II

(Retsakter, hvis offentliggørelse ikke er obligatorisk)

KOMMISSIONEN

KOMMISSIONENS BESLUTNING

af 23. november 2005

om Tysklands planlagte støtteordning »Fritagelse for ejendomsoverdragelsesafgift ved fusioner mellem boligselskaber og boligforeninger i de nye delstater« (*Grunderwerbsteuerbefreiung bei Fusionen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern*) — med henblik på arbejdsmarkedsregion Berlin

(meddelt under nummer K(2005) 4434)

(Kun den tyske udgave er autentisk)

(EØS-relevant tekst)

(2006/566/EF)

KOMMISSIONEN FOR DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABER HAR —

under henvisning til traktaten om oprettelse af Det Europæiske Fællesskab, særlig artikel 88, stk. 2, første afsnit,

under henvisning til aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, særlig artikel 62, stk. 1, litra a),

efter at have opfordret interesserede parter til at fremsætte deres bemærkninger i overensstemmelse med disse artikler [1] og under hensyntagen til disse bemærkninger, og

ud fra følgende betragtninger:

1. SAGSFORLØB

(1) Ved brev af 16. januar 2004, der blev registreret i Kommissionen den 19. januar 2004, anmeldte Tyskland støtteordningen »Fritagelse for ejendomsoverdragelsesafgift (*Grunderwerbsteuerbefreiung*) ved fusioner mellem boligselskaber og boligforeninger i de nye delstater« til Kommissionen.

(2) Ved brev af 17. februar 2004 anmodede Kommissionen om supplerende oplysninger. Disse blev fremsendt af Tyskland ved brev af 17. marts 2004, der blev registreret den 19. marts 2004.

(3) Ved brev af 26. april 2004 og i forbindelse med en drøftelse den 10. april 2004, hvor Tyskland meddelte, at der ville blive fremlagt yderligere oplysninger, anmodede Tyskland om forlængelse af fristen, som blev indrømmet i brev af 10. maj 2004.

(4) I brev af 14. maj 2004, der blev registreret i Kommissionen samme dag, fremlagde Tyskland supplerende oplysninger. Ved brev af 30. juni og 14. september 2004 anmodede Kommissionen om yderligere oplysninger om ordningen. Disse oplysninger blev fremsendt af Tyskland ved brev af 29. juli 2004 og 6. oktober 2004, der registreredes i Kommissionen den 29. juli 2004 og den 15. oktober 2004.

(5) Ved brev af 1. december 2004 meddelte Kommissionen Tyskland, at den havde besluttet ikke at gøre indsigelse mod de dele af ordningen, der er begrænset til støtteberettigede områder i medfør af EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra a), i de nye delstater [2]. Kommissionen meddelte endvidere, at den havde besluttet at indlede proceduren efter EF-traktatens artikel 88, stk. 2, med hensyn til Berlin og de dele af Brandenburg, der hører under arbejdsmarkedsregion Berlin og er støtteberettigede områder i medfør af EF-traktatens 87, stk. 3, litra c) [3].

[1] EUT C 53 af 3.3.2005, s. 18.

[2] Brandenburg (med undtagelse af de områder, der hører ind under arbejdsmarkedsregion Berlin), Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen.

[3] Se fortegnelse over tyske støtteberettigede områder, statsstøtte N 195/99, C 47/99 og N 641/02.

(6) Denne beslutning blev offentliggjort den 3. marts 2005 i *Den Europæiske Unions Tidende*. Heri opfordrede Kommissionen alle interesserede parter til at fremsætte deres bemærkninger til den omhandlede støtteordning ([4]). Den har dog ikke modtaget nogen bemærkninger.

(7) Tyskland fremsatte sine bemærkninger i brev af 14. februar 2005.

2. **STØTTEORDNINGEN**

2.1. **Baggrund**

(8) Under støtteordningen fritages boligselskaber og boligforeninger ved fusioner og overdragelser, der omfatter fast ejendom i arbejdsmarkedsregion Berlin, for overdragelsesafgiften.

