-ban rögzítették. Mindezek miatt a NEUWOGES cashflow-elemzései nem fogadhatók el, és azokat egy […] %-os induló költségszint alapulvételével – amely nem tartalmazza a bérleti díj kiesésének kockázatát – ki kell igazítani. ([79])

([74]) A Bizottság referencia leszámítolási kamatlába az irányadó időszakra 5,94 % (http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates_eu15_en.pdf). Mivel azonban az eljárás megindításáról szóló határozat 5 %-os leszámítolási kamatlábat vett alapul, amelyet aztán a NEUWOGES átvett a saját számításaiba, a Bizottság úgy döntött, hogy a továbbiakban is az 5 %-os kamatlábat alkalmazza.

([75]) A NEUWOGES 2012. július 17-i észrevétele, 7. melléklet.

([76]) A NEUWOGES 2012. július 17-i észrevétele, 8e. melléklet.

([77]) A NEUWOGES 2012. július 17-i észrevétele, 60. o.

([78]) Lásd az 1988. december 6-i érték-megállapítási rendelet 18. cikkét (BGBl I. – Szövetségi Közlöny, I. kötet –, 2209. o.).

([79]) A Bizottság megállapítja, hogy cashflow-elemzésében a NEUWOGES már az 1999-re vonatkozó költségeket is indexálta. A Bizottság viszont csak 2000-től végez költségindexálást. Ennek az az oka, hogy a költségkalkulációkat a felújítás utáni fázisra tekintettel végezték el, amely 1999-ben kezdődött el. Maga a NEUWOGES is elismeri, hogy a közvetlenül a felújítás utáni, azaz az 1999-es költségszint megfelelő volt. Így helyénvalóbbnak tűnik csak 2000-től költségnövekedést előirányozni.

(135) Ezzel összefüggésben azt is meg kell jegyezni, hogy téves a NEUWOGES azon állítása, miszerint egyedül a lízingdíj növekedésének ellentételezése érdekében […] %-os bérletidíj-emelést kellett volna érvényesíteni. Mivel a lízingdíjat az eredeti teljes bérleti díj százalékában fejezik ki (ebben az esetben […] %), egy […] %-os bérletidíj-emelés mind a lízingdíj-növekedés, mind pedig a […] %-os költségemelkedés ellensúlyozását lehetővé tenné. Állandó költségek mellett már egy csekélyebb bérletidíj-emelés is elegendő a lízingdíj növekedésének ellentételezéséhez. A bérleti díjak kiesésének […] %-os kockázatából és egyébként állandó költségszintből kiindulva lényegében egy évi […] %-os bérletidíj-emelés elegendő lenne a lízingdíj növekedésének kompenzálásához. Minden e feletti díjemelést a NEUWOGES a növekvő költségek kiegyenlítésére vagy nyereségszerzésre használhatna fel.

A pénzügyi hatások elemzése

(136) A szerződés megkötésének időpontjában a NEUWOGES maga is elvégezte a nominális cash-flow elemzését. ([80]) Ebben az elemzésben abból indult ki, hogy saját költségei (adminisztráció, karbantartás) évente […] %-kal nőnek, hogy a bérleti díjakat minden harmadik évben […] %-kal emelheti, a kihasználatlan ingatlanok aránya […] %-on tartható, és hogy a lakások […] %-át adják el a bérlőknek. Ennek alapján a NEUWOGES arra számított, hogy az ingatlankezelési szerződés a 30 éves futamidő alatt […] EUR nominális cash-flow-t generál.

(137) A hivatalos vizsgálati eljárás keretében nem jutottak olyan felismerésre, amely alátámasztotta volna azt a feltételezést, hogy az említett számításokat tudatosan túl optimista várakozások alapján végezték el. Semmi sem utal arra, hogy a NEUWOGES képviselői, akik benyújtották ezeket a számokat a NEUWOGES felügyelő bizottságának, ezt úgy tették volna, hogy tudták, a számok nem helyesek. Valójában úgy tűnik, hogy a NEUWOGES azt sem állítja, hogy ügyvezetése politikai okokból tudatosan ment bele egy hátrányos üzletbe, sokkal inkább azt, hogy a gazdasági hatások értékelésekor tévesek voltak a becslések (ami a NEUWOGES szerint egy piacgazdasági szereplő esetében nem fordult volna elő). ([81])

(138) Azt is vizsgálni kell, hogy a várakozások tényleg olyanok voltak-e, hogy egy piacgazdasági szereplő nem alapozta volna ezekre döntéseit. Ebben az összefüggésben megemlítendő, hogy a NEUWOGES véleménye szerint egy piacgazdasági szereplő a mindössze […] %-os bérletidíj-emelkedésből, a bérleti díjak kiesésének […] %-os kockázatából és az adminisztratív és karbantartási költségek […] %-os növekedéséből indult volna ki. ([82]) E feltevések alapján a NEUWOGES szerint a teljes cash-flow nominálisan […] EUR, leszámítolva […] EUR lenne, miközben költségként jelentkezik elsősorban az, hogy a bérleti díjak kiesése több mint hétszeresére nő.

7.2.4.3. Piaci várakozások

(139) Először is utalni kell azokra a dokumentumokra, amelyek felvilágosítást adnak az ügyben részt vevő mindkét fél tényleges várakozásairól. Először is a felügyelő bizottság 1997. december 16-i ülésének jegyzőkönyvéből az olvasható ki, hogy a NEUWOGES az ügylethez kapcsolódó kockázatokat „vállalhatónak" minősítette. ([83]) A jegyzőkönyvből kiderül továbbá, hogy a NEUWOGES cselekvései alapjául szolgáló számítások abból indultak ki, hogy a bérleti díjakat minden harmadik évben […] %-kal emelik, a költségek (a bérleti díjak kiesésének kockázatát nem számítva) […] %-kal növekednek, a bérleti díjak kiesésének kockázata pedig […] % lesz. ([84])

(140) A szerződések aláírása előtt a NEUWOGES konzultált a Nordrevision könyvvizsgáló társasággal, amelynek becslése szerint a […] %-os bérletidíj-növekedés ugyan megfelelt az általános inflációs rátának, viszont aligha volt megvalósítható. ([85]) Emellett a Nordrevision úgy ítélte meg, hogy az induló költségszint (a számítások a bérleti díj […] %-át kitevő becsült költségeken alapultak) az ingatlanok teljes kihasználtságát feltételezve reális, azonban a költségeket a lízingdíj indexálásának megfelelően indexálni kell. ([86])

(141) A BAVARIA a maga részéről abból indult ki, hogy a neubrandenburgi népességszám előreláthatólag egyenletes alakulását (ami a különböző nagy szolgáltatók letelepedésének tudható be) ([87]) és az épületek jó helyzetét tekintve az ingatlanok kihasználatlansága várhatóan nagyon csekély arányú lesz. ([88]) Emellett azt feltételezte, hogy a lízingfizetés indexálásának megfelelően emelni lehet a bérleti díjakat. ([89])

([80]) Lásd a NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. december 12-i ülésére benyújtott 114/97. sz. előterjesztést, 6. melléklet.
([81]) Lásd például a NEUWOGES 2007. november 5-i észrevételét, 4. o.
([82]) A NEUWOGES 2012. július 17-i észrevétele, 61. o.
([83]) A NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. december 16-i üléséről készített jegyzőkönyv, 5. o.
([84]) Lásd a NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. december 12-i ülésére benyújtott 114/97. sz. előterjesztést, 6. melléklet.
([85]) Lásd a Nordrevision NEUWOGES-nek címzett 1997. november 20-i levelét (a NEUWOGES 2007. április 25-i előterjesztése, 13. melléklet), 3. o.
([86]) Ugyanott.
([87]) Megjegyzendő, hogy Neubrandenburg városa és Mecklenburg-Elő-Pomeránia tartomány 1997–1998-ban állandó szinten maradó népességszámból indult ki. Lásd Németország 2007. szeptember 4-i észrevételét, 6. o.
([88]) Határozati javaslat a BAVARIA termékbizottságának 1997. szeptember 13-i ülésére (a BAVARIA 2013. április 22-i előterjesztése, 15. melléklet), 2. o.
([89]) Ugyanott, 3. o.

(142) Végül fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a NEUWOGES megbízásából az értékesítés előtt a forgalmi értékről készített 1997-es szakvélemény adatokat tartalmaz az idevágó várható fejleményekről. Az 1997-es szakvélemény […]–[…] %-os költségszintet vesz alapul, arra vonatkozóan azonban nem ad adatokat, hogy a bérleti díj kiesésének kockázatát hány százalékra értékelte. ([90])

7.2.4.4. Értékelés

Adminisztratív költségek

(143) Először is az adminisztratív és karbantartási költségekkel kapcsolatos várakozások mind az induló szint ([…] EUR/m^2, illetve a bérleti díjak […] %-a), mind pedig a várható emelkedés (évente […] %) tekintetében valószínűnek tűnnek. A költségek kiinduló szintjét illetően ez a következtetés magának a NEUWOGES-nek a megállapításából vonható le, miszerint a költségeket – legalábbis a közvetlenül a felújítást követő időszakra vonatkozóan – megfelelően mérték fel. Másrészt a Pestel-szakvélemény megállapította, hogy az adminisztratív és karbantartási költségek 1997-ben négyzetméterenként átlagosan […] EUR-t tettek ki; ez […] EUR-val kevesebb annál, mint amit ugyanezekre a költségekre az értékesítési és visszlízing szerződés keretében előirányoztak. ([91]) Végezetül pedig a szakértői véleményben becsült költségek is ugyanebben a nagyságrendben mozogtak. E költségek emelkedésével biztosan lehetett számolni; az évi […] %-os növekedés feltételezése elfogadhatónak és inkább óvatos becslésnek tűnt. A Nordrevision csupán azt javasolta, hogy az adminisztratív költségek ilyen jellegű indexálását a lízingdíj indexálásához igazítsák; így az éves növekedés […] % lenne, ami a NEUWOGES által ténylegesen feltételezetthez képest szintén egy kisebb mértékű emelkedés. Egyébként immár maga a NEUWOGES is azon a véleményen volt, hogy reálisan egy […] %-os éves növekedést lehetett volna elvárni; ez azt jelenti, hogy az évi […] %-os érték biztosan nem volt vállalhatatlanul alacsony.

Bérleti díj kiesésének kockázata

(144) A bérleti díj kiesésének kockázatát illetően nem volt irreális, hogy egy általános […] %-os bérletidíj-kieséssel számoltak. Először is le kell szögezni, hogy a szerződések értékelésekor a Nordrevision nem kérdőjelezte meg ezt a feltevést, bár másrészről a tanácsadók aggodalmuknak adtak hangot Neubrandenburg általános gazdasági helyzetével és ingatlanpiacával kapcsolatban. ([92]) Másrészt a forgalmi értékről készített 1997-es szakvélemény láthatóan nem számolt a bérleti díjak kiesésének jelentősen magasabb kockázatával, még ha nem is adott pontosabb adatokat a feltételezett kockázatról. ([93])

(145) Ahogy a BAVARIA belső döntéshozatali dokumentumaiból is kitűnik, a BAVARIA – tekintettel arra, hogy a különböző nagy szolgáltatók a térségbe települtek – abból indult ki, hogy Neubrandenburg népessége állandó szinten marad, és hogy a szóban forgó lakásokat a felújítás után szinte százszázalékosan bérbe lehet adni. A NEUWOGES információi szerint Neubrandenburg városa és Mecklenburg-Elő-Pomeránia tartomány 1997–1998-ban tényleg állandó népességszámmal és a jövedelmek stabil alakulásával számoltak.

