II

(Πράξεις για την ισχύ των οποίων δεν απαιτείται δημοσίευση)

ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 23ης Νοεμβρίου 2005

για το καθεστώς ενισχύσεων που σχεδιάζει να εφαρμόσει η Γερμανία όσον αφορά την απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων κατά τη συγχώνευση οικοδομικών εταιρειών και οικοδομικών συνεταιρισμών στα νέα ομόσπονδα κράτη — όσον αφορά την περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου

[κοινοποιηθείσα υπό τον αριθμό Ε(2005) 4434]

(Το κείμενο στη γερμανική γλώσσα είναι το μόνο αυθεντικό)

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

(2006/566/ΕΚ)

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ,

Έχοντας υπόψη:

τη συνθήκη για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας, και ιδίως το άρθρο 88 παράγραφος 2 πρώτο εδάφιο,

τη συμφωνία για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, και ιδίως το άρθρο 62 παράγραφος 1 στοιχείο α),

Αφού κάλεσε όλους τους ενδιαφερόμενους να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις [1], και έχοντας υπόψη τις παρατηρήσεις αυτές,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

1. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

(1) Με την επιστολή της 16ης Ιανουαρίου 2004, που καταχωρίσθηκε στις 19 Ιανουαρίου 2004, η Γερμανία κοινοποίησε στην Επιτροπή καθεστώς ενισχύσεων σχετικά με «την απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων κατά τη συγχώνευση οικοδομικών εταιρειών και οικοδομικών συνεταιρισμών στα νέα ομόσπονδα κράτη».

(2) Με επιστολή της 17ης Φεβρουαρίου 2004, η Επιτροπή ζήτησε από τη Γερμανία συμπληρωματικές πληροφορίες οι οποίες χορηγήθηκαν από τη Γερμανία με την επιστολή της 17ης Μαρτίου 2004, που καταχωρίσθηκε στις 19 Μαρτίου 2004.

(3) Με επιστολή της 26ης Απριλίου 2004 και ύστερα από συζήτηση που πραγματοποιήθηκε στις 10 Απριλίου 2004, κατά τη διάρκεια της οποίας η Γερμανία είχε δηλώσει ότι θα χορηγούσε συμπληρωματικές πληροφορίες σχετικά με το σχεδιαζόμενο καθεστώς ενισχύσεων, η Γερμανία ζήτησε παράταση της προθεσμίας, η οποία της χορηγήθηκε από την Επιτροπή με επιστολή της 10ης Μαΐου 2004.

(4) Η Γερμανία παρουσίασε τις ανωτέρω πληροφορίες στην επιστολή της 14ης Μαΐου 2004, η οποία καταχωρίσθηκε την ίδια ημερομηνία από την Επιτροπή. Η Επιτροπή ζήτησε και πάλι συμπληρωματικές πληροφορίες με επιστολές της 30ής Ιουνίου και 14ης Σεπτεμβρίου 2004. Η Γερμανία χορήγησε τις πληροφορίες αυτές με τις επιστολές της 29ης Ιουλίου και 6ης Οκτωβρίου 2004 που καταχωρίσθηκαν στις 29 Ιουλίου και 15 Οκτωβρίου, αντίστοιχα.

(5) Με επιστολή της 1ης Δεκεμβρίου 2004, η Επιτροπή κοινοποίησε στη Γερμανία απόφασή της στην οποία δεν διατύπωνε αντιρρήσεις στα στοιχεία του καθεστώτος ενισχύσεων που περιορίζονταν στις ενισχυόμενες περιοχές των νέων ομόσπονδων κρατών που υπάγονταν στο άρθρο 87 παράγραφος 3 στοιχείο α) της συνθήκης ΕΚ [2]. Επιπλέον, η Επιτροπή ενημέρωσε επίσης τη Γερμανία σχετικά με την απόφασή της να κινήσει την επίσημη διαδικασία εξέτασης βάσει του άρθρου 88 παράγραφος 2 της συνθήκης όσον αφορά το Βερολίνο και τις περιοχές εκείνες του Βρανδεμβούργου που ανήκουν στην περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου και που αποτελούν ενισχυόμενες περιοχές κατά την έννοια του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της συνθήκης ΕΚ [3].

[1] ΕΕ C 53 της 3.3.2005, σ. 18.

[2] Βραδεμβούργο (με εξαίρεση τις περιοχές που υπάγονται στην περιφέρεια της αγοράς εργασίας του Βερολίνου), Μέκλενμπουργκ-Δυτική Πομερανία, Σαξονία, Σαξονία-Άνχαλτ, Θουριγγία.

[3] Βλέπε κατάλογο των γερμανικών ενισχυόμενων περιοχών, κρατική ενίσχυση N 195/99, C 47/99 και N 641/02.

(6) Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε την *Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης* της 3ης Μαρτίου 2005. Σ' αυτή την απόφαση, η Επιτροπή καλούσε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη να της κοινοποιήσουν τις παρατηρήσεις τους σχετικά με το εν λόγω καθεστώς ενισχύσεων ([4]). Ωστόσο, δεν υποβλήθηκαν παρατηρήσεις από άλλα μέρη.

(7) Η Γερμανία γνωστοποίησε τις παρατηρήσεις της με επιστολή της 14ης Φεβρουαρίου 2005.

2. ΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΕΝΙΣΧΥΣΕΩΝ

2.1. **Ιστορικό**

(8) Με το καθεστώς ενισχύσεων απαλλάσσονται οι οικοδομικές εταιρείες και οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί από το φόρο μεταβίβασης σε περιπτώσεις συγχωνεύσεων και εξαγορών που αφορούν ακίνητα που βρίσκονται στην περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου.

(9) Στην πρώην ΛΔΓ επί αρκετές δεκαετίες κατασκευάζονταν κατοικίες σύμφωνα με ένα κεντρικό σύστημα προγραμματισμού. Συγχρόνως τα παλαιά κτίρια είχαν παραμεληθεί σε τέτοιο βαθμό ώστε το 1990 ένας μεγάλος αριθμός κατοικιών δεν ήταν πλέον κατοικήσιμος. Μετά την επανένωση προέκυψε έντονη ζήτηση για νεόδμητα διαμερίσματα και ιδιωτικές κατοικίες, πράγμα που οδήγησε σε στενότητα στη στεγαστική αγορά στα νέα ομόσπονδα κράτη και στην περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου. Οι ειδικοί και οι πολιτικοί ανέμεναν ότι η στενότητα στέγασης θα διαρκούσε, και από το 1990 έως το 1998 έλαβαν μέτρα με τη μορφή φορολογικών επιδοτήσεων και ταχύτερων αποσβέσεων για νεόδμητες κατοικίες και ανακαινίσεις στα νέα ομόσπονδα κράτη και στην περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου. Τα κίνητρα αυτά οδήγησαν σε μια υπερβάλλουσα προσφορά στέγης, δεδομένου μάλιστα ότι στο διάστημα που ακολούθησε έγινε φανερό ότι η ζήτηση κατοικιών δεν εξελίχθηκε με το ρυθμό που αναμενόταν, αλλά παρουσίασε υποχώρηση. Επί του παρόντος το πλεόνασμα που δημιουργήθηκε ανέρχεται σε ένα περίπου εκατομμύριο μονάδες κατοικιών.