(9) I det tidligere DDR blev der i en række årtier opført boliger efter et centraliseret planlægningssystem. Samtidig fik gamle boliger lov til at forfalde i et omfang, der resulterede i, at et stort antal gamle boliger ikke var beboelige i 1990. Efter genforeningen opstod en livlig efterspørgsel efter nye og private boliger, som medførte, at der opstod knaphed på boligmarkedet i de nye delstater og i arbejdsmarkedsregion Berlin. Fagfolk og politikere gik ud fra, at boligmangelen ville vare ved, og reagerede i perioden 1990 til 1998 ved at indføre skattelettelser og fremskyndede afskrivninger for nybyggeri og renovering i de nye forbundsstater og arbejdsmarkedsregion Berlin. Disse incitamenter medførte, at der blev overskud på boliger, samtidig med at det i mellemtiden blev klart, at efterspørgslen efter boliger ikke som forventet steg, men gik tilbage. På nuværende tidspunkt er der et overudbud på ca. 1 mio. boligenheder.

(10) Tyskland og de nye delstater besluttede derfor at nedrive tomme boliger i programmet »Byfornyelse — Øst« (*Stadtumbau Ost*). Ifølge oplysningerne fra Tyskland skal boligselskaberne og boligforeningerne selv bære en betydelig del af nedrivningsomkostningerne.

(11) Det hævdes fra tysk side, at kapitalmangelen i mange boligselskaber og boligforeninger i de nye delstater og i arbejdsmarkedsregion Berlin som følge af indtægtstab på grund af den store andel af tomme boliger og den relative fragmentering af markedet kan medføre, at det nedrivningsprogram, som forbundsregeringen og delstaterne betragter som nødvendigt, bringes i fare, da virksomhederne ikke længere er i stand til at bære deres andel af nedrivningsomkostningerne.

(12) Det fremhæves endvidere, at ligevægten mellem udbud og efterspørgsel ikke genoprettes ved blot at fjerne overudbuddet, men at det også er nødvendigt at udbyde boliger, som opfylder de faktiske kvalitetskrav. Boligselskaberne og boligforeningerne i de nye delstater og arbejdsmarkedsregion Berlin skal derfor gennemføre store investeringer for at tilpasse deres udbud til denne efterspørgsel. For at give selskaberne mulighed for at gennemføre investeringer bør de efter tysk opfattelse have mulighed for at fusionere for at kunne udnytte de herved opståede synenergieffekter.

(13) Efter tysk opfattelse har ejendomsoverdragelsesafgiften vist sig at være en hindring for fusioner og overtagelser mellem boligselskaber og boligforeninger. Ved en midlertidig fritagelse for denne afgift får de berørte selskaber mulighed for at fusionere. Som følge af det udvidede kapitalgrundlag får de fusionerede selskaber bedre mulighed for at bære udgifterne til den nødvendige nedrivning og samtidig iværksætte de investeringer, der er påkrævet for at tilbyde moderne boliger.

(14) Ejendomsafgifter opkræves ved overdragelse af fast ejendom, der resulterer i ejerskifte. Afgiften forfalder, når fast ejendom overdrages ved salg eller ved en anden retshandel. Vurderingsgrundlaget for afgiften, der andrager 3,5 %, er ejendommens enhedsværdi.

2.2. **Beslutningens rækkevidde**

(15) I sit brev af 1. december 2004 gjorde Kommissionen ikke indsigelse mod de dele af støtteordningen »fritagelse for ejendomsoverdragelsesafgift for boligselskaber i de nye delstater«, som vedrører støtteberettigede områder efter EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra a). Denne beslutning vedrører udelukkende de dele af ordningen, der vedrører arbejdsmarkedsregion Berlin, som er et støtteberettiget område i medfør af EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra c).