(146) Végezetül pedig nem szabad figyelmen kívül hagyni, hogy a NEUWOGES ügyvezetése – amely egy olyan vállalatot vezetett, amely a neubrandenburgi lakások több mint 30 %-ának volt a tulajdonosa, és így alapos ismeretekkel rendelkezett a helyi ingatlanpiacról – az értékesítési és visszlízingügylethez kapcsolódó kockázatokat vállalhatónak tekintette, és a bérleti díjak kiesésének […] %-os kockázatát vetítette előre. Semmiképpen sem látható be, hogy a helyi ingatlanpiac kijelölt szakértői miért alapozták volna számításaikat erre a feltevésre, ha az olyan irreálisan alacsony szinten értékelte volna a kockázatokat, ahogy azt most már a NEUWOGES állítja.

(147) Ugyanakkor figyelembe kell venni azokat a dokumentumokat, amelyeket a NEUWOGES azzal a kérdéssel kapcsolatban nyújtott be, hogy az adott ingatlanpiac (kelet-németországi panelépületek) körültekintően eljáró szereplője a kihasználatlan ingatlanok magasabb arányára számított volna-e, amennyiben az adott dokumentumok az értékesítési és visszlízingügylet megkötése előtti időszakból származnak. A benyújtott szakvélemények közül csak a Pestel-szakvélemény készült a szóban forgó szerződések megkötése előtti időszakban. Mindazonáltal figyelembe kell venni, hogy a Pestel-szakvélemény Kelet-Németország egészét vizsgálta, és nem veszi figyelembe Neubrandenburg sajátos helyi adottságait, így ebben az összefüggésben kijelentései csak korlátozottan mérvadóak. A szakvélemény felsorolja a keletnémet ingatlanpiac néhány általános problémáját, azonban önmagában véve nem ad támpontokat arra, hogy egy piacgazdasági szereplő beruházási döntésekor nem a bérleti díj kiesésének […] %-os kockázatából indult volna ki.

([90]) Lásd a NEUWOGES 2007. november 5-i észrevételét, 1. és 5. melléklet.
([91]) Pestel-szakvélemény, 62. o.
([92]) Lásd a Nordrevision NEUWOGES-nek címzett 1997. november 20-i levelét (a NEUWOGES 2007. április 25-i előterjesztése, 13. melléklet), 3. o.
([93]) Ehhez a ponthoz a következő megjegyzéseket kell fűzni: Ha a forgalmi értékről készített 1997-es szakvélemény a bérleti díjak kiesésének magasabb kockázatával számolna, akkor ez azt jelentené, hogy ezzel egyidejűleg alacsonyabb adminisztratív és karbantartási költségeket vesznek alapul.

Bérleti díjak

(148) A bérleti díjakkal kapcsolatban először is le kell szögezni, hogy a NEUWOGES szerint a felújítás után várható bérleti díjakat túl magasra értékelték. A NEUWOGES véleménye sokkal inkább az, hogy a bérleti díjakat nem lehetett az elvárt mértékben emelni. Tekintettel a rostocki törvényszék megállapítására, miszerint az ingatlankezelési szerződésben alapul vett átlagos, […] EUR/m^2 összegű bérleti díj a bérleti díjak alkalmazandó jegyzékében ([94]) megadott sávban mozgott, az a következtetés vonható le, hogy az eredeti átlagos bérleti díjat reálisan becsülték meg.

(149) A megállapodás szerinti lízingdíj indexálását illetően nincsenek konkrét bizonyítékok arra vonatkozóan, hogy 1998-ban általában milyen átlagos bérletidíj-emelkedést vettek alapul. A Nordrevision csupán azt állapította meg, hogy az eredetileg becsült évi […] % megfelelt az általános inflációs rátának, Neubrandenburgban viszont valószínűleg nem volt realizálható. ([95]) Az a körülmény, hogy a NEUWOGES végül a „csupán" […] %-os indexálásba egyezett bele, és abból indult ki, hogy háromévente […] %-os bérletidíj-emelést tud érvényesíteni, láthatóan amellett szól, hogy ezt a figyelmeztetést figyelembe vette. A forgalmi értékről készített szakvélemények nem fogalmaztak meg kifejezett várakozásokat a bérleti díjak jövőbeli emelkedésével kapcsolatban. Mindazonáltal rögzíteni kell, hogy a forgalmi értékekről készített szakvélemények – mivel nem fogalmaztak meg konkrét feltevéseket az infláció és a bérleti díjak alakulásával kapcsolatban – nyilvánvalóan abból indultak ki, hogy a bérleti díjak emelkedése és az általános infláció (amely az előző évtizedekben 3,5 % körül alakult) közelíteni fognak egymáshoz. ([96]) A rostocki törvényszék véleménye szerint tekintettel arra, hogy a szerződés megkötése előtti 28 évben az átlagos inflációs ráta évi 3,52 % volt, az indexálás helyénvalónak tekinthető. ([97]) Megjegyezte továbbá, hogy a bérleti díjak 30 éves időszak alatti alakulása természetesen csak nehezen vetíthető előre, viszont nem figyelhető meg feltűnő aránytalanság a lízingdíj indexálása és a bérleti díjak várt alakulása között.

(150) A NEUWOGES által benyújtott Pestel-szakvélemény nem közöl adatokat a keletnémet ingatlanpiac szereplőinek tényleges várakozásairól, ahogy Neubrandenburgra vonatkozó konkrét adatokat sem tartalmaz. Ugyanakkor utal arra, hogy a keletnémet ingatlanpiac egy potenciálisan nehéz piac. A további felsorolt tényadatok fényében sem elégséges azonban a Pestel-szakvélemény annak bizonyítására, hogy a felek rossz utat választottak azzal, hogy a lízingfizetéseket közös megegyezéssel évi […] %-kal indexálták, és azzal számoltak, hogy évi […] %-os bérletidíj-emelést tudnak érvényesíteni.

Futamidő

(151) Végül a szerződés futamidejével kapcsolatban a rostocki törvényszék úgy érvelt, hogy bizonyos lízingszerződéseket hosszú (akár 30 éves) futamidő jellemez, így egy olyan szerződés, mint amilyen a szóban forgó szerződés is, egyáltalán nem szokatlan. ([98]) Bár a 30 éves futamidő magától értetődően bizonyos kockázatokat rejt magában, viszont arra is lehetőséget kínál, hogy állandó nyereségre tegyenek szert, a várható költségek tekintetében pedig magas fokú kiszámíthatóságot biztosítsanak. A hosszú futamidő azt is jelentette, hogy a vevő beruházásának megtérüléséhez szükséges havi lízingfizetések mértéke alacsonyabb, illetve hogy az értékesítési ár ugyanolyan összegű lízingfizetés esetén magasabb annál, mint rövidebb futamidő mellett lenne. ([99]) Ennek fényében nem tűnik ésszerűtlennek, hogy a felek 30 éves futamidőben állapodtak meg.

7.2.4.5. Következtetés

(152) A NEUWOGES eredeti számításaiban megfogalmazott várakozások ezért nem tekinthetők reálisnak. A benyújtott dokumentumok fényében a NEUWOGES éppenséggel abból indulhatott ki, hogy az ingatlankezelési szerződés keretében nyereségre tehet szert. Az elvárt nominális nyereséget az irányadó időpontra (1998 eleje) leszámítolva az látható, hogy a NEUWOGES döntése azon alapult, hogy az ingatlankezelési szerződés jelenértéke […] EUR.

7.2.5. *Összesített értékelés*

(153) A Bizottság már levonta azt a következtetést, hogy az építményi jogot alapító szerződés és az ingatlankezelési szerződés egy és ugyanazon összevont ügylet részei. Az ügylet NEUWOGES számára jelentkező összértékének meghatározásához ezért össze kell adni a két szerződés jelenértékét. Emlékeztetőül: a NEUWOGES a következő előnyökre számíthatott az építményi jogot alapító szerződésből:

a) a BAVARIA által készpénzben fizetett ár ([…] EUR);

b) a privatizációs erőfeszítésekért fizetett ellentételezés ([…] EUR);

([94]) A rostocki törvényszék ítélete, 19-20. o.
([95]) Lásd a Nordrevision NEUWOGES-nek címzett 1997. november 20-i levelét (a NEUWOGES 2007. április 25-i előterjesztése, 13. melléklet), 3. o.
([96]) Viszont ha azzal számolnak, hogy a bérleti díjak – akár nem indexált bérleti szerződések, akár a piaci fejlemények alapján – az általános inflációnál lassabban emelkednek,. akkor a tőkésítési kamatlábat egy olyan haszonkulccsal kell növelni, amely megfelel a bérletidíj-emelkedés és az infláció közötti különbségnek.
([97]) A rostocki törvényszék ítélete, 20. o.
([98]) A rostocki törvényszék ítélete, 19. o.
([99]) Így a kezdeti lízingdíj nem […] %, hanem […] % lett volna, ha a futamidőt 30 év helyett 20 évben rögzítették volna.

c) a felújítással megtermelt nyereség ([…] EUR);

d) a 2029-től kezdődő időszakra fizetendő építménybér jelenértéke (leszámítolva […] EUR);

(154) Ezen túlmenően az ingatlankezelési szerződés leszámított jelenértéke a 7.2.4. szakaszban bemutatottak szerint a NEUWOGES reális várakozásaiból kiindulva […] EUR volt. Így az értékesítési és visszlízingügylet NEUWOGES számára jelentkező összértéke […] EUR volt.

7.3. ÖSSZEHASONLÍTÁS MÁS ÜGYLETI LEHETŐSÉGEKKEL

(155) Annak megállapítása érdekében, hogy a NEUWOGES és a BAVARIA között létrejött értékesítési és visszlízingszerződés megfelel-e azoknak a szerződéseknek, amelyeket egy piacgazdasági szereplő választott volna, össze kell vetni ezen ügylet értékét más ügyleti lehetőségek értékével. Ha a NEUWOGES egy gazdasági szempontból előnyösebb alternatívával rendelkezett volna, akkor az értékesítési és visszlízingügylet melletti döntést nem lehetne olyan cselekvési lehetőségnek tekinteni, amelyet egy piacgazdasági szereplő választott volna.

(156) Ebben az összefüggésben megjegyzendő, hogy az épületek felújítás nélküli bérbeadása vagy akár lebontása aligha lett volna járható út. Először is felújítás nélküli bérbeadás csupán korlátozott bevételeket termelt volna. Ráadásul egyértelmű volt, hogy a nem felújított épületek körében nagyobb mértékű lenne a kihasználatlanság, mint a felújított épületeknél. ([100]) Így nincsenek olyan megbízható tények, amelyekből arra lehetne következtetni, hogy a nem felújított épületek további bérbeadása esetén nagyobb nyereséggel lehetett volna számolni, mint az értékesítési és visszlízingszerződés keretében, A lebontás semmilyen bevételt nem hozott volna, hanem bontási költségekkel járt volna. Így a mérvadó időpontban (1997–1998) ez sem lett volna járható út.