(10) Η Γερμανία και τα νέα ομόσπονδα κράτη αποφάσισαν να κατεδαφίσουν τις κατοικίες που δεν κατοικούντο στο πλαίσιο ενός προγράμματος με την ονομασία «Stadtumbau Ost» (αστική ανάπλαση του ανατολικού τμήματος). Σύμφωνα με τις πληροφορίες που χορηγήθηκαν από τη Γερμανία, οι οικοδομικές εταιρείες και οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί θα πρέπει να αναλάβουν ένα σημαντικό μερίδιο των δαπανών κατεδάφισης.

(11) Η Γερμανία επικαλέσθηκε τις δυσχέρειες κεφαλαίου που αντιμετωπίζουν πολλές οικοδομικές εταιρείες και συνεταιρισμοί στα νέα ομόσπονδα κράτη και στην περιφέρεια της αγοράς εργασίας του Βερολίνου, που οφειλόταν στην έλλειψη εσόδων λόγω του υψηλού ποσοστού ακατοίκητων κατοικιών και του σχετικού κατακερματισμού της αγοράς, που θα μπορούσε να υπονομεύσει το πρόγραμμα κατεδάφισης που κρίνεται απαραίτητο από τη γερμανική κυβέρνηση και τα ομόσπονδα κράτη, δεδομένου ότι οι εν λόγω εταιρείες και συνεταιρισμοί δεν θα είναι σε θέση να αναλάβουν το μερίδιο που τους αναλογεί στις δαπάνες κατεδάφισης.

([4]) Βλ. υποσημείωση 1.

(12) Η Γερμανία τονίζει ότι η ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης δεν μπορεί να αποκατασταθεί με την απλή εξάλειψη της υπερβάλλουσας προσφοράς, αλλά η προσφορά κατοικιών θα πρέπει επίσης να προσαρμοστεί έτσι ώστε να αντιστοιχεί στα κριτήρια ποιότητας που απαιτεί η αγορά. Οι οικοδομικές εταιρείες και οι συνεταιρισμοί των νέων ομόσπονδων κρατών και της περιφέρειας του Βερολίνου θα πρέπει συνεπώς να αναλάβουν εκτεταμένες επενδύσεις έτσι ώστε να προσαρμόσουν την προσφορά των κατοικιών τους στα κριτήρια αυτά. Σύμφωνα με τη Γερμανία, για να είναι σε θέση να πραγματοποιήσουν τις επενδύσεις αυτές, αυτές οι εταιρείες και οι συνεταιρισμοί θα πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να πραγματοποιήσουν συγχωνεύσεις έτσι ώστε να αξιοποιήσουν τις θετικές συνέργειες που προκύπτουν από τις εν λόγω συγχωνεύσεις.

(13) Όπως υποστηρίζει η Γερμανία, οι φόροι μεταβίβασης ακινήτων συνιστούν εμπόδιο για τις συγχωνεύσεις και τις εξαγορές μεταξύ των οικοδομικών εταιρειών και συνεταιρισμών. Η προσωρινή απαλλαγή από τους φόρους αυτούς θα δώσει στις εν λόγω επιχειρήσεις τη δυνατότητα να πραγματοποιήσουν συγχωνεύσεις. Η επέκταση της κεφαλαιακής βάσης που θα προκύψει θα βελτιώσει τις ικανότητες των συγχωνευόμενων επιχειρήσεων να αναλάβουν τις δαπάνες για τις απαραίτητες κατεδαφίσεις και συγχρόνως να πραγματοποιήσουν τις απαραίτητες επενδύσεις έτσι ώστε να είναι σε θέση να προσφέρουν σύγχρονες κατοικίες.

(14) Ο φόρος μεταβίβασης επιβάλλεται στις μεταβιβάσεις ακινήτων που συνεπάγονται μεταβολή του ιδιοκτήτη. Ο φόρος καθίσταται απαιτητός όταν ένα ακίνητο αλλάζει ιδιοκτήτη μετά από πώληση ή άλλη δικαιοπραξία. Η φορολογική βάση για το φόρο μεταβίβασης, που ανέρχεται σε 3,5 %, είναι η αξία μονάδας του ακινήτου.

2.2. **Πεδίο εφαρμογής της παρούσας απόφασης**

(15) Στην επιστολή της 1ης Δεκεμβρίου 2004, η Επιτροπή αποφάσισε να μη διατυπώσει αντιρρήσεις όσον αφορά τα τμήματα εκείνα του μέτρου ενίσχυσης «απαλλαγή του φόρου μεταβίβασης ακινήτων για οικοδομικές εταιρείες στα νέα ομόσπονδα κράτη» που αφορούν τις ενισχυόμενες περιοχές που καλύπτονται από το άρθρο 87 παράγραφος 3 στοιχείο α) της συνθήκης ΕΚ. Η παρούσα απόφαση αφορά αποκλειστικά τα τμήματα του καθεστώτος που αφορούν την περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου, η οποία αποτελεί ενισχυόμενη περιοχή που καλύπτεται από το άρθρο 88 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της συνθήκης ΕΚ.

2.3. **Σκοπός του καθεστώτος ενισχύσεων**

(16) Σκοπός του καθεστώτος είναι η αναμόρφωση της στεγαστικής αγοράς στην περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου με την εξάλειψη της υπερβάλλουσας προσφοράς και την υποβοήθηση των οικοδομικών εταιρειών και συνεταιρισμών να προσφέρουν την ποιότητα της στέγασης η οποία απαιτείται σήμερα. Παρέχοντας τη δυνατότητα στις εταιρείες αυτές να κατεδαφίσουν τα ακατοίκητα διαμερίσματα, η Γερμανία σκοπεύει να βελτιώσει την εικόνα και την υποδομή ορισμένων περιοχών στην περιφέρεια αγοραίας εργασίας του Βερολίνου, οι οποίες χαρακτηρίζονται από ένα υποβαθμισμένο φυσικό περιβάλλον. […] (*).