2.3. **Støtteordningens formål**

(16) Formålet med ordningen er at omstrukturere boligmarkedet i arbejdsmarkedsregion Berlin ved at fjerne overudbuddet og hjælpe boligselskaberne og boligforeningerne med at tilbyde boliger af en kvalitet, der efterspørges i dag. Ved at hjælpe selskaberne med at nedrive tomme boliger agter Tyskland at forbedre den fysiske fremtoning og infrastrukturen i en række områder i arbejdsmarkedsregion Berlin, som er præget af et utilfredsstillende fysisk miljø. […] (*).

([4]) Se fodnote 1.

(*) Forretningshemmelighed.

2.4. **Begunstigede virksomheder**

(17) De potentielle støttemodtagere er boligselskaber og boligforeninger, som ved fusion og overtagelser i arbejdsmarkedsregion Berlin opkøber fast ejendom. Med henblik på denne beslutning er »boligselskaber og boligforeninger« selskaber og foreninger, hvis hovedvirksomhed består i administration, opførelse, salg og leje af boliger. Kriseramte virksomheder er ikke omfattet af ordningen.

(18) Der er hidtil planlagt tre fusioner mellem boligselskaber i arbejdsmarkedsregion Berlin. I forbindelse med de fusioner, der fandt sted i Berlin mellem 1995 og 1998, registreredes følgende afgiftsbeløb: 3,1 mio. EUR ved en fusion, der omfattede 19 grunde, 1,4 mio. EUR ved en fusion, der omfattede 39 grunde, og 6,7 mio. EUR ved en fusion, der omfattede 491 grunde.

2.5. **Ordningens varighed**

(19) Ordningen er begrænset til alle fusioner og overtagelser mellem boligselskaber og boligforeninger, som gennemføres mellem 31. december 2003 og 31. december 2006.

3. **BESLUTNING OM PROCEDURENS INDLEDNING**

(20) I sit brev af 1. december 2004 konkluderede Kommissionen på grund af nedenstående betragtninger, at den anmeldte ordning medfører statsstøtte i den i EF-traktatens artikel 87, stk. 1, anførte betydning:

— der er tale om statsmidler, da Tyskland ved fritagelse af ejendomsoverdragelsesafgift giver afkald på indtægter, det ellers ville modtage

— der er tale om en selektiv foranstaltning, der har til formål at begunstige bestemte virksomheder, nemlig boligselskaber og -foreninger i et bestemt område i de nye delstater og i arbejdsmarkedsregion Berlin. Ordningen er begrænset til fusioner og overtagelser mellem selskaber og foreninger, som ejer fast ejendom i de nye delstater og i arbejdsmarkedsregion Berlin

— ordningen indebærer en fordel for de boligselskaber og boligforeninger, som deltager i fusioner og overtagelser, da de fritages for betaling af ejendomsskat, som de ellers skulle betale

— da køb af fast ejendom er genstand for samhandel mellem medlemsstaterne, kan det ikke udelukkes, at ordningen påvirker handelen mellem medlemsstaterne.

(21) I sin beslutning 2002/581/EF ([5]) om Den Italienske Republiks skatteforanstaltninger til fordel for banker og bankfonde konkluderede Kommissionen, at skattelettelser med henblik på strukturomlægning af kriseramte erhverv, hvorved fusioner og overtagelser begunstiges, skal betragtes som støtte, der har til formål at nedsætte virksomhedernes driftsudgifter, og dermed udgør driftsstøtte. I sin beslutning om indledning af nærværende procedure lod man dog dette spørgsmål stå åbent, da Kommissionen tog hensyn til Tysklands argumenter om, at denne støtteordning også kan vurderes på en anden måde.

(22) Kommissionen nærede alvorlig tvivl med hensyn til, hvorvidt Tysklands ordning for arbejdsmarkedsregion Berlin, der er omfattet af EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra c), står i et rimeligt forhold til målsætningen, og hvorvidt den fordrejer konkurrencen i et omfang, således at det strider mod den fælles interesse. Det skyldes følgende forhold:

— Andelen af tomme boliger i Berlin ligger med 5,3 % for privatejede lejligheder og 8,77 % for kommunale lejligheder væsentlig lavere end i de nye delstater, hvor denne andel udgør 14,2 %. Næsten alle tomme lejligheder ligger i Østberlin.