7.3.1. *Hitelfelvétel mint lehetséges opció*

(157) Első lehetséges alternatívaként a hitelfelvétel jöhet szóba. Ha a NEUWOGES a szóban forgó épületek felújítását hitelből finanszírozta volna, akkor részben ugyanazt a nyereséget realizálhatta volna, mint az értékesítési és visszlízingszerződés esetében. Először is bérbe adhatta volna a felújított épületeket, és ezzel megfelelő bevételekre tehetett volna szert. Ezenkívül – az értékesítési és visszlízingszerződéssel ellentétben – az épületek tulajdonosa maradt volna.

(158) Nyilvánvaló viszont, hogy a hitelfelvétel bizonyos hátrányokkal is járna. Először is a beruházási költségek 30 %-át a NEUWOGES-nek saját tőkéjéből kellett volna rendelkezésre bocsátania, mivel a NEUWOGES véleménye szerint fenn kell tartani a saját tőke 30 %-os arányát. ([101]) 1997 végén a NEUWOGES felügyelő bizottsága részletesen megvitatta azt a lehetőséget, hogy a nagyobb mértékű beruházás lehetővé tétele érdekében csökkentsék a saját tőke arányát. Az ügyvezetés azonban elutasította ezt a javaslatot mint gazdaságilag nem tartható elképzelést, mert elfogadhatatlanul nagy eladósodottsághoz vezetett volna. ([102]) Ezzel kapcsolatban az ügyvezetés a következőképpen nyilatkozott: „A saját tőke arányának 30 %-ról 25 %-ra való csökkentése nem lenne elfogadható (eladósodottság foka).” ([103]) Räuber úr, a NEUWOGES felügyelő bizottságának tagja megállapította továbbá, hogy „üzemgazdasági szempontból a saját tőke arányának csökkentése nem képzelhető el. A vállalkozás kötelezettségeit teljesíteni kell.” ([104]) A […] EUR nagyságrendű felújítási beruházás finanszírozásához így a NEUWOGES-nek […] EUR saját tőkével kellett volna hozzájárulnia. Igencsak kétséges, hogy ilyen összegű saját tőke közvetlenül rendelkezésre állt volna. A felügyelő bizottság jegyzőkönyvéből kiderül, hogy az 1998-ra tervezett lehetséges beruházási összköltség (hiteleket is beleértve) megközelítőleg […] EUR-t tett ki, és ezt az összeget már más projektekhez tervezték be. ([105]) Ez egyértelművé teszi, hogy a NEUWOGES a felújítási munkálatokat csak akkor tudta volna hitelből finanszírozni, ha más projektekről lemond.

(159) A hitelfelvétellel szemben az értékesítési és visszlízingügylet azzal az előnnyel járt, hogy a NEUWOGES-nek nemcsak hogy nem kellett saját tőkét felhasználnia, hanem friss likviditáshoz is jutott, ráadásul biztosította az épületek felújításának teljes finanszírozását.

(160) Mindezen megfontolások figyelembevételével nem igazolható, hogy lehetséges lett volna hitelből finanszírozni a felújítást, illetve ha lehetséges lett volna, akkor előnyösebb lett volna a NEUWOGES számára, mint a BAVARIA-val kötött ügylet. Az, hogy a NEUWOGES alig rendelkezett a hitel nyújtásához szükséges saját tőkével, valamint hogy a likviditási többletforrásokat más beruházások finanszírozására tudta felhasználni, inkább azt a következtetést támasztja alá, hogy ésszerű döntés volt az értékesítési és visszlízingügyletet választani, és a hitelfelvételt elvetni.

([100]) Lásd például a forgalmi értékről készített GA 22b/07. sz. szakvéleményt (a NEUWOGES 2007. november 5-i előterjesztése, 5. melléklet), 19. o. „Annak érdekében, hogy hosszú távra bérbe tudják adni [az épületet], sürgősen helyreállítással egybekötött korszerűsítésre van szükség. […] Különösen a fel nem újított épületek maradnak kihasználatlanok.”

([101]) A NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. december 16-i üléséről készített jegyzőkönyv, 3. o.

([102]) A NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. december 16-i üléséről készített jegyzőkönyv, 3. o.

([103]) A NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. december 16-i üléséről készített jegyzőkönyv, 3. o.

([104]) A NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. december 16-i üléséről készített jegyzőkönyv, 2. o.

([105]) A NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. október 30-i üléséről készített jegyzőkönyv, 3. o.

7.3.2. *Közvetlen értékesítés mint lehetséges opció*

(161) A másik komolyan megfontolandó lehetőség az épületek és a telek közvetlen értékesítése lett volna. A döntő kérdés az, hogy ez az értékesítés előnyösebb lett volna-e.

7.3.2.1. Értékelés a forgalmi értékről készített 1997-es és 2007-es szakvélemény figyelembevételével

(162) Amikor összehasonlítjuk az értékesítési és visszlízingügylet NEUWOGES számára jelentkező értékét azokkal az előnyökkel, amelyekkel a közvetlen értékesítés járt volna, azt az alapkérdést kell feltenni, hogy a NEUWOGES „rendes" eladás során milyen árat kaphatott volna. Ezen a ponton bizonyos szerepet kap a forgalmi értékről 1997-ben és 2007-ben készített két szakvélemény.

(163) Mindkét szakvéleményre a NEUWOGES adott megbízást, hogy megbecsültesse a szóban forgó ingatlanok (épületek és telkek) 1997. évi értékét. Az egyik szakvéleményt 1997-ben egy házon belüli szakértő készítette, a másikat pedig egy független szakértő 2007-ben, aki visszamenőlegesen állapította meg a forgalmi értéket. Az 1997-es szakvélemény […] EUR-ra értékelte az ingatlanokat, a 2007-es szakvélemény ezzel szemben […] EUR-ra. ([106]) Mindkét szakértő külön értékelte az épületeket (1997: […] EUR; 2007: […] EUR) és a telkeket (1997: […] EUR; 2007: […] EUR). Mindkét szakvélemény lényegében ugyanazon a módszeren alapul („hozamérték-eljárás").

(164) Mivel a forgalmi értékről szóló 2007-es szakvéleményt csak az értékesítési és visszlízingügylet megkötése után készítették el, a Bizottság véleménye szerint nem szolgálhat megbízható alapként az ingatlanok 1997. évi, a NEUWOGES akkori ismereteit tükröző értékének megállapításához. A NEUWOGES végül is nem tudott a 2007-ben visszamenőlegesen elkészített szakvélemény alapján dönteni arról, hogy megkösse-e az értékesítési és visszlízingügyletet a BAVARIA-val.

(165) A Bizottság megítélése szerint viszont a forgalmi értékről 1997-ben készített szakvélemény sem vehető figyelembe az ingatlanok 1997. évi, a NEUWOGES akkori ismereteit tükröző értékének megbízható mutatójaként. Ahogy a hivatalos vizsgálati eljárás során megállapítást nyert, a NEUWOGES ügyvezetése teljesen tudatában volt annak, hogy az 1997-es szakvéleményt a szóban forgó szerződések megkötésének időpontjában nem lehetett megbízható értékelési alapnak tekinteni. Ezzel kapcsolatban a következő megállapítások tanulságosak:

a) Bérleti díjak

A forgalmi értékről készített 1997-es szakvélemény […] EUR/m^2 és […] EUR/m^2 közötti bérleti díjakat vett alapul. Ugyanakkor a bérleti díjak 1998. január 1-jétől érvényes és az 1997. évi adatokon alapuló első jegyzéke Neubrandenburg városára vonatkozóan a felújított lakások tekintetében 3,90 EUR/m^2 és 4,38 EUR/m^2 közötti átlagos bérleti díjakat mutatott ki. Neubrandenburgban működő ingatlanvállalkozásként a NEUWOGES-nek szükségszerűen ismernie kellett a neubrandenburgi átlagos bérleti díjakat. Következésképpen az ingatlanok értékelése során a NEUWOGES-nek ezeket az adatokat kellett volna alapul vennie. Az értékesítési és visszlízingszerződés a felújítás után időszakra (tehát 1999-től, azaz két évvel azt az időpontot követően, hogy a bérleti díjak első jegyzékének alapjául szolgáló adatokat gyűjtötték) ténylegesen átlagosan […] EUR/m^2 bérleti díjat írt elő, ami megfelelt a bérleti díjak jegyzékének.

b) Felújítási költségek

Míg a forgalmi értékről szóló szakvélemény 1997 tavaszán készült, és összesen […] EUR felújítási költséggel számolt, a NEUWOGES ügyvezetése ugyanebben az időpontban (1997 márciusa) a BAVARIA-nak címzett egyik levelében azt közölte, hogy a felújítási költségeket […] EUR-ra értékeli. Így nyilvánvaló, hogy a NEUWOGES nagyon is tudatában volt annak, hogy az 1997. évi szakvéleményben jelentősen alulértékelték a szükséges felújítási költségeket. A BAVARIA és a NEUWOGES leányvállalata, a BRG közötti megállapodás alapján az ingatlanok felújítására meghatározott átalányösszeg még ennél is lényegesen magasabb volt ([…] EUR), ami annak jeleként értékelendő, hogy amikor megkötötte a szerződést a BAVARIA-val, a NEUWOGES tudatában volt annak, hogy a felújítási költségeket az 1997-es szakvélemény majdnem 10 millió EUR-val alacsonyabban állapította meg.

c) Használat fennmaradó időtartama

A forgalmi értékről készített 1997-es szakvélemény a tervezett felújításra tekintettel abból indult ki, hogy a használat fennmaradó időtartama 50–70 év. Ezzel kapcsolatban megemlítendő, hogy az 1997-es szakvéleményben megbecsült alacsonyabb felújítási költségek nem egyeztethetők össze egyszerűen azzal a feltevéssel, hogy a felújításnak köszönhetően az épületek élettartama jelentősen meghosszabbodik.

([106]) A NEUWOGES 2007. november 5-i észrevétele, 2. és 6. melléklet.

d) Telekérték

Rögzíteni kell, hogy a forgalmi értékről készített 1997-es szakvélemény a szóban forgó telkek értékelésekor figyelmen kívül hagyott értékcsökkentő tényezőket (a 2007-es szakvéleményt viszont figyelembe vette). E tényezők közé tartoznak többek között azok a meglévő infrastruktúrák, amelyeket nem lehet mozgatni vagy eltávolítani (szennyvízelvezető rendszerek, csővezetékek), vagy akár a telek kedvezőtlen felosztása. Ennek rendszerint értékcsökkenés a következménye. A telkek tulajdonosaként a NEUWOGES-nek ismernie kellett ezeket a tényezőket. Következésképpen azt is tudnia kellett, hogy a telkek értékét az 1997-es szakvélemény túl magasra becsülte.

(166) Összefoglalásképpen megállapítható, hogy a NEUWOGES-nek bizonyítottan tudomása volt arról, hogy a forgalmi értékről készített 1997-es szakvélemény néhány alapfeltevése, különösen a felújítási költségekre vonatkozók, nem tarthatók. Ebből adódóan a Bizottság azt a következtetést vonja le, hogy az 1997-es szakvélemény nem szolgáltat megbízható adatokat az ingatlanok 1997. évi, a NEUWOGES akkori ismereteit tükröző értékéről.