(*) Τμήματα του κειμένου αυτού έχουν διαγραφεί έτσι ώστε να εξασφαλιστεί η μη δημοσιοποίηση των εμπιστευτικών πληροφοριών· τα τμήματα αυτά είναι εντός αγκυλών και σημειώνονται με αστερίσκο.

2.4. **Αποδέκτες**

(17) Οι αποδέκτες που θα επωφεληθούν από το καθεστώς είναι οικοδομικές εταιρείες και συνεταιρισμοί που αγοράζουν ακίνητα στην περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου μέσω συγχωνεύσεων και εξαγορών. Για τους σκοπούς της παρούσας απόφασης ως «οικοδομικές εταιρείες και οικοδομικοί συνεταιρισμοί» ορίζονται οι εταιρείες και οι συνεταιρισμοί εκείνοι των οποίων η κύρια δραστηριότητα συνίσταται στη διαχείριση, κατασκευή, πώληση και ενοικίαση κατοικιών. Στο καθεστώς δεν περιλαμβάνονται οι επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν δυσχέρειες.

(18) Επί του παρόντος προβλέπονται τρεις συγχωνεύσεις μεταξύ οικοδομικών εταιρειών στην περιφέρεια της αγοράς εργασίας του Βερολίνου. Στις συγχωνεύσεις που πραγματοποιήθηκαν στο Βερολίνο από το 1995 έως το 1998, υπολογίστηκαν τα ακόλουθα ποσά φόρων μεταβίβασης: 3,1 εκατ. ευρώ για μια συγχώνευση που αφορούσε 19 οικόπεδα, 1,4 εκατ. ευρώ για 39 οικόπεδα και 6,7 εκατ. ευρώ για 491 οικόπεδα.

2.5. **Διάρκεια του καθεστώτος**

(19) Το καθεστώς περιορίζεται σε όλες τις συγχωνεύσεις και τις εξαγορές μεταξύ οικοδομικών εταιρειών και συνεταιρισμών που λαμβάνουν χώρα από την 31η Δεκεμβρίου 2003 έως την 31η Δεκεμβρίου 2006.

3. **ΑΠΟΦΑΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΙΝΗΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ**

(20) Στην επιστολή της 1ης Δεκεμβρίου 2004, βάσει των ακόλουθων συλλογισμών, η Επιτροπή κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το κοινοποιηθέν καθεστώς ενισχύσεων συνιστούσε κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 87 παράγραφος 1 της συνθήκης ΕΚ:

— Διαπιστώνεται η διάθεση κρατικών πόρων, δεδομένου ότι με την απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης η Γερμανία δεν θα εισπράξει φορολογικά έσοδα τα οποία κανονικά προβλέπονται.

— Πρόκειται για επιλεκτικό μέτρο, που στοχεύει σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές στα νέα ομόσπονδα κράτη και την περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου ευνοώντας ορισμένες επιχειρήσεις, και συγκεκριμένα οικοδομικές εταιρείες και συνεταιρισμούς, και περιορίζεται σε συγχωνεύσεις και εξαγορές μεταξύ των εταιρειών και των συνεταιρισμών αυτών που αφορούν ακίνητα στα νέα ομόσπονδα κράτη και στην περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου.

— Το καθεστώς ευνοεί τις οικοδομικές εταιρείες και συνεταιρισμούς που συμμετέχουν σε συγχωνεύσεις και εξαγορές, δεδομένου ότι απαλλάσσονται από την καταβολή του φόρου μεταβίβασης που θα τους αναλογούσε υπό κανονικές συνθήκες.

— Δεδομένου ότι η μεταβίβαση ακινήτων συνιστά δραστηριότητα που αποτελεί αντικείμενο συναλλαγών μεταξύ των κρατών μελών, δεν μπορεί να αποκλειστεί ότι το καθεστώς δεν επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ των κρατών μελών.

(21) Στην απόφασή της 2002/581/ΕΚ ([5]) σχετικά με τα φορολογικά μέτρα της Ιταλίας για τράπεζες και τραπεζικά ιδρύματα η Επιτροπή έκρινε ότι η φορολογική απαλλαγή για την αναδιάρθρωση οικονομικών κλάδων που αντιμετωπίζουν δυσχέρειες, και με τα οποία ευνοούνται οι συγχωνεύσεις και οι εξαγορές, πρέπει να θεωρηθούν ως ενισχύσεις, δεδομένου ότι αποσκοπούν στη μείωση των λειτουργικών δαπανών των επιχειρήσεων και συνεπώς αποτελούν λειτουργικές ενισχύσεις. Ωστόσο, στην απόφασή της για την κίνηση της επίσημης διαδικασίας εξέτασης στην παρούσα υπόθεση το θέμα αυτό είχε παραμείνει ανοικτό, δεδομένου ότι η Επιτροπή έλαβε υπόψη της τα επιχειρήματα που προβλήθηκαν από τη Γερμανία για να αποδειχθεί ότι το παρόν μέτρο ενίσχυσης θα μπορούσε να αξιολογηθεί διαφορετικά.

(22) Η Επιτροπή είχε σοβαρές αμφιβολίες κατά πόσο το καθεστώς ενισχύσεων της Γερμανίας για την περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου βάσει του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ) ήταν αναλογικό σε σχέση με τον επιδιωκόμενο στόχο και κατά πόσο το καθεστώς αυτό δεν οδηγούσε σε στρέβλωση του ανταγωνισμού σε βαθμό αντίθετο προς το κοινό συμφέρον για τους ακόλουθους λόγους:

— Το ποσοστό ακατοίκητων ακινήτων στο Βερολίνο ανέρχεται σε 5,3 % για τις ιδιωτικές κατοικίες και 8,77 % για διαμερίσματα εταιρειών ή συνεταιρισμών, δηλαδή είναι αισθητά χαμηλότερο από εκείνο των νέων ομόσπονδων κρατών στα οποία φθάνει σε 14,2 %. Σχεδόν το σύνολο των ακατοίκητων διαμερισμάτων ευρίσκεται στο ανατολικό τμήμα του Βερολίνου.

— Η Γερμανία δεν παρέσχε στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι η περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου πλήττεται από συρρίκνωση του πληθυσμού συγκρίσιμη με εκείνη των ενισχυόμενων περιοχών βάσει του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο α) της συνθήκης ΕΚ.