— Tyskland har ikke fremlagt dokumentation for, at Berlin er præget af affolkning på tilsvarende måde som de støtteberettigede regioner, der er omfattet af EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra a).

— Mens der ved fusioner og overtagelser mellem boligselskaber og boligforeninger i områder efter EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra a), skulle betales en ejendomsoverdragelsesafgift på fra 150 000 EUR til 1,5 mio. EUR, andrager de tilsvarende beløb for Berlin ifølge de hidtidige erfaringer fra 1,4 til 6,7 mio. EUR.

([5]) EFT L 184 af 13.7.2002, s. 27.

— Tyskland har ikke forelagt oplysninger der kan påvise, at den midlertidige skattefritagelse kan bidrage til aktivering af ejendomsmarkedet i Berlin og samtidig have positive følgevirkninger, og det vil være højst usandsynligt, at den private sektor vil kunne hjælpe med til at rette op på situationen, uden at staten intervenerer.

4. TYSKLANDS BEMÆRKNINGER

(23) Tyskland er af den opfattelse, at den under ordningen ydede støtte ikke skal betragtes som driftsstøtte, jf. retningslinjerne for statsstøtte med regionalt sigte ([6]). Det særlige ved denne støtteordning er at fritage ejendomshandler i arbejdsmarkedsregion Berlin for overdragelsesafgiften. De begunstigede virksomheder er boligselskaber og -foreninger, hvis der i forbindelse med transaktionen er tale om en fusion eller en overtagelse. Kun i dette tilfælde fritages de pågældende virksomheder midlertidigt for denne afgift. Da en fusion eller overtagelse mellem to boligselskaber eller -foreninger principielt kun finder sted én gang, betragter Tyskland ikke støtten som tilskud til løbende udgifter.

(24) Boligselskaberne og -foreningerne skal principielt fortsat betale overdragelsesafgiften ved køb af fast ejendom. Da køb og salg og/eller leje af fast ejendom hører til disse virksomheders normale forretningsaktiviteter, kan betaling af denne afgift betragtes som en del af deres løbende driftsudgifter. Ordningen vedrører imidlertid ikke disse løbende driftsudgifter, da den ikke finder anvendelse, hvis boligselskaber og -foreninger blot køber eller sælger fast ejendom.

(25) Med hensyn til den angiveligt lavere andel af tomme boliger i Berlin bemærker Tyskland, at dette argument ikke holder, da Kommissionen baserer sig på gennemsnitsoplysninger, mens denne andel i nogle områder af Berlin ligger på samme niveau som i de nye delstater. Ifølge Tysklands oplysninger ligger områderne med en sammenlignelig andel (ca. 14 %) først og fremmest i de østlige distrikter, dvs. i *Hohenschönhausen*, *Marzahn-Hellersdorf* og *Lichtenberg*.

(26) Med hensyn til affolkningen hævder Tyskland, at befolkningstallet i arbejdsmarkedsregion Berlin i de foregående år er faldet, hvilket har resulteret i nedgang i efterspørgslen efter boliger. De statistiske oplysninger, der er fremlagt af Tyskland, viser imidlertid, at Berlin, efter at byen har overtaget funktionen som hovedstad, ikke længere lider under affolkning, men har oplevet en stabil befolkningsudvikling. Oplysningerne bekræfter dog, at de østlige distrikter har et afvandringsmønster i samme omfang som de nye delstater.

(27) Tyskland bekræfter, at støttebeløbene i forbindelse med fusioner mellem boligselskaber og -foreninger i arbejdsmarkedsregion Berlin er væsentlig højere end i støtteområderne efter EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra a). Det skyldes, at ejendommene i denne region er større og dyrere ([7]).