(167) A Bizottság továbbá úgy ítéli meg, hogy egy NEUWOGES helyzetében lévő piacgazdasági szereplő a NEUWOGES számára az adott időpontban rendelkezésre álló információk alapján az ingatlanérték előzetes becslése során valószínűleg olyan eredményekre jutott volna, amelyek nagyon hasonlítanának a 2007-ben visszamenőlegesen elkészített szakvélemény eredményeire. Ahogy ebben a 2007-es visszamenőleges szakvéleményben is történt, egy piacgazdasági szereplő a NEUWOGES helyében a realizálható bérleti díjak tekintetében a bérleti díjak irányadó jegyzékére alapozta volna előzetes várakozásait, a felújítási költségeket a BAVARIA és a BRG által elfogadott összeghez közelítő mértékben becsülte volna meg, a telekértéket pedig a számára ismert értékcsökkentő tényezők figyelembevételével kiigazította volna. Emellett egy piacgazdasági szereplő a NEUWOGES helyében a tervezett felújítási lépések és a viszonyítási adatok fényében (ahogy a 2007-es értékelésben is történt) gondosan megvizsgálta volna a használat fennmaradó időtartamát, úgyhogy ésszerűen az a következtetés vonható le, hogy egy piacgazdasági szereplő a NEUWOGES helyében értékelését a használat fennmaradó időtartamának olyan becsléseire alapozta volna, amelyek közelítenek a 2007-es visszamenőleges értékelés becsléseihez.

(168) Így a Bizottság úgy ítéli meg, hogy egy piacgazdasági szereplő a NEUWOGES helyében az értékesítési és visszlízingügylet megkötése előtt az ingatlanok értékét ésszerűen […] EUR-ra becsülte volna (ahogy a 2007-es szakvélemény is).

7.3.2.2. A közvetlen értékesítés opciójának és az értékesítési és visszlízingügyletnek az összehasonlítása

(169) Emlékeztetőül: Az értékesítési és visszlízingügylet értéke a NEUWOGES szempontjából […] EUR-t képviselt. A fenti elemzés viszont arra az eredményre jutott, hogy a NEUWOGES reálisan […] EUR ingatlanértékből indulhatott volna ki, amely csupán […] %-kal haladja meg az értékesítési és visszlízingügylet értékét. Ez a csekély különbség azonban nem jelenti azt, hogy egy piacgazdasági szereplő szükségszerűen a közvetlen értékesítés mellett döntött volna.

a) Először is nem szabad figyelmen kívül hagyni, hogy a szóban forgó közvetlen értékesítés során az épületet *és* a telket is eladják, ezzel szemben a BAVARIA csak az épületeket vette meg, a telekre pedig építményi jogot szerzett 75 éves időtartamra. Maguk a telkek a NEUWOGES tulajdonában maradtak. Egyedül a telkek értékét a NEUWOGES […] EUR-ra becsülte volna (ahogy a 2007-es szakvélemény is). Bár nehéz pontosan számszerűsíteni azt az értéket, amely annak köszönhetően marad a NEUWOGES-nél, hogy a telkeket nem adta el, hanem csak építményi jogot alapított rájuk, viszont abból kell kiindulni, hogy az a tény, hogy a telek a NEUWOGES tulajdonában maradt, valamivel alacsonyabb ügyleti árat tett indokolttá.

b) Másrészt megállapítható, hogy bizonyos kétségek merülnek fel azzal kapcsolatban, hogy ténylegesen realizálható lett volna-e az az ár, amelyet egy piacgazdasági szereplő a NEUWOGES helyében megbecsült volna. Az egyetlen konkrét vételi ajánlatot, amellyel kapcsolatban a NEUWOGES információkat adott, a Felske-Immobilien cég nyújtotta be, és kétségkívül […] EUR/m^2 árra tett ajánlatot, ami […] EUR teljes vételárat jelent. ([107]) Ez az ajánlat jóval több mint 1 millió EUR-val maradt el attól az ártól, amelyet egy piacgazdasági szereplő a NEUWOGES helyében megbecsült volna.

c) Harmadrészt a NEUWOGES az ingatlankezelési szerződés keretében várható nyereség becslésekor tévesen csak a 2027-ig bezárólag elért nyereséget vette számításba. Mivel azonban az ingatlankezelési szerződés futamideje a felújítási munkálatok befejezésétől számított 30 év volt (azaz 30 év 1999 elejétől), a 2028-ig bezárólag elért nyereséget kellett volna számításba venni. A becslés megfelelő kijavítása esetén az értékesítési és visszlízingügylet értéke növekedne.

([107]) A NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. április 17-i ülésére benyújtott 97/97. sz. előterjesztés, 3. o.

d) A jövőben a BAVARIA által a NEUWOGES-nek fizetendő építménybér jelenértékének kiszámítása során az egyszerűség miatt azt feltételeztük, hogy a megélhetési költségek változatlanok maradnak, és így a kifizetéseket nem kell kiigazítani. Jobban tükrözi azonban a valóságot, ha a megélhetési költségek általános emelkedéséből indulunk ki, így a jövőben teljesítendő kifizetések a feltételezettnél valószínűleg magasabbak lesznek. Ez is a szerződés értékének növekedéséhez vezet.

(170) E megfontolások fényében azt a következtetést lehet levonni, hogy gazdasági szempontból ésszerű döntés volt a közvetlen értékesítésre törekvés helyett az értékesítési és visszlízingügyletet előnyben részesíteni.

7.3.3. *Következtetés*

(171) Ha összehasonlítjuk az értékesítési és visszlízing ügylet értékét más ügyleti lehetőségek értékével, csak arra a következtetésre juthatunk, hogy az ügyletet úgy alakították ki, hogy egy piacgazdasági szereplő megkötötte volna azt.

7.4. ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS

(172) Miután immár kijelenthető, hogy az értékesítési és visszlízingügyletet választó és más alternatív megoldásokat elutasító döntés teljesen megfelel egy piacgazdasági szereplő magatartásának, a Bizottság elővigyázatosságból azt is megvizsgálta, hogy az ügylet más olyan szerződéseknek is megfelel-e, amelyek az adott időpontban a piacon megfigyelhetők voltak, továbbá hogy vannak e más olyan jelek, amelyek alátámasztják a Bizottság azon következtetését, hogy az értékesítési és visszlízingügylet megfelel a piacgazdasági szereplő elvének.

(173) Hasonló ügyletekről azok az értékesítési és visszlízing-megállapodások szolgáltattak információkat, amelyeket a BAVARIA nagyjából ugyanabban az időben kötött meg, mint amikor a szóban forgó intézkedést meghozták. A megfelelő szerződések támpontot nyújthatnak ahhoz, hogy más piaci szereplők – köztük magánvállalkozások – is az ilyen típusú értékesítési és visszlízingügylet mellett döntöttek-e, amit az ügylet szokásos feltételekkel való összeegyeztethetőségének jeleként lehetne értékelni (7.4.1. szakasz). Ezen túlmenően a NEUWOGES által lebonyolított korlátozott körű ajánlattételi eljárás és a más finanszírozási ügyletekkel való összehasonlítás is felvilágosítást adhat a szóban forgó ügylet szokásos feltételekkel való összeegyeztethetőségéről (7.4.2. és 7.4.3. szakasz).

7.4.1. *Példaként felhozott szerződések*

(174) Összehasonlítás céljából a Bizottság három hasonló ügylet szerződéseit vizsgálta meg ([…]). Mindazonáltal csak a ([…])- és a ([…])-szerződés vehető figyelembe, mert csak ezeket kötötték nagyjából a BAVARIA és a NEUWOGES közötti értékesítési és visszlízingszerződéssel azonos időpontban. Először is meg kell jegyezni, hogy az összehasonlításba bevont ügyletek a futamidő, a fix lízingdíj indexálása és a felújítás tekintetében eltértek a szóban forgó ügylettől. A NEUWOGES különösen az eltérő indexálással kívánja bizonyítani ([…]: 1,5 % évente; […]: hozzáigazítás a megélhetési költségek alakulásához), hogy az ingatlankezelési szerződés olyan rendelkezéseket tartalmazott, amelyek az adott időpontban (1997–1998) nem feleltek meg a piacon megszokott gyakorlatnak.

(175) A BAVARIA az „ingatlanlízing-modelljére” ([108]) példaként hozza fel a […]- és a […]-ügyletet, ami arra enged következtetni, hogy e szerződések rendelkezéseit olyan számítások alapján határozták meg, amelyek hasonlítottak a NEUWOGES és BAVARIA közötti értékesítési és visszlízingügylet alapjául szolgáló számításokhoz.

(176) Ahogy a fentiekből (lásd a (131) preambulumbekezdést) már kiderült, a NEUWOGES a BAVARIA által felkínált lízingmodell keretében szabadon megválaszthatta a szerződés paramétereit. Így a NEUWOGES-nek lehetősége volt arra, hogy alacsonyabb indexálást válasszon, illetve nagyobb költséglevonást alkalmazzon. Ennek következménye természetesen az, hogy az előre fizetett összeg mértéke kisebb. Feltételezhető, hogy ez a […]- és a […]-ügyletek esetében is érvényes volt.

(177) Mivel a szerződő felek az ügylet pontos paramétereit a BAVARIA által felkínált modell keretében láthatóan szabadon választhatták meg, a NEUWOGES és BAVARIA közötti értékesítési és visszlízingügylet szokásos feltételekkel való összeegyeztethetőségének megítélésekor láthatóan nem központi jelentőségű az a kérdés, hogy a NEUWOGES által választott paraméterek azonosak-e azokkal a paraméterekkel, amelyeket a […]- és a […]-ügyletben részes felek választottak. A paraméterek megválasztása csupán a részes felek stratégiai üzleti döntéseinek következménye volt. Fontosabb az a körülmény, hogy ezen ügyletek mindegyike egy és ugyanazon tranzakciós modellen alapult.

(178) Amennyiben a […]-szerződés és a […]-szerződés alapjául ugyanaz a számítási modell szolgált, amihez a rendelkezésre álló információk fényében nem fér kétség, akkor azt a következtetést lehet levonni, hogy a tranzakciós modell – amin a NEUWOGES-ügylet is alapult – megfelelt a piacon szokásos feltételeknek. Ebben az összefüggésben jelentősége van annak, hogy az „ingatlanlízing-modellt” láthatóan ugyanolyan mértékben választott ák állami vállalatok ([…]) és magánvállalkozások ([…]) is, és azt ugyanúgy felkínálták az AHG szerinti adósságelengedéssel élni kívánó vállalatoknak és olyan feleknek is, amelyek nem estek e törvény hatálya alá.

([108]) Németország 2008. július 11-i észrevétele, 10–11. o.

7.4.2. *Ajánlattételi eljárás*

7.4.2.1. Háttér-információk

(179) Ahogy azt már kifejtettük, a NEUWOGES a végül a BAVARIA-nak eladott épületek privatizálásával kapcsolatban nem folytatott le teljesen átfogó, nyílt, átlátható, feltételekhez nem kötött és megkülönböztetésmentes ajánlattételi eljárást. Viszont felkért eredetileg 72 potenciális vevőt, hogy tegyen ajánlatot. A NEUWOGES kifejti, hogy a címzetteket többé-kevésbé véletlenszerűen választotta ki, és a kiválasztás a piacra nézve nem tekinthető reprezentatívnak. Az első szándéknyilatkozati felhívások kiküldését követően másokkal is felvették a kapcsolatot, többek között a BAVARIA-val is, akiket eredetileg nem szólítottak meg.