— Ενώ για τις συγχωνεύσεις και τις εξαγορές οικοδομικών εταιρειών και συνεταιρισμών στις περιοχές του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο α) της συνθήκης ΕΚ προβλέπεται η καταβολή φόρου μεταβίβασης από 150 000 έως 1,5 εκατ. ευρώ, τα αντίστοιχα ποσά για το Βερολίνο ανέρχονται σύμφωνα με τις πληροφορίες που διατίθενται μέχρι στιγμής σε ποσά που κυμαίνονται από 1,4 έως 6,7 εκατ. ευρώ.

([5]) ΕΕ L 184 της 13.7.2002, σ. 27.

— Η Γερμανία δεν παρέσχε στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι η προσωρινή απαλλαγή από τους φόρους αναμένεται ότι θα συμβάλει στην αναζωογόνηση της αγοράς ακινήτων στην περιφέρεια της αγοράς εργασίας του Βερολίνου και στη συνέχεια θα έχει και άλλα θετικά αποτελέσματα, και ότι είναι εξαιρετικά απίθανο να αντιμετωπιστεί η κατάσταση με τη συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα χωρίς να υπάρξει ανάμειξη του κράτους.

4. ΟΙ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΓΕΡΜΑΝΙΑΣ

(23) Η Γερμανία ισχυρίζεται ότι οι ενισχύσεις που χορηγούνται στο πλαίσιο του καθεστώτος αυτού δεν πρέπει να θεωρηθούν ως λειτουργικές ενισχύσεις σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές για τις κρατικές ενισχύσεις περιφερειακού χαρακτήρα ([6]). Η ιδιαιτερότητα αυτού του καθεστώτος ενισχύσεων συνίσταται στο γεγονός ότι απαλλάσσονται οι συναλλαγές που αφορούν ακίνητα που βρίσκονται στην περιφέρεια της αγοράς εργασίας του Βερολίνου. Από το καθεστώς αυτό ευνοούνται οι συμμετέχουσες οικοδομικές εταιρείες και συνεταιρισμοί στην περίπτωση που η συναλλαγή είναι το αποτέλεσμα της συγχώνευσης ή εξαγοράς μεταξύ αυτών των οντοτήτων. Μόνο σε αυτή την περίπτωση απαλλάσσονται προσωρινά οι συμμετέχουσες εταιρείες από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων. Δεδομένου ότι μια συγχώνευση ή μεταβίβαση μεταξύ δύο οικοδομικών εταιρειών ή συνεταιρισμών πραγματοποιείται καταρχήν μια μόνο φορά, η Γερμανία δεν θεωρεί ότι η ενίσχυση καλύπτει τρέχουσες δαπάνες.

(24) Επιπλέον, οι οικοδομικές εταιρείες και οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί εξακολουθούν να καταβάλλουν το φόρο μεταβίβασης ακινήτων όταν προβαίνουν σε αγορές ακινήτων. Δεδομένου ότι η αγορά ή πώληση ή/και ενοικίαση ακινήτων συγκαταλέγονται μεταξύ των τρεχουσών δραστηριοτήτων των επιχειρήσεων αυτών, η καταβολή του φόρου μεταβίβασης ακινήτων θα μπορούσε να ενταχθεί στις τρέχουσες λειτουργικές δαπάνες των εταιρειών αυτών. Ωστόσο, το καθεστώς δεν επηρεάζει αυτές τις τρέχουσες λειτουργικές δαπάνες, δεδομένου ότι δεν εφαρμόζεται όταν οι οικοδομικές ή οικοδομικές εταιρείες προβαίνουν απλώς στην αγορά ή την πώληση κάποιου ακινήτου.

(25) Όσον αφορά τα προφανώς χαμηλότερα ποσοστά ακατοίκητων διαμερισμάτων στο Βερολίνο, η Γερμανία προβάλλει το επιχείρημα ότι ο ισχυρισμός αυτός είναι αστήρικτος δεδομένου ότι τα στοιχεία της Επιτροπής αφορούν μέσους όρους, ενώ ορισμένες περιοχές του Βερολίνου παρουσιάζουν ποσοστά ακατοίκητων διαμερισμάτων που είναι συγκρίσιμα με εκείνα των νέων ομόσπονδων κρατών. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Γερμανίας, οι περιοχές με παρεμφερή χαμηλά ποσοστά ακατοίκητων διαμερισμάτων (περίπου 14 %) βρίσκονται κυρίως στις ανατολικές περιοχές του Βερολίνου, δηλαδή στις συνοικίες *Hohenschönhausen, Marzahn-Hellersdorf* και *Lichtenberg*.

(26) Όσον αφορά τη μείωση του πληθυσμού η Γερμανία ισχυρίζεται ότι ο πληθυσμός περιφέρειας αγοράς εργασίας του Βερολίνου έχει παρουσιάσει συρρίκνωση κατά τα τελευταία χρόνια, πράγμα που οδήγησε σε υποχώρηση της ζήτησης κατοικιών. Ωστόσο, τα στατιστικά στοιχεία που χορηγήθηκαν από τη Γερμανία αποδεικνύουν ότι το Βερολίνο, αφού έγινε και πάλι πρωτεύουσα της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας, δεν πλήττεται πλέον από συρρίκνωση του πληθυσμού αλλά παρουσιάζει μια σταθερή πληθυσμιακή εξέλιξη. Εντούτοις, τα στοιχεία επιβεβαιώνουν ότι στις προαναφερθείσες περιοχές του ανατολικού τμήματος του Βερολίνου έχουν πληγεί από πληθυσμιακή συρρίκνωση που φθάνει σε επίπεδα συγκρίσιμα με εκείνα των νέων ομόσπονδων κρατών.

(27) Η Γερμανία επιβεβαίωσε ότι τα ποσά των ενισχύσεων που αφορούσαν συγχωνεύσεις μεταξύ οικοδομικών εταιρειών και οικοδομικών συνεταιρισμών στην περιφέρεια της αγοράς εργασίας του Βερολίνου ήταν αισθητά υψηλότερα από εκείνα των περιοχών του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο α), πράγμα που οφείλεται στο μέγεθος και στην υψηλότερη αξία των ακινήτων στην περιοχή αυτή ([7]).