(28) Tyskland er af den opfattelse, at boligselskabernes fusioner og overtagelser generelt får positive følgevirkninger på boligmarkedet som helhed, fordi de nyskabte virksomheder får kapacitet til at indlede den hårdt tiltrængte omstruktureringsproces, der går ud på at få tomme boliger ind på markedet og/eller nedrive forældede boliger. De nødvendige investeringer forsinkes, fordi overdragelsesafgiften belaster disse virksomheders likviditet i betydeligt omfang.

5. VURDERING AF STØTTEN

5.1 Tilstedeværelse af statsstøtte

(29) Af de grunde, der er angivet i brev af 1. december 2004 (betragtning 20, 21 og 22), og som ikke bestrides af Tyskland, betragter Kommissionen ordningen »overførselsafgift for fast ejendom for boligselskaber i de nye delstater« som statsstøtte efter EF-traktatens artikel 87, stk. 1.

5.2 Foranstaltningens gyldighed

(30) Med anmeldelsen af denne støtteordning på udkaststadiet opfylder Tyskland sin forpligtelse efter EF-traktatens artikel 88, stk. 3.

5.3 Forenelighed

(31) Ifølge EF-traktatens artikel 87, stk. 2 er visse former for støtte forenelig med fællesmarkedet. På baggrund af støttens formål, nemlig nedrivning af tomme boliger med henblik på sanering af boligmarkedet, finder artikel 87, stk. 2, litra a) og b), efter Kommissionens mening ikke anvendelse på denne ordning. Tyskland har heller ikke argumenteret herfor.

([6]) EFT C 74 af 10.3.1998, s. 9; ifølge punkt. 4.15 i rammebestemmelserne er regional støtte, der ydes med henblik på at nedbringe en virksomheds løbende udgifter (driftsstøtte), principielt forbudt.

([7]) Ifølge oplysninger i brev af 21. juni 2004 andrager aktivmassen i nogle boligselskaber i Berlin fra 552,4 mio. til 1 202 mio. EUR.

(32) EF-traktatens artikel 87, stk. 2, litra c), finder heller ikke anvendelse, da overudbuddet af boliger ikke skyldes Tysklands og Berlins deling, men skatteforanstaltninger med henblik på at fremme nybyggeri og sanering af boliger i de nye delstater og Berlin i årene 1990 til 1998.

(33) I EF-traktatens artikel 87, stk. 3, angives andre støtteformer, der kan være forenelige med fællesmarkedet. I betragtning af ordningens karakter og formål og fysiske anvendelsesområde mener Kommissionen ikke, at EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra b) og d), finder anvendelse. EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra a), tillader støtte til fremme af den økonomiske udvikling i områder, hvor levestandarden er usædvanlig lav, eller hvor der hersker en alvorlig underbeskæftigelse. Da arbejdsmarkedsregion Berlin imidlertid er støtteområde efter EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra c), finder litra a) ikke anvendelse.

(34) Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt undtagelsesbestemmelserne i EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra c), finder anvendelse, har Domstolen bl.a. i sin dom af 14. januar 1997 i sag C-169/95, *Kongeriget Spanien mod EU-Kommissionen* ([8]), fastslået, at artikel 87, stk. 3, »tillægger Kommissionen en skønsmæssig beføjelse, hvis udøvelse indebærer økonomiske og sociale vurderinger, som må foretages i en fællesskabssammenhæng«. Kommissionen har for bestemte støttetyper fastlagt, hvorledes den udøver sine skønsmæssige beføjelser, det være sig i form af gruppefritagelsesforordninger, EU-rammebestemmelser, retningslinjer eller meddelelser. Hvis der foreligger fortolkende tekster, skal Kommissionen følge dem i sin vurdering.