7.4.2.2. Az ajánlattételi eljárás eredménye

(180) A beérkezett ajánlatok közül – a számuk nem ismert – ötöt tekintettek „felhasználhatónak”. ([109]) Ezek közül kettőt mégis elutasítottak, mert a potenciális vevők a rendelkezésre álló idő miatt nem láttak lehetőséget arra, hogy teljes körű ajánlatot nyújtsanak be. Emellett két ajánlatot gazdasági okokból utasítottak el. Az ötödik ajánlatot – amelyet a Felske-Immobilien nyújtott be – azért utasították el, mert az ajánlott árat túl alacsonynak találták (a Felske […] EUR/m^2 árra tett ajánlatot, a teljes vételár így […] EUR lett volna). Az öt említett ajánlat mellett még három további ajánlatot nyújtottak be – egyet a BAVARIA, kettőt pedig olyan ajánlattevők, amelyeket nem kértek fel ajánlattételre. Az ajánlatot maguktól benyújtó két másik ajánlattevővel is megkezdték a tárgyalásokat, azonban pontosabban nem részletezett gazdasági okok miatt ezeket az ajánlatokat is elutasították. ([110])

(181) A tárgyalások lezárását követően a NEUWOGES felügyelő bizottságának jóvá kellett hagynia a szerződéseket. Amikor a szerződéseket a felügyelő bizottság elé terjesztették, az ügyvezetés azzal érvelt, hogy nem lehetett magasabb értékesítési árat elérni, mivel a szerződések csupán arról szólnak, hogy a telekhasználatra építményi jogot alapítanak (nem pedig közvetlen értékesítésről), továbbá hogy a felújítási munkálatokkal a BRG-t bízták meg, és az épületeket további 30 évig a NEUWOGES üzemelteti. ([111]) Amikor azt kérdezték, hogy miért van eltérés az 1997. évi szakvéleményhez képest, az ügyvezetés ismételten kifejtette, hogy magasabb árat nem lehetett realizálni az ügyletben. ([112])

7.4.2.3. Értékelés

(182) Bár az ajánlattételi eljárás nem nevezhető nyitottnak, átláthatónak, feltételekhez nem kötöttnek és megkülönböztetésmentesnek, mégis némi visszajelzést ad a piaci ajánlatokról. Ezzel kapcsolatban tanulságos az is, hogy láthatóan többen nyújtottak be úgy is ajánlatot, hogy nem kérték fel őket. Ez azt bizonyítja, hogy olyan potenciális vevők is tudomást szereztek az eljárásról, és részt akartak venni abban, akik nem tartoztak az eredetileg megkeresett 72 vállalat közé.

(183) Az ajánlatok NEUWOGES általi értékelése azt mutatja, hogy a BAVARIA ajánlatát az adott időpontban (1997–1998) a NEUWOGES a piacon elérhető legjobb ajánlatnak tartotta. Így nem tartható a NEUWOGES azon érve, hogy legalábbis a Felske-ajánlat kedvezőbb volt. Bár a Felske által nyilvánosan kínált ár ([…] EUR) meghaladta a végül a BAVARIA által előre kifizetett összeget ([…] EUR), emlékeztetni kell azonban arra, hogy az értékesítési és visszlízingügylet egészében értékelendő, annak összértéke ([…] EUR) pedig meghaladta a Felske által ajánlott árat.

(184) E fejtegetésekre tekintettel megállapítható, hogy az ajánlattételi eljárás ugyan önmagában teljes mértékben nem alkalmas annak bizonyítására, hogy a BAVARIA ajánlata a piacon elérhető legjobb ajánlat volt, azonban egyértelműen erre utal. A korlátozott körű ajánlattételi eljárás semmiképpen sem alapozza meg azt, hogy a NEUWOGES az adott időpontban (1997–1998) egy jobb ajánlatot kapott volna.

7.4.3. *Más típusú ügyletek a kérdéses időpontban*

7.4.3.1. Értékelési keret

(185) Segítséget jelent, ha a szóban forgó ügyletet más, hasonló típusú ügyletek összefüggésében is megvizsgáljuk, amelyek a kérdéses időpontban (1997–1998) a piacon elérhetők voltak.

(186) A szóban forgó ügylet egy tipikus értékesítési és visszlízingügylet. Az értékesítési és visszlízingügyletek természetükből adódóan finanszírozási ügyletek. A lízingbe adó, amikor megveszi az ingatlant a lízingbe vevőtől, likvid forrásokkal látja el a lízingbe vevőt, illetve finanszírozza a nagyobb beruházásokat, például a régi épületek felújítását. Hogy – üzleti vagy egyéb célokra – tovább is hasznosítani tudja az ingatlant, a lízingbe vevő visszalízingeli az ingatlant, így ezen ügyleten keresztül a lízingszerződés futamideje alatt (teljesen vagy részben) megtérül a lízingbe adó beruházása.

([109]) A NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. április 17-i ülésére benyújtott 97/97. sz. előterjesztés, 2. o.
([110]) Lásd a NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. október 30-i ülésére benyújtott 110/97. sz. előterjesztést, 3. o.
([111]) A NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. december 12-i ülésére benyújtott 114/97. sz. előterjesztés, 3. o.
([112]) A NEUWOGES felügyelő bizottságának 1997. december 16-i üléséről készített jegyzőkönyv, 5. o.

(187) Finanszírozási ügyletként az értékesítési és visszlízing-megállapodások bizonyos hasonlóságot mutatnak a bankhitelekkel és jelzáloghitelekkel. Vannak azonban fontos különbségek is, amelyeket nem szabad figyelmen kívül hagyni. Egy értékesítési és visszlízingügylet lehetővé teszi az eladó/lízingbe vevő számára a nagyobb beruházások finanszírozását és azt, hogy azonnal likvid forrásokhoz jusson, anélkül, hogy a saját tőkéjére lenne utalva. Ez azt jelenti, hogy a saját tőke és a megszerzett többlet likvid forrás rendelkezésre áll más beruházásokhoz, vagy a lízingbe vevő olyan beruházásokat hajthat végre, amelyekre a saját tőke hiánya vagy az eladósodottságának mértéke miatt hagyományos hitelt nem kapott volna. Mivel a vevőnek/lízingbe adónak refinanszíroznia kell első beruházását, és nyereséget kell termelnie, a lízingdíj rendszerint magasabb, mint egy hasonló bankhitel kamata (ahogy azt a következő szakaszban részletesebben kifejtjük). A lízingszerződés lejártát követően a lízingbe vevő vagy visszavásárolja az ingatlant, vagy pedig az ingatlan a lízingbe adó tulajdonában marad, és további hasznosításra rendelkezésre áll. Ez azt jelenti, hogy a lízingdíj az ingatlannak a két fél között létrejött lízingszerződés lejárta utáni maradványértékétől függ. Mivel a maradványérték különösen a hosszú futamidejű lízingszerződések esetében gyakran nehezen látható előre, ez kockázati tényezőt jelent a lízingbe adó számára, ami a lízingdíjban is tükröződik. Ilyen kockázat a hagyományos bankhiteleknél nincs, és a jelzáloghiteleknél is csak bizonyos mértékben jelentkezik.

(188) Következésképpen a lízingdíjak és a hitelek/jelzáloghitelek kamatlábai nem vethetők össze teljesen. Ha a kérdéses időpontban (1997–1998) összehasonlítjuk a szóban forgó ügylet lízingdíjait a hitelek/jelzáloghitelek kamatlábaival, akkor nem állapítható meg egyértelműen, hogy a megkövetelt lízingdíj az adott időpontban (1997–1998) megfelelt-e a piacon szokásos feltételeknek. Azt azonban meg lehet ítélni, hogy olyan magas volt-e a lízingdíj, hogy előreláthatólag piacgazdasági szereplő nem kötötte volna meg az ügyletet.

7.4.3.2. Értékelés

(189) A szóban forgó jogügyletben az éves lízingdíjat eredetileg a beruházási összköltség […] %-ában határozták meg. A fizetendő összeget évi […] %-kal indexálták, így a lízingdíj a szerződés futamideje végén […] % lesz, ami évi […] %-os átlagos lízingdíjnak felel meg. Összehasonlításképpen: ha a NEUWOGES úgy döntött volna, hogy nem indexálja a lízingdíjat, akkor azt a teljes 30 éves futamidőre évi […] %-ban rögzítették volna. Ez a „felár” ekkor annak a döntésnek az ára, hogy kezdetben alacsonyabb, a szerződéses futamidő vége felé viszont magasabb lízingdíjat fizetnek a szerződés teljes futamideje alatti állandó kamatok helyett.

(190) Először is emlékeztetni kell arra, hogy a rostocki törvényszék összehasonlította a lízingdíjat más ügyletek kamatlábaival. Megállapította, hogy ugyan nehéz egy 30 éves időszakra megbecsülni a jelzáloghitelek kamatlábainak alakulását, viszont a magas kamatok által jellemzett időszakokban akár 10 %-os kamatokra is számítani lehet. A NEUWOGES-től megkövetelt átlagos lízingdíj így nem volt szokatlan a piacon.

(191) Az összehasonlításhoz csak elég általános adatok állnak rendelkezésre. A Deutsche Bundesbank (német szövetségi jegybank) által 1998 januárjára vonatkozóan (amikor a szóban forgó jogügyletet lebonyolították) gyűjtött adatok alapján két típusú kamatláb tekinthető mérvadónak. Az egyik a „lakóingatlan építésére szolgáló telkekre nyújtott 10 éves, állandó kamatozású jelzáloghitelek” kamatlába volt, mivel a hitel fedezeteként a NEUWOGES is lakástulajdont használt volna fel (függetlenül attól, hogy egy ilyen hitel eleget tenne-e egy jelzáloghitel valamennyi formális feltételének). Másrészt a „vállalkozásoknak és önálló vállalkozóknak 500 000 EUR-tól 5 millió EUR-ig terjedő összegben nyújtott hosszú távú, állandó kamatozású hitelek” kamatlábai szintén alkalmasak az összehasonlításra, mivel a NEUWOGES vállalkozásnak tekinthető (jelzáloghitelt rendszerint inkább magánszemélyek vesznek fel, akik maguk is az ingatlanban laknak, és azt nem adják bérbe).