(28) Η Γερμανία ισχυρίζεται ότι οι συγχωνεύσεις και οι εξαγορές οικοδομικών εταιρειών θα έχουν θετικά αποτελέσματα στο σύνολο της αγοράς στέγης, δεδομένου ότι οι νεοϊδρυόμενες επιχειρήσεις θα έχουν την ικανότητα να αναλάβουν την αναμενόμενη διαδικασία αναδιάρθρωσης, δηλαδή να εισαγάγουν στην αγορά κενές κατοικίες ή/και να προβούν στην κατεδάφιση των υποβαθμισμένων κατοικιών. Δεδομένου ότι ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων επιβαρύνει σημαντικά τη ρευστότητα των εταιρειών αυτών, η επιβολή του καθυστερεί την πραγματοποίηση των απαραίτητων επενδύσεων.

5. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ

5.1. Ύπαρξη κρατικής ενίσχυσης

(29) Για τους λόγους που αναφέρονται στην επιστολή της 1ης Δεκεμβρίου 2004 (αιτιολογικές σκέψεις 20, 21 και 22), οι οποίοι δεν αμφισβητήθηκαν από τη Γερμανία, η Επιτροπή θεωρεί ότι το καθεστώς («απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων για τις οικοδομικές εταιρείες στα νέα ομόσπονδα κράτη») αποτελεί κρατική ενίσχυση κατά την έννοια του άρθρου 87 παράγραφος 1 της συνθήκης ΕΚ.

5.2. Νομιμότητα του μέτρου

(30) Με την κοινοποίηση του καθεστώτος ενισχύσεων στο στάδιο της προετοιμασίας, η Γερμανία συμμορφώθηκε με τις υποχρεώσεις που υπέχει δυνάμει του άρθρου 88 παράγραφος 3 της συνθήκης ΕΚ.

5.3. Συμβιβάσιμο του μέτρου

(31) Σύμφωνα με το άρθρο 87 παράγραφος 2 της συνθήκης ΕΚ, ορισμένα είδη ενισχύσεων είναι συμβιβάσιμα με την κοινή αγορά. Λαμβάνοντας υπόψη το σκοπό της ενίσχυσης, δηλαδή την εξυγίανση της αγοράς στέγασης με την κατεδάφιση των ακατοίκητων διαμερισμάτων, η Επιτροπή θεωρεί ότι δεν είναι δυνατόν να εφαρμοστεί στο καθεστώς αυτό το άρθρο 87 παράγραφος 2 στοιχεία α) και β), πράγμα το οποίο δεν ισχυρίστηκε ούτε η Γερμανία.

([6]) ΕΕ C 74 της 10.3.1998, σ. 9· σύμφωνα με το σημείο 4.15 των κατευθυντηρίων γραμμών σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις περιφερειακού χαρακτήρα, βάσει του οποίου οι περιφερειακές ενισχύσεις που προορίζονται για τη μείωση των τρεχουσών δαπανών μιας επιχείρησης (οι λεγόμενες λειτουργικές ενισχύσεις) κατ' αρχήν απαγορεύονται.

([7]) Σύμφωνα με τις πληροφορίες που κοινοποιήθηκαν στην επιστολή της 21ης Ιουνίου 2004, το πάγιο ενεργητικό ορισμένων οικοδομικών εταιρειών του Βερολίνου κυμαίνεται μεταξύ 552,4 εκατ. και 1 202 εκατ. ευρώ.

(32) Δεν μπορεί εξάλλου να εφαρμοστεί το άρθρο 87 παράγραφος 2 στοιχείο γ) της συνθήκης ΕΚ, δεδομένου ότι η υπερβάλλουσα προσφορά κατοικιών δεν προκλήθηκε από το διαχωρισμό της Γερμανίας και του Βερολίνου, αλλά από τα φορολογικά μέτρα για την προώθηση των νεόδμητων κατοικιών και την ανακαίνιση των κατοικιών στα νέα ομόσπονδα κράτη και το Βερολίνο κατά την περίοδο 1990-1998.

(33) Το άρθρο 87 παράγραφος 3 της συνθήκης ΕΚ αναφέρει και άλλες μορφές ενισχύσεων οι οποίες θα μπορούσαν να θεωρηθούν συμβιβάσιμες με την κοινή αγορά. Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση και το σκοπό του καθεστώτος καθώς και το γεωγραφικό πεδίο εφαρμογής του, η Επιτροπή θεωρεί ότι δεν μπορεί να εφαρμοστεί το άρθρο 87 παράγραφος 3 στοιχείο β) και δ) της συνθήκης ΕΚ. Σύμφωνα με το άρθρο 87 παράγραφος 3 στοιχείο α) της συνθήκης ΕΚ επιτρέπονται ενισχύσεις για την ενίσχυση της οικονομικής ανάπτυξης περιοχών στις οποίες το βιοτικό επίπεδο είναι ασυνήθιστα χαμηλό ή στις οποίες επικρατεί σοβαρή υποαπασχόληση. Ωστόσο, δεδομένου ότι η περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου αποτελεί ενισχυόμενη περιοχή σύμφωνα με το άρθρο 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της συνθήκης ΕΚ, δεν μπορεί να εφαρμοστεί το στοιχείο α).

(34) Όσον αφορά το ερώτημα κατά πόσο μπορούν να εφαρμοστούν οι εξαιρέσεις που προβλέπονται στο άρθρο 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της συνθήκης ΕΚ, το Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων αναφέρει μεταξύ άλλων στην απόφασή του της 14ης Ιανουαρίου 1997 στην υπόθεση C-169/95 Βασίλειο της Ισπανίας κατά Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων ([8]) ότι το άρθρο 87 παράγραφος 3 «απονέμει στην Επιτροπή διακριτική εξουσία η άσκηση της οποίας συνεπάγεται εκτιμήσεις οικονομικής και κοινωνικής φύσεως που πρέπει να πραγματοποιούνται σε κοινοτικό πλαίσιο». Για ορισμένα είδη ενισχύσεων η Επιτροπή έχει προσδιορίσει πώς ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια, είτε πρόκειται στο πλαίσιο απαλλαγών κατά κατηγορία είτε κοινοτικών κατευθυντηρίων γραμμών ή ανακοινώσεων. Όταν υπάρχουν τέτοια κείμενα παράγωγου δικαίου, η Επιτροπή πρέπει να κάνει χρήση αυτών κατά την αξιολόγηση των ενισχύσεων.