(35) Det kan fastslås, at ordningen ikke er begrænset til foranstaltninger efter Kommissionens forordning (EF) nr. 70/2001 af 12. januar 2001 om anvendelse af EF-traktatens artikel 87 og 88 på statsstøtte til små og mellemstore virksomheder ([9]) eller foranstaltninger efter Fællesskabets rammebestemmelser for statsstøtte til redning og omstrukturering af kriseramte virksomheder ([10]) eller følgende tekster: EF-rammebestemmelserne for statsstøtte til forskning og udvikling ([11]), Kommissionens forordning (EF) nr. 68/2001 af 12. januar 2001 om anvendelse af EF-traktatens artikel 87 og 88 på uddannelsesstøtte ([12]) eller Kommissionens forordning (EF) nr. 2204/2002 af 12. december 2002 om anvendelse af EF-traktatens artikel 87 og 88 på statsstøtte til beskæftigelse ([13]). Derfor er der ikke nogen af disse rammebestemmelser, retningslinjer eller forordninger, der finder anvendelse i det foreliggende tilfælde. EF-rammebestemmelserne for statsstøtte til miljøbeskyttelse ([14]) finder ikke anvendelse, da støtteordningen ikke gælder miljøbeskyttelse.

(36) For støtteområder efter EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra c), som arbejdsmarkedsregion Berlin gælder retningslinjerne for statsstøtte med regionalt sigte (herefter »retningslinjer for regionalstøtte«). Ifølge disse retningslinjer kan der ydes støtte til investeringer og jobskabelse, hvis formålet er udvidelse, modernisering og diversificering af virksomheder i ugunstigt stillede områder. I retningslinjerne fastslås det også, at de støtteforanstaltninger, der er begrænset til en sektor, kan have mærkbare virkninger på konkurrencen på det pågældende marked, selv om virkningerne på den regionale udvikling kan være begrænset.

(37) Retningslinjerne for regional støtte finder imidlertid kun anvendelse på bestemte former for støtte, f.eks. støtte til initialinvesteringer, jobskabelse og — i undtagelsestilfælde — driftsstøtte. Ifølge punkt 4.15 i disse retningslinjer kan der kun ydes driftsstøtte i regioner, der falder ind under udtagelsesbestemmelsen i EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra a), hvis den på grundlag af sit bidrag til den regionale udvikling, sin karakter og sit omfang står i forhold til de ulemper, den skal opveje.

(38) Afgiftsfritagelsen for boligselskaber i arbejdsmarkedsregion Berlin udgør ikke en initialinvestering og er ikke knyttet til udvidelse af en eksisterende virksomhed, jf. punkt 4.4 i retningslinjerne. Den vedrører heller ikke jobskabelse i forbindelse med gennemførelse af en initialinvestering, jf. punkt 4.11.

(39) Ordningen falder derfor ikke ind under eksisterende retningslinjer, rammebestemmelser eller forordninger, der er baseret på EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra c). Kommissionen har derfor vurderet ordningen direkte på grundlag af EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra c).

([8]) Sml. 1997 I, s. 135; se også dom af 17. september 1980 i sag 730/79, *Philip Morris mod Kommissionen*, Sml. 1980 I, s. 2671.
([9]) EFT L 10 af 13.1.2001, s. 33. Senest ændret ved forordning (EF) nr. 1040/2006 (EUT L 187 af 8.7.2006, s. 8).
([10]) EUT C 244 af 1.10.2004, s. 2.
([11]) EFT C 45 af 17.2.1996, s. 5.
([12]) EFT L 10 af 13.1.2001, s. 20. Senest ændret ved forordning (EF) nr. 1040/2006.
([13]) EFT L 337 af 13.12.2002, s. 3. Senest ændret ved forordning (EF) nr. 1040/2006.
([14]) EFT C 37 af 3.2.2001, s. 3.

5.3.1 *Forenelighed med EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra c)*

(40) EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra c), tillader statsstøtte til fremme af udviklingen af visse erhvervsgrene eller økonomiske områder, når den ikke ændrer samhandelsvilkårene på en måde, der strider mod den fælles interesse. Ved vurderingen af en støttes forenelighed med EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra c), tager Kommissionen hensyn til fællesskabsmålene og undersøger, om støtten i sammenligning med andre fremgangsmåder er egnet til at løse de omhandlede problemer, og om den står i forhold til de tilstræbte mål.