(192) A Bundesbank szerint az állandó kamatozású 10 éves német jelzáloghitelek átlagos kamatlába 1998-ban évi 6,40 % volt. Az ilyen típusú hitelek kamatlábai abban az időszakban rendes körülmények között az évi 6,17 % (alsó határ) és az évi 6,97 % (felső határ) közötti sávban mozogtak. A hosszú távú állandó kamatozású hitelek esetében az átlagos kamatláb 1998 januárjában évi 6,35 % volt, és az évi 5,55 % (alsó határ) és az évi 7,73 % (felső határ) közötti sávban mozgott. A Bundesbank viszont nem mond semmit a „hosszú távú” hitelek átlagos futamidejéről. Abból azonban ki lehet indulni, hogy az átlagos futamidő legfeljebb 10 év, vagy valószínűleg ennél kevesebb volt. ([113])

([113]) A bankok rendszerint a változó kamatozású hiteleket részesítik előnyben, mert ezzel mérséklik a kamatváltozás általuk viselt kockázatát. Ha állandó kamatozású hitelt nyújtanak, az az érdeküket, hogy e kockázat csökkentése érdekében lerövidítsék a futamidőt. Vállalatoknak nyújtott hitelek esetén megszokott, hogy rulírozó hitelszerződéseket kötnek, ahol az eredeti hitelszerződés lejártát követően automatikusan egy kiigazított (a kérdéses időpontban a piaci feltételeket tükröző) kamatlábat rögzítő új szerződést kötnek (amennyiben a vállalat hitelképessége nem változott). A kamatváltozási kockázat mellett a bankok a hitelkockázatot is viselik. Ez egy újabb ok arra, hogy csökkentsék a vállalatokkal kötött hitelszerződések futamidejét (mivel az érintett összegek lényegesen magasabbak, mint a jelzáloghitelnél, amelyek futamideje rendszerint 20–30 év).

(193) Ha összehasonlítjuk a NEUWOGES által fizetett lízingdíjat a Bundesbank által az ugyanebben az időszakban (azaz 1998. januárban) nyújtott hitelekre közölt kamatlábakkal, akkor a következő szempontokat kell figyelembe venni:

— A szerződés 30 éves futamideje alatt az átlagos éves lízingdíj […] %. A fent bemutatottak szerint azonban a NEUWOGES szabadon döntött arról, hogy a szerződés futamidejének elején alacsonyabb lízingdíjat fizet-e, amelyet aztán egy későbbi időpontban magasabb lízingdíjjal egyenlít ki. E döntésnek ára van: ugyanis ha a NEUWOGES kezdettől fogva egy állandó lízingdíjat választott volna, akkor csak évi […] %-os kamatot kellett volna fizetnie. ([114]) A Bundesbank állandó kamatozású hitelekre vonatkozó számadatai, azaz a kamatlábak minden évben ugyanolyan mértékűek. Ha abból indulunk ki, hogy a NEUWOGES abban a helyzetben lett volna, hogy egy hasonló fizetési feltételekkel rendelkező hitelt alkudjon ki (azaz kezdetben alacsonyabb kamatfizetés, a vége felé magasabb kamatfizetés), akkor ennek is meg lett volna az ára (ugyanazon okokból, mint a BAVARIA esetében). ([115]) A Bundesbank kamatlábait ezért össze kell vetni a […] %-os állandó lízingdíjjal.

— A lízingdíjat 30 éves időszakra állapították meg. Az éves indexálás ellenére már a szerződés futamidejének kezdetén ki lehetett számítani a teljes futamidőre vonatkozó átlagos lízingdíjat. A jelzáloghitelekkel kapcsolatban a Bundesbank által közölt kamatlábakat csak 10 évre rögzítették (ahogy fent is kifejtettük, nem ismert, hogy a vállalatok számára milyen időszakra határozták meg a kamatokat; azonban abból kehet kiindulni, hogy az időszak nem haladta meg a 10 évet). A leginkább megfelelő referenciaértékek a 30 évre rögzített kamatlábak lennének. Ilyen adatokat azonban a Bundesbank nem tett közzé. Az állandó kamatozású hitelek a futamidő növekedésével általában egyre drágábbak lesznek. A Bundesbank 1998. januárra vonatkozó számadataiból például kiderül, hogy az állandó kamatozású jelzáloghitelek átlagos kamatlába 5 éves állandó kamat esetén 5,85 % volt, míg az állandó kamatozású, 10 éves futamidejű hitelek kamatlába 6,40 % volt. Így jogosan abból lehet kiindulni, hogy egy állandó kamatozású hitel kamatai 30 éves futamidő mellett lényegesen magasabbak lettek volna, mint a Bundesbank által megadott 6,35 %-os, illetve 6,40 %-os kamatlábak.

— A Bundesbank az átlagos kamatlábat és a kamatsávot is megadja, amelyek a Németországban 1998 januárjában megkötött nagyszámú hitelszerződéseken alapulnak. A NEUWOGES számára rögzített lízingdíj közvetve tükrözi a BAVARIA számára az ügylethez kapcsolódóan jelentkező kockázatokat is. A BAVARIA leginkább a hitelkockázatnak volt kitéve, azaz annak a kockázatnak, hogy a NEUWOGES fizetésképtelenné válhat, vagy más okból már nem tud eleget tenni a megkövetelt lízingdíjakkal kapcsolatos fizetési kötelezettségének. A hitel odaítélése előtt ugyanígy egy bank is értékelte volna a NEUWOGES hitelképességét. A rosszabb hitelképességű ügyfeleknek (vagy amelyek nagyobb hitelkockázatot jelentenek a bank számára) rendszerint a magasabb kockázat ellentételezéseként magasabb kamatlábat kell fizetniük. ([116]) Ahogy azt a 7.3.1. szakaszban is bemutattuk, a NEUWOGES-nek – magas fokú eladósodottságára és arra tekintettel, hogy saját tőkéje más beruházási projektekre volt lekötve – csak korlátozott lehetőségei voltak új hitelszerződések megkötésére. Ha egy bank mégis hajlandó lett volna hitelt nyújtani a NEUWOGES-nek, akkor a kamatláb meghatározásakor figyelembe vette volna ezeket a szempontokat. A viszonylag magas eladósodottságú vállalatok esetében, amelyek kevés saját tőkét tudnak nyújtani a beruházásukhoz, a hitelek kamatlába magasabb. Emiatt ha összehasonlítjuk a NEUWOGES által fizetett lízingdíjat a piacon elérhető hitelek kamatlábaival, akkor a Bundesbank által megadott sáv magasabb kamatlábait kell figyelembe venni. ([117])

— A fent említettek szerint egy lízingtársaságnak refinanszíroznia kell első beruházását (ebben az esetben elsősorban az épületek vételárát és a felújítási költségeket). Az a kamatláb, amelyet saját refinanszírozásáért fizetnie kell, különböző szempontoktól függ, mint például a vállalat méretétől, eladósodottságától és a portfóliójában található ingatlanoktól. Ez a kamatláb azonban csupán kiinduló pont, mivel a lízingtársaság (a BAVARIA) számára az általa viselt kockázatokért ellentételezést kell nyújtani. E kockázatok körébe tartozik a kamatváltozás kockázata (az azzal összefüggő kockázat, hogy beruházását változó kamatozás mellett kell refinanszíroznia, miközben a lízingdíjak fix kamatozásúak), a hitelkockázat (az a már említett lehetőség, hogy a NEUWOGES fizetésképtelenné válik, és a BAVARIA nem kapja meg a fennmaradó lízingdíjakat), valamint a

([114]) E felár (azaz magasabb átlagos lízingdíj a kezdettől fogva alkalmazott fix kamattal szemben) oka az, hogy a BAVARIA beleegyezett, hogy a lízingfizetések egy részét a szerződéses futamidő későbbi éveire halasztják. Ha ezeket az összegeket e „halasztás" nélkül kapta volna meg, a pénz egy részét hozamszerzés céljából befektethette volna, illetve saját hitelét törleszthette volna, és ezzel megtakaríthatta volna a kamatokat. A BAVARIA-nak teljesített kifizetések elhalasztása így költségekkel jár, amelyeket a magasabb átlagos lízingdíjakon keresztül a NEUWOGES-re hárítanak.

([115]) Ez már nem „valódi" állandó kamatozású hitel (azaz olyan hitel, amelyre ugyanolyan mértékű éves kamatot fizetnek), hanem olyan hitel, ahol az eltérő éves kamatlábakat előre rögzítik (azaz nem is változó kamatozású hitelről van szó).

([116]) Ha a kockázatot túl magasnak tekintik, akkor rendszerint elutasítják az ügyfél hitelkérelmét. Ha a kockázatot elfogadhatónak tartják, akkor magasabb kamatlábat írnak elő, és további intézkedéseket is tehetnek. Például további biztosítékot kérhetnek, vagy csökkenthetik a hitelösszeget, a hitelszerződés tartalmazhat további kikötéseket, amelyek lehetővé teszik a bank számára a hitelfelvevő pénzügyi helyzetének felügyeletét.

([117]) Lásd a már idézett, 1996-ban közzétett Pestel-szakvéleményt, amely szerint a kelet-németországi lakásépítő társaságok a nyílt tőkepiacon 7,5 % kamatlábbal tudtak hitelt felvenni.

maradványérték-kockázat (az azzal kapcsolatos bizonytalanság, hogy a lízingszerződés lejártát követően mekkora lesz az ingatlanérték). A lízingtársaságnak valószínűleg bizonyos általános költségeket is meg kell fizetnie, amelyeket szintén beépítenek a lízingdíjba. ([118]) Emellett a lízingtársaság nyereségre is szert akar tenni, amit szintén figyelembe vesz a lízingdíj megállapításakor. ([119]) Még ha a BAVARIA olyan helyzetben is lett volna, hogy alacsonyabb kamatláb mellett tudja refinanszírozni a beruházásait, mint amit a NEUWOGES bankhitelért fizetett volna, a refinanszírozási kamatlábat akkor is meg kellett volna növelni ezekkel a különböző elemekkel (kockázati felár, költségek és nyereség) annak a megkövetelt lízingdíjnak a megszerzése érdekében, amely végül magasabb lehetne, mint a hagyományos hitelek kamatlába.

(194) Az összes fent említett tényezőt figyelembe véve az éves […] %-os lízingdíj állandó kamatozás mellett (vagy akár a […] %-os lízingdíj […] %-kal indexált kamat mellett, amely azonban kevésbé tűnik alkalmasnak az összehasonlításra) nagyon is ésszerűnek tűnik a Bundesbank által a hitelekre vonatkozóan közölt kamatlábakhoz képest. Emlékeztetni kell arra, hogy a Bundesbank számadatait például állandó kamatozás mellett 30 éves futamidőre extrapolálni kellene. Bár a megfelelő referenciaérték eléréséhez szükséges kiigazítást nem lehet pontosan számszerűsíteni, a hitelek/jelzáloghitelek átlagos kamatlába és a lízingdíj közötti különbség alapján kellő megalapozottsággal azt a következtetést lehet levonni, hogy semmilyen támpont nem igazolja azt, hogy a BAVARIA túl magas lízingdíjat kért volna. Ezért a Bizottság azt a következtetést vonja le, hogy a BAVARIA által az adott időpontban (1997 vége és 1998 eleje között) felszámított lízingdíj megfelelt a piacon szokásos feltételeknek.

7.4.4. *Következtetés*

(195) A rendelkezésre álló információk arra utalnak, hogy a NEUWOGES és a BAVARIA között létrejött ügyletet egy piacgazdasági szereplő is végrehajtotta volna. A példaként felhozott szerződések, az ajánlattételi eljárás és más finanszírozási eszközökkel való összehasonlítás mind azt mutatják, hogy az ügylet az akkoriban jellemző piaci feltételek mellett jött létre, és a BAVARIA modellje nem volt túl drága konstrukció.

