II

(Aktid, mille avaldamine ei ole kohustuslik)

KOMISJON

KOMISJONI OTSUS,

23. november 2005,

Saksamaa kavandatava toetuskava kohta "Elamuühingute ja elamuühistute vabastamine võõrandamismaksust ühinemiste korral uutes liidumaades" – Berliini tööturuala

(teatavaks tehtud numbri K(2005) 4434 all)

(Ainult saksakeelne tekst on autentne)

(EMPs kohaldatav tekst)

(2006/566/EÜ)

EUROOPA ÜHENDUSTE KOMISJON,

võttes arvesse Euroopa Ühenduse asutamislepingut, eriti selle artikli 88 lõike 2 esimest lõiku,

võttes arvesse Euroopa Majanduspiirkonna lepingut, eriti selle artikli 62 lõike 1 punkti a,

olles kutsunud huvitatud isikuid üles esitama märkusi vastavalt nimetatud artiklitele [1] ja võttes neid märkusi arvesse,

ning arvestades järgmist:

1. MENETLUS

(1) 16. jaanuari 2004. aasta kirjas, mis registreeriti 19. jaanuaril, teavitas Saksamaa komisjoni toetuskavast "Elamuühingute ja elamuühistute vabastamine võõrandamismaksust ühinemiste korral uutes liidumaades".

(2) 17. veebruari 2004. aasta kirjas palus komisjon täiendavat teavet. Saksamaa edastas selle 17. märtsi 2004. aasta kirjas, mis registreeriti 19. märtsil.

(3) Pärast 10. aprillil 2004 toimunud arutelu, mille käigus Saksamaa lubas esitada toetuskava kohta täiendavat teavet, taotles Saksamaa 26. aprilli 2004. aasta kirjas tähtaja pikendamist, mis võimaldati 10. mai 2004. aasta kirjas.

(4) 14. mai 2004. aasta kirjas, mille komisjon registreeris samal päeval, esitas Saksamaa lisateavet. 30. juuni ja 14. septembri 2004. aasta kirjades palus komisjon toetuskava kohta täiendavat teavet. Saksamaa edastas selle 29. juuli ja 6. oktoobri 2004. aasta kirjades, mis registreeriti 29. juulil ja 15. oktoobril 2004.

(5) 1. detsembri 2004. aasta kirjas teavitas komisjon Saksamaad oma otsusest, et toetuskava nende osade kohta, mis hõlmavad EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punktis a käsitletud toetatavaid piirkondi uutes liidumaades, [2] ei esitata vastuväiteid. Samuti teavitas komisjon oma otsusest alustada vastavalt EÜ asutamislepingu artikli 88 lõikele 2 menetlust Berliini ja teatavate Brandenburgi piirkondade suhtes, mis kuuluvad Berliini tööturualasse ja moodustavad toetatavad piirkonnad EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punkti c tähenduses. [3]

[1] ELT C 53, 3.3.2005, lk 18.

[2] Brandenburg (välja arvatud Berliini tööturualasse kuuluvad piirkonnad), Mecklenburg-Vorpommern, Saksimaa, Saksi-Anhalt, Tüüringi.

[3] Vt Saksamaa toetatavate piirkondade nimekirja, riigiabi N 195/99, C 47/99 ja N 641/02.

(6) Käesolev otsus avaldati *Euroopa Liidu Teatajas* 3. märtsil 2005. Otsuses kutsus komisjon kõiki asjast huvitatud isikuid üles avaldama oma märkusi kõnealuse toetuskava kohta. [4] Komisjonile ei laekunud teistelt huvitatud isikutelt ühtegi märkust.

(7) Saksamaa esitas oma märkused 14. veebruari 2005. aasta kirjas.

2. **TOETUSKAVA**

2.1. **Taust**

(8) Toetuskava vabastab ühinemiste ja osaluse omandamiste korral võõrandamismaksust need elamuühingud ja elamuühistud, kellele kuulub kinnisvara Berliini tööturualal.

(9) Endises SDVs ehitati aastakümneid kortereid tsentraliseeritud planeerimissüsteemi järgi. Samal ajal ei tegeletud vanade hoonete renoveerimisega ja need lagunesid sel määral, et paljud seal asuvad korterid ei olnud 1990. aastal enam elamiskõlblikud. Pärast taasühinemist oli suur nõudlus uute korterite ja eramajade järele, mida pakkumine uute liidumaade ja Berliini tööturuala korteriturul ei suutnud rahuldada. Asjatundjad ja poliitikud lähtusid sellest, et korteripuudus püsib ning pakkusid ajavahemikul 1990–1998 uutes liidumaades ja Berliini tööturualal maksusoodustusi ning kiirendasid kulumi mahaarvamist uusehitiste ja renoveerimistööde puhul. Need soodustused tekitasid elamispinna ülejäägi, sest vahepeal oli ilmnenud, et nõudlus korterite järele ei suurenenud ootuspäraselt, vaid hoopis vähenes. Praegu hõlmab ülepakkumine umbes ühte miljonit korterit.