(41) Sigtet med denne støtteordning er at sanere boligmarkedet i arbejdsmarkedsregion Berlin ved at fjerne overudbuddet og hjælpe boligselskaber og -foreninger med at kunne tilbyde boliger i en kvalitet, der efterspørges i dag. Byggeselskaberne skal have mulighed for at nedrive ubenyttede boliger for at forbedre image og infrastruktur i bestemte områder i arbejdsmarkedsregion Berlin, […].

(42) Udbedring af fysiske mangler og sanering af […] bykvarterer prioriteres i stigende grad højt i Fællesskabet. Kommissionen har i denne forbindelse godkendt støtteordninger vedrørende byfornyelse direkte på basis af EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra c), f.eks. i Kommissionens beslutning 2003/433/EF af 21. januar 2003 om støtteordningen »fritagelse for stempelafgift på erhvervsejendomme i ugunstigt stillede områder« anmeldt af Det Forenede Kongerige ([15]) og støtteordning nr. 211/03 »nye frizoner i byområder« ([16]). I disse beslutninger har Kommissionen anerkendt, at der selv i Fællesskabets mest velhavende byer findes »mangelområder«, der er præget af social udstødelse, et utilfredsstillende fysisk miljø, hvad angår infrastruktur, boliger og sociale faciliteter. Kommissionen har anerkendt, at der er behov for offentlige midler til fremme af byfornyelse og har bekræftet, at disse ordninger er forenelige med fællesskabsmålene om økonomisk og social samhørighed, som også indebærer en udligning af de forskellige udviklingstrin i enkelte byområder.

(43) Tyskland har indrømmet, at Berlin ikke længere lider under affolkning, efter at byen igen varetager funktionen som hovedstad. Ifølge en befolkningsundersøgelse, der er fremlagt af Tyskland, går indbyggertallet ikke længere tilbage. Disse tal viser dog også, at distrikterne *Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg* og *Hohenschönhausen* har oplevet samme afvandring som de nye delstater, og andelen af tomme boliger i *Marzahn-Hellersdorf* er derfor på 14,1 %.

(44) Ifølge støtteordningen er fritagelsen for overdragelsesafgiften ikke kun forbeholdt boligselskaber og -foreninger, der ejer fast ejendom i distrikterne *Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen* eller *Neukölln*, men gælder også tilsvarende selskaber i hele arbejdsmarkedsregion Berlin. Kommissionen anerkender ganske vist, at saneringsprocessen i Berlin på mange måder vanskeliggøres af byens egenartede fortid, og at de nævnte byområder kan betegnes som »mangelområder«, men den er alligevel overbevist om, at det ikke er hele arbejdsmarkedsregion Berlin, der har brug for støtte til at gennemføre byfornyelse.

(45) Tyskland har ikke fremlagt oplysninger for arbejdsmarkedsregion Berlin, der dokumenterer, at statsstøtte til fremme af fusioner og overtagelser mellem boligselskaber og -foreninger er et velegnet middel til effektivt at løse problemet med overudbud af boliger i bestemte bykvarterer. Det er stadig uklart, om ordningen resulterer i, at disse virksomheder vil nedrive tomme boliger i distrikter som *Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen* og *Neukölln*.

5.3.2 *Virkninger på samhandelen i strid med den fælles interesse*

(46) Efter at det er fastslået, at byfornyelse er et af fællesskabsmålene, skal det nu undersøges, om samhandelsvilkårene ændres på en måde, der strider mod den fælles interesse.