(35) Διαπιστώνεται ότι το καθεστώς δεν μπορεί να εφαρμοστεί για μέτρα βάσει του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 70/2001 της Επιτροπής, της 12ης Ιανουαρίου 2001, σχετικά με την εφαρμογή των άρθρων 87 και 88 της συνθήκης ΕΚ στις κρατικές ενισχύσεις προς μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις ([9]), ούτε στα μέτρα που λαμβάνονται σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές όσον αφορά τις κρατικές ενισχύσεις για τη διάσωση και την αναδιάρθρωση προβληματικών επιχειρήσεων ([10]), ούτε περιορίζεται στα ακόλουθα κείμενα: το κοινοτικό πλαίσιο των κρατικών ενισχύσεων στην έρευνα και ανάπτυξη ([11]), τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 68/2001 της Επιτροπής, της 12ης Ιανουαρίου 2001, σχετικά με την εφαρμογή των άρθρων 87 και 88 της συνθήκης στις ενισχύεις για επαγγελματική εκπαίδευση ([12]), ή τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 2204/2002 της Επιτροπής, της 12ης Δεκεμβρίου 2002, σχετικά με την εφαρμογή των άρθρων 87 και 88 της συνθήκης ΕΚ στις κρατικές ενισχύσεις για την απασχόληση ([13]). Συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση δεν είναι δυνατή η εφαρμογή αυτών των κατευθυντηρίων γραμμών, κοινοτικών πλαισίων ή κανονισμών. Δεν μπορεί να εφαρμοστεί ούτε το κοινοτικό πλαίσιο σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις για την προστασία του περιβάλλοντος ([14]), δεδομένου ότι το καθεστώς ενισχύσεων δεν έχει ως στόχο την προστασία του περιβάλλοντος.

(36) Για τις ενισχυόμενες περιοχές σύμφωνα με το άρθρο 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της συνθήκης ΕΚ όπως η περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου, ισχύουν οι κατευθυντήριες γραμμές για τις κρατικές ενισχύσεις περιφερειακού χαρακτήρα (στο εξής «κατευθυντήριες γραμμές για τις περιφερειακές ενισχύσεις»). Σύμφωνα με τις κατευθυντήριες αυτές γραμμές μπορούν να στηριχθούν επενδύσεις για τη δημιουργία θέσεων απασχόλησης όταν ευνοούν την επέκταση, τον εκσυγχρονισμό και τη διαφοροποίηση των επιχειρήσεων που είναι εγκατεστημένες σε λιγότερο ευνοημένες περιοχές. Στις κατευθυντήριες γραμμές αναφέρεται επίσης ότι οι ενισχύσεις που περιορίζονται σε έναν μόνο τομέα δραστηριότητας ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά τον ανταγωνισμό στην εν λόγω αγορά, ενώ η επίδρασή τους στην περιφερειακή ανάπτυξη μπορεί να είναι μάλλον περιορισμένη.

(37) Ωστόσο, οι κατευθυντήριες γραμμές για τις περιφερειακές ενισχύσεις μπορούν να εφαρμοστούν μόνο για ορισμένα είδη ενισχύσεων, όπως παραδείγματος χάρη ενισχύσεις για αρχικές επενδύσεις, για τη δημιουργία θέσεων απασχόλησης και, κατ' εξαίρεση, οι λειτουργικές ενισχύσεις. Σύμφωνα με το σημείο 4.15 των κατευθυντηρίων γραμμών μπορούν να χορηγηθούν λειτουργικές ενισχύσεις μόνο στις περιφέρειες οι οποίες εμπίπτουν στην εξαίρεση που προβλέπεται βάσει του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο α) της συνθήκης ΕΚ, υπό τον όρο ότι δικαιολογούνται από τη συμβολή τους στην περιφερειακή ανάπτυξη και το χαρακτήρα τους, ενώ το ύψος τους πρέπει να είναι ανάλογο προς τα προβλήματα που καλούνται να αντιμετωπίσουν.

(38) Η παρούσα φορολογική απαλλαγή για τις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στην περιφέρεια της αγοράς εργασίας του Βερολίνου δεν είναι ούτε αρχική επένδυση ούτε αποβλέπει στην επέκταση υπάρχουσας επιχείρησης σύμφωνα με το σημείο 4.4 των κατευθυντηρίων γραμμών. Επίσης, δεν αποβλέπει στη δημιουργία θέσεων απασχόλησης σε συνάρτηση με την πραγματοποίηση μιας αρχικής επένδυσης σύμφωνα με το σημείο 4.11.

(39) Συνεπώς, το παρόν καθεστώς ενισχύσεων δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής υφιστάμενων κατευθυντήριων γραμμών, πλαισίων ή κανονισμών που στηρίζονται στο άρθρο 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της συνθήκης ΕΚ. Συνεπώς, η Επιτροπή θα αξιολογήσει το παρόν καθεστώς απευθείας με βάση το άρθρο 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της συνθήκης ΕΚ.

([8]) Συλλογή 1997, σ. I-135· βλέπε επίσης απόφαση της 17ης Σεπτεμβρίου 1980 στην υπόθεση 730/79 *Philip Morris κατά Επιτροπής*, Συλλογή 1980, σ. I-2671.

([9]) ΕΕ L 10 της 13.1.2001, σ. 33. Κανονισμός όπως τροποποιήθηκε τελευταία με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1040/2006 (ΕΕ L 187 της 8.7.2006, σ. 8).

([10]) ΕΕ C 244 της 1.10.2004, σ. 2.

([11]) ΕΕ C 45 της 17.2.1996, σ. 5.

([12]) ΕΕ L 10 της 13.1.2001, σ. 20. Κανονισμός όπως τροποποιήθηκε τελευταία με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1040/2006.

([13]) ΕΕ L 337 της 13.12.2002, σ. 3. Κανονισμός όπως τροποποιήθηκε με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1040/2006.

([14]) ΕΕ C 37 της 3.2.2001, σ. 3.

5.3.1. *Συμβιβάσιμο με το άρθρο 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της συνθήκης ΕΚ*

(40) Το άρθρο 88 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της συνθήκης ΕΚ επιτρέπει τη χορήγηση ενισχύσεων για την προώθηση της ανάπτυξης ορισμένων οικονομικών δραστηριοτήτων ή οικονομικών περιοχών, εφόσον δεν αλλοιώνουν τους όρους των συναλλαγών κατά τρόπο που θα αντέκειτο προς το κοινό συμφέρον. Όταν εξετάζεται κατά πόσο η ενίσχυση είναι συμβιβάσιμη με το άρθρο 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της συνθήκης ΕΚ, η Επιτροπή λαμβάνει υπόψη τους στόχους της Κοινότητας και κρίνει εάν η ενίσχυση αποτελεί το κατάλληλο μέσο για την αντιμετώπιση του προβλήματος σε σχέση με άλλους τρόπους επίλυσής του και κατά πόσο είναι αναλογικό σε σχέση με τον επιδιωκόμενο στόχο.