7.5. KIEGÉSZÍTŐ ÉRTÉKELÉS: FENNMARADÓ TÁMOGATÁSI ELEMEK ÉS A BELSŐ PIACCAL VALÓ ÖSSZEEGYEZTETHETŐSÉG

(196) A Bizottság elsődleges vizsgálata így azt mutatja, hogy a NEUWOGES azon döntése, hogy megkötötte az értékesítési és visszlízingügyletet, összhangban volt a piacgazdasági szereplő elvével, azaz az ügylet nem juttatta előnyhöz a BAVARIA-t, és így nem részesült állami támogatásban sem. A Bizottság ennek ellenére azt is megvizsgálta, hogy ha az eljárás más eredményre vezetett volna – azaz a BAVARIA a NEUWOGES-en keresztül ténylegesen előnyhöz jutott volna –, abból szükségszerűen az a következtetés adódik-e, hogy az ügylet a belső piaccal nem összeegyeztethető állami támogatásnak minősül. Ezért abból a hipotetikus feltevésből kiindulva, hogy a NEUWOGES nem tartotta be a piacgazdasági szereplő elvét, és ezzel előnyt biztosított a BAVARIA-nak, a Bizottság megvizsgálta, hogy az intézkedések a BAVARIA-nak nyújtott állami támogatásnak minősülnek-e, és hogy az esetleges támogatások összeegyeztethetőnek tekinthetők-e a belső piaccal.

7.5.1. *Fennmaradó támogatási elemek*

7.5.1.1. Vállalkozás

(197) Az állami források nyújtása csak akkor minősíthető állami támogatásnak, ha a kedvezményezett az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében egy „vállalkozás". A Bíróság állandó ítélkezési gyakorlata értelmében a vállalkozás fogalma magában foglal minden gazdasági tevékenységet folytató egységet. ([120]) A gazdasági tevékenység olyan tevékenység, amelynek lényege, hogy a piacon árukat vagy szolgáltatásokat kínálnak fel. ([121])

(198) A BAVARIA számos gazdasági tevékenységet folytat, például üzleti ingatlanberuházásokat hajt végre, és bérbe adja ezeket az ingatlanokat üzleti és magánügyfeleknek. A BAVARIA ezért az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerinti vállalkozásnak minősül.

([118]) Ezek a költségek a bank által a hitelnyújtás során felszámított költségekhez adódnak hozzá. Ennek oka az, hogy a lízingtársaságnak beruházása refinanszírozásakor a bank költségeit is meg kell fizetnie (és ezt figyelembe kell venni a lízingdíjban); emellett saját általános költségeit is viselnie kell.

([119]) Egy hitel esetében az ügyfél a kamatlábon keresztül hozzájárul a bank nyereségéhez. Lízingszerződés esetében az ügyfél lényegében hozzájárul mind a bank nyereségéhez (mivel a lízingtársaság saját beruházását a banknál refinanszírozza, majd a megfelelő költségeket a lízingbe vevőre hárítja át), mind pedig magának a lízingtársaságnak a nyereségéhez. Az, hogy a vállalatok hajlandóak megfizetni ezeket a többletköltségeket, azt mutatja, hogy a lízingtársaság által nyújtott szolgáltatások hozzáadott értéket képviselnek a lízingbe vevő számára.

([120]) A Bíróság C-180/98–C-184/98. sz., *Pavlov és társai kontra Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten* egyesített ügyekben 2000. szeptember 12-én hozott ítéletének (EBHT 2000., I-6451. o.) 74. pontja.

([121]) A C-118/85. sz., *Bizottság kontra Olaszország* ügyben 1987. június 16-án hozott ítélet (EBHT 1987., 2599. o.) 7. pontja.

7.5.1.2. Állami források felhasználása és az államnak való betudhatóság

(199) Az intézkedésnek az államnak betudhatónak kell lennie, és azt állami forrásokból kell finanszírozni. A Bíróság által a Stardust Marine ügyben ([122]) alkalmazott ítélkezési gyakorlat szerint a nem közvetlenül az állami költségvetésből finanszírozott állami támogatások is megfelelhetnek ennek a kritériumnak, amennyiben a források állami ellenőrzés alatt állnak, és e források átruházásáról hozott döntés az államnak tudható be.

(200) A NEUWOGES Neubrandenburg városának 100 %-os tulajdonában áll, és így a Bíróság által a Stardust Marine ügyben alapul vett 2006/111/EK bizottsági irányelv 2. cikkének b) pontja szerinti közvállalkozásnak minősül. ([123]) A NEUWOGES valamennyi üzletrésze Neubrandenburg városának tulajdonában van, és a város egyedüli társasági tagként a felügyelő bizottságon és a taggyűlésen keresztül jelentős ellenőrzést gyakorolhat a NEUWOGES felett. Ezért a Bizottság arra a következtetésre jut, hogy a városnak lehetősége van a források NEUWOGES általi felhasználásának irányítására. Következésképpen az értékesítési és visszlízingügylet állami forrásokat tartalmazott.

(201) Az államnak való betudhatóság tekintetében a Bizottság megállapítja, hogy Neubrandenburg városa a rendelkezésre álló információk szerint mérvadó szerepet játszott az értékesítési és visszlízingügylet létrejöttében. Az ügyletet jóvá kellett hagynia a NEUWOGES felügyelő bizottságának, amelynek tagjai a város megbízásából jártak el. A dokumentumok azt is bizonyítják, hogy a felügyelő bizottság tevőlegesen is foglalkozott a szerződésekről folytatott tárgyalásokkal. A Bizottság ezért úgy ítéli meg, hogy az értékesítési és visszlízingügylet megkötése az államnak tudható be.

7.5.1.3. Szelektivitás

(202) Az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerint egy intézkedés csak akkor minősül állami támogatásnak, ha bizonyos vállalkozásokat vagy bizonyos áruk termelését előnyben részesíti. Ennek értelmében a vállalkozásoknak kedvező intézkedések közül csak azok tekintendők állami támogatásnak, amelyek szelektív előnyhöz juttatják az érintett vállalkozást.

(203) Mivel a szóban forgó intézkedések esetében egy NEUWOGES és BAVARIA közötti kétoldalú ügyletről volt szó, a NEUWOGES által a BAVARIA-nak biztosított minden előny szelektív lenne, mivel más vállalkozás nem juthatna hozzá ehhez az előnyhöz.

7.5.1.4. A verseny torzítása és a kereskedelemre gyakorolt hatás

(204) A vállalkozásoknak juttatott állami források csak akkor minősülnek az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerinti állami támogatásnak, ha torzítják a versenyt, vagy azzal fenyegetnek, valamint érintik a tagállamok közötti kereskedelmet. Ha egy állam által nyújtott támogatás erősíti egy vállalkozás versenyhelyzetét a versenytársakkal szemben, akkor a versenyt torzító vagy azzal fenyegető intézkedésnek tekintendő. ([124]) Ezért a verseny torzítását feltételezik, ha az állam egy olyan liberalizált gazdasági ágazatban, ahol versenyfeltételek uralkodnak, illetve uralkodhatnak, pénzügyi előnyt biztosít egy vállalkozásnak.

(205) Az Unió bíróságainak állandó ítélkezési gyakorlata szerint a belső piacon működő vállalkozásoknak nyújtott támogatások alkalmasak arra, hogy hatással legyenek a tagállamok közötti kereskedelemre. ([125])

(206) A BAVARIA a befektetőkért és a befektetési lehetőségekért más németországi vagy más uniós tagállamokból származó ingatlanalapokkal és vállalati befektetőkkel verseng. A BAVARIA-nak biztosított pénzügyi előny erősítené e vállalkozás versenyhelyzetét, és ezért alkalmas a verseny torzítására. Mivel az ingatlanberuházások piaca az egész Uniót felölelő piac, a BAVARIA-nak biztosított minden pénzügyi előny erősítené a vállalkozás piaci helyzetét más tagállamokból származó versenytársaival szemben, és így hatást gyakorolna a tagállamok közötti kereskedelemre is.

7.5.1.5. Következtetés

(207) Azt feltételezve, hogy az értékesítési és visszlízing ügylet – szemben a Bizottság fent bemutatott elsődleges következtetésével – nem állt összhangban a piacgazdasági szereplő elvével, és így a BAVARIA számára előnyt biztosítottak, azt a következtetést kellene levonni, hogy az értékesítési és visszlízingügylet állami támogatásnak tekintendő. Ezért e hipotézis alapján meg kell vizsgálni, hogy ez az esetleges állami támogatás a belső piaccal összeegyeztethetőnek tekinthető-e.

([122]) A C-482/99. sz., *Franciaország kontra Bizottság (Stardust Marine)* ügyben 2002. május 16-án hozott ítélet (EBHT 2002., I-4397. o.).

([123]) A Bizottság 2006. november 16-i 2006/111/EK irányelve a tagállamok és a közvállalkozások közötti pénzügyi kapcsolatok átláthatóságáról, illetve egyes vállalkozások pénzügyi átláthatóságáról (HL L 138., 2006.11.17., 17. o.).

([124]) A Bíróság 730/79. sz., *Philip Morris kontra Bizottság* ügyben 1980. szeptember 17-én hozott ítéletének (EBHT 1980., 2671. o.) 11. pontja; a Törvényszék T-298/97., T-312/97. stb. sz., *Alzetta Mauro és társai kontra Bizottság* egyesített ügyekben 2000. június 15-én hozott ítéletének (EBHT 2000., II-2325. o.) 80. pontja.

([125]) A Bíróság 730/79. sz., *Philip Morris Holland BV kontra Bizottság* ügyben 1980. szeptember 17-én hozott ítéletének (EBHT 1980., 2671. o.) 11. és 12. pontja. A Törvényszék T-214/95. sz., *Het Vlaamse Gewest (Flamand régió) kontra Bizottság* ügyben 1998. április 30-án hozott ítéletének (EBHT 1998., II-717. o.) 48–50. pontja.

7.5.2. *Összeegyeztethetőség a belső piaccal az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja alapján*

(208) Az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja szerint a belső piaccal összeegyeztethetőnek tekinthető „az egyes gazdasági tevékenységek vagy gazdasági területek fejlődését előmozdító támogatás, amennyiben az ilyen támogatás nem befolyásolja hátrányosan a kereskedelmi feltételeket a közös érdekkel ellentétes mértékben." Az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdése c) pontjának alkalmazása során a Bizottságnak mérlegelnie kell egyrészt a támogatási intézkedés pozitív és kívánatos hatásait, másrészt a végrehajtásából adódóan a kereskedelmi feltételeket hátrányosan érintő hatásait.

(209) Ahhoz, hogy egy támogatási intézkedés kiállja e mérlegelés próbáját, öt feltételnek kell eleget tennie: Először is a támogatási intézkedésnek egy pontosan meghatározott közérdekű célt kell szolgálnia. Másrészt a támogatási intézkedésnek e cél elérésére alkalmas eszköznek kell lennie. Harmadrészt a támogatási intézkedésnek szükségesnek kell lennie, és ösztönző hatást kell kifejtenie. Negyedrészt a támogatási intézkedésnek alkalmasnak kell lennie a cél elérésére. Ötödrészt a támogatás nem befolyásolhatja hátrányosan a kereskedelmi feltételeket a közös érdekkel ellentétes mértékben.