(10) Saksamaa ja uued liidumaad otsustasid seetõttu programmi "Stadtumbau Ost" raames tühjana seisvad korterid lammutada. Saksamaa edastatud teabe kohaselt peavad elamuühingud ja -ühistud märkimisväärse osa lammutuskuludest ise katma.

(11) Saksamaa väidab, et paljude uutes liidumaades ja Berliini tööturualal tegutsevate elamuühingute ja -ühistute kapitalipuudus, mis tuleneb tühjana seisvate korterite tõttu saamata jäänud sissetulekust ja turu suhtelisest killustatusest, ohustab Saksamaa valitsuse ja liidumaade poolt vajalikuks peetud lammutusprogrammi, sest ettevõtjad ei suuda tasuda ettenähtud osa lammutuskuludest.

(12) Saksamaa rõhutab, et pakkumise ja nõudluse tasakaalu ei saa taastada ainult ülepakkumise kõrvaldamisega, vaid see nõuab ka kvaliteedile esitatavatele nõudmistele vastava elamispinna pakkumist. Uutes liidumaades ja Berliini tööturualal tegutsevad elamuühingud ja -ühistud peavad seetõttu tegema suuri investeeringuid, et olemasolevad korterid vastaksid nõudlusele. Selleks et elamuühistud suudaksid investeerida, peaks neil Saksamaa arvates olema võimalus ühineda ja kasutada tekkiva koostoime mõju.

(13) Saksamaa on seisukohal, et võõrandamismaks takistab elamuühingute ja -ühistute ühinemisi ja osaluse omandamisi. Ajutine maksuvabastus annaks asjaomastele ettevõtjatele võimaluse liitumiseks. Kapitali suurenemine, mis on sellega seotud, parandaks ühinenud ettevõtjate võimalusi kanda lammutuskulusid ja samaaegselt teha vajalikke investeeringuid, et suuta pakkuda ajakohaseid kortereid.

(14) Võõrandamismaksu tuleb maksta kinnistu ülemineku korral, kui sellega seoses vahetub omanik. Kõnealust maksu tuleb maksta siis, kui kinnistu omanik vahetub kas müügi või mõne muu õigustoimingu tagajärjel. Võõrandamismaksu määr on 3,5 % ja selle arvutamise aluseks on kinnisvara standardväärtus.

2.2. **Otsuse kohaldamisala**

(15) 1. detsembri 2004. aasta kirjas ei esitanud komisjon vastuväiteid toetuskava "Elamuühingute vabastamine võõrandamismaksust uutes liidumaades" nende osade kohta, mis hõlmasid EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punktis a käsitletud toetatavaid piirkondi. Käesolevas otsuses käsitletakse ainult neid toetuskava osi, mis hõlmavad Berliini tööturuala, mis on toetatav piirkond vastavalt EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punktile c.

2.3. **Toetuskava eesmärk**

(16) Toetuskava eesmärk on Berliini tööturuala korterituru restruktureerimine, mille käigus kõrvaldatakse ülepakkumine ja aidatakse elamuühingutel ja -ühistutel pakkuda elamispinda, mis vastab nõutavale kvaliteedile. Asetades kõnealused ettevõtjad olukorda, kus nad on sunnitud kasutamata kortermajad lammutama, soovib Saksamaa parandada teatavate Berliini tööturuala piirkondade, mida iseloomustab halb füüsiline keskkond, mainet ja infrastruktuuri. […] (*)

(4) Vt joonealune märkus 1.

(*) Konfidentsiaalne informatsioon.

2.4. **Toetuse saajad**

(17) Toetuskava alusel toetatakse elamuühinguid ja -ühistuid, kes omandavad Berliini tööturualal kinnisvara ühinemiste ja osaluse omandamiste teel. Käesoleva otsuse tähenduses on elamuühingud ja -ühistud need ühingud ja ühistud, kelle põhitegevus on korterite haldamine, ehitamine, müük ja üürileandmine. Toetuskava ei kohaldata raskustes olevate ettevõtjate suhtes.

(18) Siiani on kavandatud kolm elamuühingute ühinemist Berliini tööturualal. Ajavahemikul 1995–1998 Berliinis toimunud ühinemiste käigus tehti registrisse järgmised kanded võõrandamismaksu summade kohta: 3,1 miljonit eurot ühinemise korral, mis hõlmas 19 kinnistut; 1,4 miljonit eurot ühinemise korral, mis hõlmas 39 kinnistut, ja 6,7 miljonit eurot ühinemise korral, mis hõlmas 491 kinnistut.