(41) Στόχος του παρόντος καθεστώτος ενισχύσεων είναι η εξυγίανση της αγοράς στέγασης στην περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου με την εξάλειψη της υπερβάλλουσας προσφοράς και η υποβοήθηση των οικοδομικών εταιρειών και οικοδομικών συνεταιρισμών να προσφέρουν κατοικίες που ανταποκρίνονται στην ποιότητα που ζητείται σήμερα. Οι οικοδομικές επιχειρήσεις θα πρέπει να είναι σε θέση να προβούν στην κατεδάφιση των κατοικιών που δεν χρησιμοποιούνται, έτσι ώστε να βελτιωθεί η εικόνα και η υποδομή ορισμένων περιοχών της περιφέρειας αγοράς εργασίας του Βερολίνου […].

(42) Η διόρθωση φυσικών αδυναμιών και η εξυγίανση […] αστικών συνοικιών αποτελεί επείγουσα πολιτική προτεραιότητα της Κοινότητας. Η Επιτροπή, στο πλαίσιο αυτό έχει εγκρίνει ήδη καθεστώτα ενισχύσεων στον τομέα της αναμόρφωσης πόλεων στηριζόμενη απευθείας στο άρθρο 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της συνθήκης ΕΚ, όπως για παράδειγμα η απόφαση 2003/433/ΕΚ της Επιτροπής, της 21ης Ιανουαρίου 2003, σχετικά με το καθεστώς ενίσχυσης «απαλλαγή από το τέλος χαρτοσήμου για ιδιόκτητα ακίνητα που δεν προορίζονται για κατοίκηση σε μειονεκτούσες περιοχές» που κοινοποιήθηκε από το Ηνωμένο Βασίλειο ([15]), ή το καθεστώς ενισχύσεων Ν 211/03 «νέες αστικές ελεύθερες ζώνες» ([16]). Στις αποφάσεις αυτές, η Επιτροπή αναγνώρισε ότι ακόμη και στις πιο ευημερούσες πόλεις της Κοινότητας υπάρχουν μειονεκτούσες ζώνες που χαρακτηρίζονται από υψηλό ποσοστό κοινωνικού αποκλεισμού και από την υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος τόσο σε επίπεδο υποδομών όσο και κατοικιών και κοινωνικών θεσμών. Η Επιτροπή έχει δεχθεί την αναγκαιότητα δημοσίων χρηματοδοτήσεων για την προώθηση της διαδικασίας αστικής ανάπλασης και επιβεβαίωσε το συμβιβάσιμο των καθεστώτων αυτών με τους κοινοτικούς στόχους της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής, πράγμα που συνεπάγεται επίσης την εναρμόνιση των σταδίων ανάπτυξης των αστικών ζωνών.

(43) Η Γερμανία αναγνώρισε ότι το Βερολίνο δεν πλήττεται πλέον από μείωση του πληθυσμού αφότου η πόλη έγινε και πάλι πρωτεύουσα της χώρας. Σύμφωνα με έρευνα πληθυσμού που παρέθεσε η Γερμανία ο αριθμός των κατοίκων της πόλης αυτής δεν προβλέπεται να μειωθεί. Εντούτοις, η έρευνα αυτή δείχνει επίσης ότι στις συνοικίες Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg και Hohenschönhausen έχει παρουσιαστεί συρρίκνωση του πληθυσμού παρόμοια με εκείνη των νέων ομόσπονδων κρατών, πράγμα που εξηγεί για πιο λόγο το ποσοστό ακατοίκητων κατοικιών στο *Marzahn-Hellersdorf* ανέρχεται σε 14,1 %.

(44) Ωστόσο, το καθεστώς ενισχύσεων προβλέπει τη χορήγηση φορολογικής απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης όχι μόνο για τις οικοδομικές εταιρείες και οικοδομικούς συνεταιρισμούς που κατέχουν κτίρια στις συνοικίες Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen ή Neukölln, αλλά και σε τέτοιας μορφής εταιρείες που δραστηριοποιούνται στο σύνολο της περιφέρειας αγοράς εργασίας του Βερολίνου. Η Επιτροπή αναγνωρίζει μεν ότι η διαδικασία αστικής ανάπλασης του Βερολίνου είναι ιδιαίτερα περίπλοκη λόγω του ιδιαίτερου παρελθόντος της πόλης αυτής και ότι οι προαναφερθείσες συνοικίες μπορούν να θεωρηθούν ως μειονεκτούσες, παραμένει ωστόσο πεπεισμένη ότι δεν υφίσταται ανάγκη κρατικών ενισχύσεων αστικής ανάπλασης για το σύνολο της περιφέρειας της αγοράς εργασίας του Βερολίνου.

(45) Η Γερμανία δεν χορήγησε στοιχεία για την περιφέρεια της αγοράς εργασίας του Βερολίνου τα οποία να αποδεικνύουν ότι οι κρατικές ενισχύσεις υπέρ των συγχωνεύσεων και των εξαγορών μεταξύ των οικοδομικών εταιρειών και οικοδομικών συνεταιρισμών αποτελούν το κατάλληλο μέσο για την αποτελεσματική εξάλειψη της υπερβάλλουσας προσφοράς κατοικιών σε ορισμένες συνοικίες της πόλης. Παραμένει αδιευκρίνιστο εάν το καθεστώς ενισχύσεων θα οδηγήσει πράγματι τις επιχειρήσεις αυτές να προβούν στην κατεδάφιση των ακατοίκητων κατοικιών σε περιοχές όπως το Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen και Neukölln.

5.3.2. *Οι επιπτώσεις στους όρους των συναλλαγών που αντίκεινται στο κοινό συμφέρον*

(46) Αφού διαπιστώθηκε ότι η αστική ανάπλαση συγκαταλέγεται μεταξύ των στόχων που επιδιώκει η Κοινότητα, πρέπει να προσδιοριστεί εάν οι όροι των συναλλαγών επηρεάζονται σε βαθμό που αντίκειται στο κοινό συμφέρον.