7.5.2.1. Közérdekű cél

(210) Az EUMSZ 3. és 174. cikke szerint az Unió egyik célja a gazdasági és társadalmi kohézió erősítése. A gazdasági és társadalmi kohézió erősítése magában foglalja a városi környezet és a városi lakosok életminőségének javítását. A kohéziós politika hozzájárulhat a fenntartható közösségek megteremtéséhez, amennyiben biztosítja, hogy a gazdasági, társadalmi és környezeti problémákat a városi és vidéki térségek megújítására, helyreállítására és fejlesztésére irányuló integrált stratégiák segítségével megoldják. Ez többféleképpen érhető el. ([126])

(211) A Bizottság megállapítja, hogy a NEUWOGES alapszabály szerinti célja a térség megfelelő lakásellátottságának biztosítása. A Bizottság azt is megállapítja, hogy a NEUWOGES az értékesítési és visszlízingügylet megkötésével meghatározott (város-)politikai célokat is követett. A NEUWOGES kifejti, hogy

— az 1990-es években a német újraegyesítés után fontos politikai projekt volt, hogy a kelet-németországi lakhatási viszonyokat a nyugat-németországi viszonyokhoz közelítsék; ez ahhoz vezetett, hogy szorgalmazták a kelet-németországi lakásállomány privatizálását és felújítását, függetlenül attól, hogy az gazdaságilag ésszerű volt-e vagy sem;

— az épületek privatizálása és szanálása, ami az értékesítési és visszlízingügylet tárgyát képezte, Neubrandenburg város jövőbeli kilátásainak biztosítását szolgálta: a jó minőségű lakhatást biztosító és megfizethető lakások rendelkezésre bocsátásával és azok privatizálásával (amire a BAVARIA kötelezettséget vállalt) a NEUWOGES azt remélte, hogy növeli Neubrandenburg vonzerejét polgárai számára.

(212) A Bizottság megállapítja továbbá, hogy a BAVARIA kötelezettséget vállalt arra, hogy megpróbál egy bizonyos számú lakást eladni az akkori bérlőknek. Ennek során a BAVARIA nem követelhetett a piacon szabadon meghatározott árat, hanem egy meghatározott felső határértékhez kellett tartania magát. ([127]) A szerződés e kikötésekkel így bizonyos előnyt biztosított a szóban forgó épületek akkori bérlőinek.

(213) Ha a NEUWOGES és BAVARIA közötti értékesítési és visszlízingügylet ténylegesen állami támogatásnak minősülne, ami ebben az esetben nem áll fenn, akkor ezt a támogatást a fent említett politikai célok megvalósítására nyújtották volna. A térség elégséges számú lakással való ellátása, egy nemzeti politikai cél megvalósításához való hozzájárulás (a kelet- és nyugat-németországi lakhatási viszonyok egymáshoz közelítése az újraegyesítés után), valamint Neubrandenburg város jövőbeli kilátásainak biztosítása jó minőségű lakhatást biztosító és megfizethető lakások rendelkezésre bocsátásán (és az adott épületek akkori bérlőinek előnyben részesítésén) keresztül mind pontosan meghatározott közérdekű célnak tekinthető. A Bizottság véleménye szerint ezért az ügylet közérdekű célt megvalósító intézkedésnek tekintendő.

7.5.2.2. Az intézkedések megfelelősége

(214) Vitathatatlan, hogy a NEUWOGES és a BAVARIA közötti értékesítési és visszlízingügylet elérte a kitűzött célokat. Az ügylet eredményeképpen a BAVARIA által megvásárolt lakásokat átfogóan felújították és privatizálták, majd az akkori bérlőknek egy alacsonyabb vételáron felkínálták; nőtt a térségben a jó minőségű lakások kínálata, és ezzel javultak Neubrandenburg városának jövőbeli kilátásai.

([126]) A Bizottság SA.31877 számú, Hollandia: Grondverkoop en woningbouw Apeldoorn ügyben 2011. október 5-én hozott C(2011) 4940 végleges határozatának (HL C 343., 2011.11.23., 11. o.), (47) és (48) preambulumbekezdése.

([127]) Lásd az építményi jogot alapító szerződés V. fejezete 3. cikkének 2. pontját.

(215) Miközben vevőket keresett az épületekre és mérlegelte lehetőségeit, a NEUWOGES több lépést is tett, amelyek ténylegesen biztosították, hogy abban az esetben, ha az értékesítési és visszlízingügylet támogatási elemet tartalmazna, akkor azt a kitűzött cél eléréséhez szükséges minimumra korlátozzák. E tekintetben kiemelendő, hogy a NEUWOGES korlátozott körű ajánlattételi eljárást folytatott le, több hónapon át tárgyalt a BAVARIA-val az ügylet feltételeiről, és végül meggyőződött arról, hogy az ügylet a piacon elérhető legjobb ajánlat. Így semmi sem utal arra, hogy – még ha az értékesítési és visszlízingügylet támogatási elemet is tartalmazna – ez a támogatás túllépne a szükséges minimumon. A 7.3. szakaszban bemutatott elemzés, amely összehasonlította az értékesítési és visszlízingügyletet különböző más lehetőségekkel (mint például az épületek hitelből finanszírozott felújítása vagy a közvetlen értékesítés), kimutatta, hogy nem lett volna olyan alternatíva, ahol támogatás biztosítása nélkül vagy alacsonyabb támogatási összeggel ugyanezeket a célokat el lehetett volna érni. Az értékesítési és visszlízingügylet és az annak részét képező minden lehetséges támogatás így alkalmas eszköz volt a közérdekű célok eléréséhez.

7.5.2.3. Szükségesség és ösztönző hatás

(216) Ha azt feltételezzük, hogy az értékesítési és visszlízingügylet ténylegesen állami támogatást tartalmaz, akkor a továbbiakban meg kellene vizsgálni, hogy e támogatásnak volt-e ösztönző hatása. A NEUWOGES és a BAVARIA több hónapon át tárgyalt az ügylet feltételeiről. A BAVARIA láthatóan nem kötött volna meg egy olyan ügyletet, amely nem illik bele „ingatlanlízing-modelljébe". Ha a végső formájában megvalósított, „ingatlanlízing-modellen" alapuló ügylet állami támogatást tartalmazott volna, akkor nem kérdéses, hogy a BAVARIA e támogatás nélkül nem kötötte volna meg az ügyletet.

7.5.2.4. Arányosság

(217) A Bizottság már utalt arra, hogy a NEUWOGES által ezen ügylet megkötése során követett célok fontosnak tekintendők. Az épületek felújítása és privatizálása, valamint a bérlőknek alacsonyabb áron történő értékesítésük fontos hozzájárulás volt az Unió gazdasági és társadalmi kohéziójának javításához. Ugyanakkor az értékesítési és visszlízingügylet keretében a BAVARIA-nak nyújtott támogatási összeg mindenképpen korlátozott volt, ami az intézkedés esetleges versenytorzító hatását is korlátozta. Ennek alapján a NEUWOGES és a BAVARIA között létrejött értékesítési és visszlízingügyletben esetlegesen előforduló támogatások mindegyike a kitűzött célhoz mérten arányos.

7.5.2.5. A támogatás nem befolyásolja hátrányosan a kereskedelmi feltételeket a közös érdekkel ellentétes mértékben

(218) Emlékeztetni kell arra, hogy az értékesítési és visszlízingügylet keretében a BAVARIA-nak nyújtott támogatási összeg mindenképpen alacsony volt. Így az intézkedés kereskedelmi feltételekre gyakorolt hatása is korlátozott volt. Miközben minden támogatás, amely az értékesítési és visszlízingügylet részét képezi, javította volna a BAVARIA versenyhelyzetét, amely legalábbis potenciálisan versenyhelyzetben volt más vállalkozásokkal (más tagállamok vállalkozásaival is), e hatások mértéke a kapott támogatás összegétől függ. Mivel a BAVARIA versenyhelyzete csak csekély mértékben javult, az a következtetés vonható le, hogy az értékesítési és visszlízingügylet – még ha tartalmazott is támogatást – nem befolyásolta hátrányosan a kereskedelmi feltételeket a közös érdekkel ellentétes mértékben.

7.5.3. *Következtetés a fennmaradó támogatási elemekről és a belső piaccal való összeegyeztethetőségről*

(219) Amennyiben az értékesítési és visszlízingügylet előnyt biztosított volna a BAVARIA számára, akkor a Bizottság a 7.5.2. szakaszban említett indokok alapján arra a következtetésre jut, hogy az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében állami támogatásnak minősül. Ugyanakkor a Bizottság megállapítja, hogy az értékesítési és visszlízingügylet részét képező minden állami támogatás az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja értelmében összeegyeztethető a belső piaccal.

7.6. KÖVETKEZTETÉS A TÁMOGATÁS FENNÁLLÁSÁRÓL ÉS A BELSŐ PIACCAL VALÓ ÖSSZEEGYEZTETHETŐSÉGRŐL

(220) Az értékesítési és visszlízingügylet NEUWOGES számára jelentkező értékének elemzése, a más lehetséges ügyletekkel való összehasonlítás és az ügylet piacon szokásos feltételekkel való összeegyeztethetőségének vizsgálata alapján az a következtetés vonható le, hogy az ügylet összhangban van a piacgazdasági szereplő elvével. Az értékesítési és visszlízingügylet megkötésével a NEUWOGES olyan magatartást tanúsított, amelyet egy piacgazdasági szereplő is választott volna. Különösen kiemelendő, hogy nem állt rendelkezésre gazdaságilag vonzóbb alternatíva, és az adott időpontban (1997–1998) a piacon a rendelkezésre álló viszonyítási pontok és az ajánlattételi eljárás keretében benyújtott más ajánlatok figyelembevételével az értékesítési és visszlízingügylet feltételeit sem lehetett szokatlannak tekinteni.

(221) Ezért azt a következtetést kell levonni, hogy a NEUWOGES-szel kötött ügylet nem biztosított előnyt a BAVARIA-nak, és a NEUWOGES magatartása összhangban volt a piacgazdasági szereplők magatartásával. Mivel a szóban forgó intézkedés keretében nem biztosítottak előnyt, az állami támogatásként való minősítés feltétele nem teljesül; így az intézkedés az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében nem minősül állami támogatásnak.

(222) Azon elsődleges megállapításon túl, hogy az értékesítési és visszlízingügylet nem juttatta előnyhöz a BAVARIA-t, és így nem tartalmaz állami támogatást, a Bizottság azt a következtetést is levonja, hogy *ha* az értékesítési és visszlízingügylet mégis előnyhöz juttatta volna a BAVARIA-t, az ténylegesen állami támogatásnak minősülne. Ez az állami támogatás azonban az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja értelmében összhangban lenne a belső piaccal,

ELFOGADTA EZT A HATÁROZATOT:

1. cikk

Az 1998. január 21-én a Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, a Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG és a Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG közötti, egy építményi jogot alapító szerződés és egy ingatlankezelési szerződés formájában végrehajtott jogügylet nem minősül az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése szerinti állami támogatásnak.

2. cikk

Amennyiben az 1998. január 21-én a Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, a Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG és a Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG közötti, egy építményi jogot alapító szerződés és egy ingatlankezelési szerződés formájában végrehajtott jogügylet az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében mégis állami támogatásnak minősülne, akkor ez az állami támogatás az EUMSZ 107. cikke (3) bekezdésének c) pontja értelmében összeegyeztethető a belső piaccal.

3. cikk

Ennek a határozatnak a Németországi Szövetségi Köztársaság a címzettje.

Kelt Brüsszelben, 2014. szeptember 16-án.

a Bizottság részéről
Joaquín ALMUNIA
alelnök