(47) Tyskland har anerkendt, at de planlagte støttebeløb til fusioner og overtagelser af boligselskaber og -foreninger i arbejdsmarkedsregion Berlin er væsentlig højere end i støtteområder efter EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra a). Det skyldes, at ejendommene i arbejdsmarkedsregion Berlin er større og dyrere ([17]). Tyskland har bekræftet, at støtten til boligselskaber under ordningen kan andrage op til 6,7 mio. EUR. Kommissionen mener, at støtte i et sådan omfang fordrejer konkurrencen og påvirker samhandelen inden for Fællesskabet. Desuden udelukker ordningen ikke, at disse virksomheder fusionerer mere end én gang, og der er ikke fastsat nogen mekanisme for at overvåge kumulering af støtte.

([15]) EUT L 149 af 17.6.2003, s. 18.

([16]) Se websted: http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/state_aids/industrie_2003.htm

([17]) Ifølge oplysninger i brev af 21. juni 2004 andrager aktivmassen i bestemte boligselskaber i Berlin mellem 542,4 mio. og 1 202 mio. EUR.

(48) I betragtning af, at denne foranstaltning gælder samtlige boligselskaber og -foreninger, der ejer ejendomme i arbejdsmarkedsregion Berlin, men at det kun er bestemte bydele, der har behov for byfornyelse, konkluderer Kommissionen, at den påtænkte ordning for arbejdsmarkedsregion Berlin, der er støtteområde efter EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra c), ikke står i et rimeligt forhold til det forfulgte mål. Kommissionen finder, at begunstigelse af ejendomstransaktioner i hele arbejdsmarkedsregion Berlin vil vise sig at være ineffektiv, og at støtten vil ændre samhandelsvilkårene og konkurrencen i et omfang, der strider mod den fælles interesse.

6. **KONKLUSION**

(49) Retningslinjerne for regionalstøtte finder ikke anvendelse i dette tilfælde. Ordningen støtter hverken initialinvesteringer eller jobskabelse.

(50) Kommissionen finder, at denne foranstaltning skal undersøges direkte på grundlag af EF-traktatens artikel 87, stk. 3, litra c), da ingen af de eksisterende EF-rammebestemmelser, retningslinjer eller forordninger finder anvendelse. Byfornyelse er ganske vist et af fællesskabsmålene for at fremme den økonomiske samhørighed og en bærbar udvikling, men målsætningen for den foreliggende foranstaltning er ikke helt i overensstemmelse hermed.

(51) Foranstaltningen gælder for hele arbejdsmarkedsregion Berlin, men det er kun visse bydele, der lider under mangler. Kommissionen finder derfor, at ordningens anvendelsesområde er urimeligt bredt. Tyskland har ikke dokumenteret, hvorledes foranstaltningen er målrettet de byområder, der har behov for byfornyelse, og hvorledes den vil resultere i nedrivning af tomme huse. Tyskland har indrømmet, at alle boligselskaber og -foreninger i arbejdsmarkedsregion Berlin kan blive omfattet af afgiftsfritagelsen, selv om de ikke ejer ejendomme i de ugunstigt stillede bykvarterer.

(52) De planlagte støttebeløb i forbindelse med denne foranstaltning er betydelige, især hvis et boligselskab eller en boligforening fusionerer flere gange eller modtager kumulerede støttebeløb. Kommissionen konkluderer derfor, at støtteordningen påvirker samhandelsvilkårene på en måde, der strider mod den fælles interesse —

VEDTAGET FØLGENDE BESLUTNING:

Artikel 1

Den af Tyskland påtænkte foranstaltning »Fritagelse for ejendomsoverdragelsesafgift ved fusioner mellem boligselskaber og boligforeninger i de nye delstater« er uforenelig med fællesmarkedet for så vidt angår arbejdsmarkedsregion Berlin.

Støtteordningen kan derfor ikke gennemføres.

Artikel 2

Tyskland underretter senest to måneder efter meddelelsen af denne beslutning Kommissionen om, hvilke foranstaltninger der er truffet for at efterkomme beslutningen.

Artikel 3

Denne beslutning er rettet til Forbundsrepublikken Tyskland.

Udfærdiget i Bruxelles, den 23. november 2005.

På Kommissionens vegne

Neelie KROES

Medlem af Kommissionen