(47) Η Γερμανία αναγνώρισε ότι τα ποσά των ενισχύσεων που προβλέπονται για τις συγχωνεύσεις και τις εξαγορές μεταξύ των οικοδομικών εταιρειών και οικοδομικών συνεταιρισμών της περιφέρειας αγοράς εργασίας του Βερολίνου είναι αισθητά υψηλότερα από εκείνα που προορίζονται στις ενισχυόμενες περιοχές δυνάμει του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο α) της συνθήκης ΕΚ, πράγμα που οφείλεται στον όγκο και στην υψηλότερη αξία των ακινήτων στην περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου ([17]). Η Γερμανία επιβεβαίωσε ότι τα ποσά αυτά μπορούν να φθάσουν μέχρι 6,7 εκατ. ευρώ στο πλαίσιο του προβλεπόμενου καθεστώτος. Η Επιτροπή θεωρεί ότι ενισχύσεις τέτοιου μεγέθους μπορούν να στρεβλώσουν τον ανταγωνισμό και να επηρεάσουν τις συναλλαγές εντός της Κοινότητας. Εξάλλου, το καθεστώς δεν αποκλείει ότι οι εν λόγω επιχειρήσεις μπορούν να προβούν σε περισσότερες από μια συγχωνεύσεις και δεν προβλέπεται μηχανισμός για τον έλεγχο της σώρευσης ενισχύσεων.

([15]) ΕΕ L 149 της 17.6.2003, σ. 18.

([16]) Βλ. δικτυακό τόπο: http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/state_aids/industrie_2003.htm

([17]) Σύμφωνα με τις πληροφορίες που κοινοποιήθηκαν στην επιστολή της 21ης Ιουνίου 2004, το πάγιο ενεργητικό ορισμένων οικοδομικών εταιρειών του Βερολίνου κυμαίνονται μεταξύ 542,4 εκατ. και 1 202 εκατ. ευρώ.

(48) Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι το παρόν μέτρο αφορά όλες τις οικοδομικές εταιρείες και τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς με έδρα την περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου, αλλά ότι απαιτείται η ανάπλαση ορισμένων μόνο συνοικιών, η Επιτροπή κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το καθεστώς το οποίο προβλέπει η Γερμανία για την περιφέρεια αυτή, η οποία είναι ενισχυόμενη περιοχή κατά την έννοια του άρθρου 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της συνθήκης ΕΚ, δεν είναι αναλογικό σε σχέση με τον επιδιωκόμενο στόχο. Κατά την άποψη της Επιτροπής η προτιμησιακή μεταχείριση που προβλέπεται για τις μεταβιβάσεις ακινήτων στο σύνολο της περιφέρειας αγοράς εργασίας του Βερολίνου θα αποβεί αναποτελεσματική και ότι οι ενισχύσεις θα επηρεάσουν τις συναλλαγές και τον ανταγωνισμό σε βαθμό που αντίκειται στο κοινό συμφέρον.

6. **ΣΥΜΠΕΡΆΣΜΑΤΑ**

(49) Οι κατευθυντήριες γραμμές για τις περιφερειακές ενισχύσεις δεν μπορούν να εφαρμοστούν στην προκειμένη περίπτωση. Το εξεταζόμενο καθεστώς δεν προωθεί ούτε τις αρχικές επενδύσεις ούτε τη δημιουργία θέσεων απασχόλησης.

(50) Η Επιτροπή θεωρεί σκόπιμο να στηρίξει την αξιολόγηση του καθεστώτος ενισχύσεων στο άρθρο 87 παράγραφος 3 στοιχείο γ) της συνθήκης ΕΚ, δεδομένου ότι δεν είναι δυνατή η εφαρμογή οποιωνδήποτε κοινοτικών πλαισίων, κατευθυντηρίων γραμμών ή κανονισμών. Η αστική ανάπλαση αποτελεί μεν έναν από τους στόχους της Κοινότητας για την προώθηση της οικονομικής συνοχής και της βιώσιμης ανάπτυξης, αλλά το καθεστώς ενισχύσεων δεν χρησιμοποιείται σωστά για την επίτευξη των στόχων αυτών.

(51) Το προβλεπόμενο μέτρο αφορά το σύνολο της περιφέρειας αγοράς εργασίας του Βερολίνου, ενώ αδυναμίες παρουσιάζουν μόνο ορισμένες συνοικίες της πόλης. Για το λόγο αυτό η Επιτροπή θεωρεί ότι το γεωγραφικό πεδίο εφαρμογής του καθεστώτος ενισχύσεων είναι δυσανάλογα ευρύ. Η Γερμανία δεν προσδιόρισε με ποιο τρόπο το καθεστώς αυτό θα στοχεύσει στα συγκεκριμένα τμήματα της πόλης όπου υπάρχουν ανάγκες αστικής ανάπλασης και πώς θα οδηγήσει τελικά στην κατεδάφιση των ακατοίκητων κατοικιών. Η Γερμανία αναγνώρισε ότι η προβλεπόμενη φορολογική απαλλαγή θα εφαρμόζεται στο σύνολο των οικοδομικών εταιρειών και οικοδομικών συνεταιρισμών της περιφέρειας αγοράς εργασίας του Βερολίνου, ακόμη και στις εταιρείες εκείνες που δεν διαθέτουν ακίνητα στα μειονεκτούντα τμήματα της πόλης.

(52) Τα ποσά ενισχύσεων που προβλέπονται στο πλαίσιο του καθεστώτος αυτού είναι σημαντικά, ιδίως εάν μια οικοδομική εταιρεία ή στεγαστικός συνεταιρισμός προβεί σε περισσότερες της μιας συγχωνεύσεις ή εξαγορές ή συσσωρεύσει περισσότερες ενισχύσεις. Συνεπώς, η Επιτροπή καταλήγει ότι το εξεταζόμενο καθεστώς ενισχύσεων επηρεάζει τους όρους των συναλλαγών σε βαθμό αντίθετο προς το κοινό συμφέρον,

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΠΟΦΑΣΗ:

Άρθρο 1

Το καθεστώς ενισχύσεων το οποίο προτίθεται να εφαρμόσει η Γερμανία σχετικά με την «απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων κατά τη συγχώνευση οικοδομικών εταιρειών και οικοδομικών συνεταιρισμών στα νέα ομόσπονδα κράτη» δεν είναι συμβιβάσιμο με την κοινή αγορά, στο βαθμό που αφορά την περιφέρεια αγοράς εργασίας του Βερολίνου.

Κατά συνέπεια, το προαναφερθέν καθεστώς ενισχύσεων δεν μπορεί να εφαρμοστεί.

Άρθρο 2

Η Γερμανία ενημερώνει την Επιτροπή εντός προθεσμίας δύο μηνών από την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης σχετικά με τα μέτρα που έλαβε για την εφαρμογή της.

Άρθρο 3

Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στην Ομοσπονδιακή Δημοκρατία της Γερμανίας.

Βρυξέλλες, 23 Νοεμβρίου 2005.

Για την Επιτροπή

Neelie KROES

Μέλος της Επιτροπής