2.5. **Toetuskava kestus**

(19) Toetuskava kohaldatakse kõikide elamuühingute ja -ühistute ühinemiste ja osaluse omandamiste suhtes, mis toimuvad 31. detsembrist 2003 – 31. detsembrini 2006.

3. **OTSUS MENETLUSE ALUSTAMISE KOHTA**

(20) Komisjon jõudis oma 1. detsembri 2004. aasta kirjas järgmistel kaalutlustel järeldusele, et kõnealune toetuskava on riigiabi EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 1 tähenduses:

— riiklikke vahendeid on eraldatud, sest võõrandamismaksust vabastamine tähendab Saksamaa jaoks maksutulust ilmajäämist,

— see on valikuline meede, mille kohaldamine piirdub teatava piirkonnaga uutes liidumaades ja Berliini tööturualal ning teatavatele ettevõtjatele, täpsemalt elamuühingutele ja -ühistutele, soodustuste andmisega. Toetuskava kohaldamine piirdub ühinemiste ja osaluse omandamistega, kui neis osalevad ühingud ja ühistud, kes omavad kinnisvara uutes liidumaades ja Berliini tööturualal,

— toetuskava annab ühinemistes ja osaluse omandamistes osalevatele elamuühingutele ja -ühistutele eelise, vabastades nad võõrandamismaksust, mida nad muidu oleksid pidanud tasuma,

— et kinnisvara omandamine on seotud liikmesriikidevahelise kaubandusega, siis ei saa välistada, et toetuskava mõjutab liikmesriikidevahelist kaubandust.

(21) Komisjon jõudis oma otsuses 2002/581/EÜ [5] (Itaalia rakendatud maksumeetmete kohta pankande ja pangandusfondide suhtes) järeldusele, et raskustes olevate majandusharude ümberkorraldusteks antavaid maksuvabastusi, millega toetatakse ühinemisi ja osaluse omandamisi, tuleb vaadelda kui toetusi ettevõtjate jooksvate kulude vähendamiseks, ja need maksuvabastused on seetõttu tegevusabi. Otsuses käesoleva menetluse alustamise kohta ei võetud siiski seisukohta eespool nimetatud küsimuses, sest komisjon arvestas Saksamaa esitatud argumente, mis pidid põhjendama, et sellele toetuskavale võib anda ka teistsuguse hinnangu.

(22) Komisjonil on tõsiseid kahtlusi selles, et Saksamaa toetuskava EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punkti c kohaldamisalasse kuuluva Berliini tööturuala jaoks ei vasta oma eesmärgile, ja et see toetuskava moonutab konkurentsi määral, mis on vastuolus ühiste huvidega, ning seda järgmistel põhjustel:

— Berliinis on tühjade korterite määr erakorterite puhul 5,3 % ning ettevõtjatele ja ühistutele kuuluvate korterite puhul 8,77 %, mis on oluliselt väiksem kui uutes liidumaades, kus vastav määr on 14,2 %. Peaaegu kõik tühjana seisvad korterid asuvad Berliini idapoolsetes linnaosades,

— Saksamaa ei ole esitanud andmeid selle kohta, et Berliini tööturuala iseloomustab väljaränne, nagu EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punktis a käsitletud toetatavaid piirkondi,

— kui EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punktis a käsitletud piirkondades pidid elamuühingud ja -ühistud ühinemiste ja osaluse omandamiste korral maksma võõrandamismaksu 150 000 kuni 1,5 miljonit eurot, siis Berliinis on kõnealune maks seni toimunud tehingute puhul olnud 1,4–6,7 miljonit eurot,

[5] EÜT L 184, 13.7.2002, lk 27.

— Saksamaa ei ole esitanud andmeid tõestamaks, et ajutine maksuvabastus võimaldaks elavdada Berliini tööturuala kinnisvaraturgu ja omaks sellest tulenevalt positiivset mõju, ning et oleks eriti ebatõenäoline, et erasektor oleks võimalik saneerimisse kaasata ilma riikliku sekkumiseta.

4. SAKSAMAA SEISUKOHT

(23) Saksamaa on seisukohal, et kõnealuse toetuskava alusel antud toetused ei ole tegevusabi regionaalabi (endine: piirkondlik riigiabi) andmise juhendi ([6]) tähenduses. Kõnealuse toetuskava eripära olevat selles, et kinnisvaratehingud Berliini tööturualal kavatsetakse vabastada võõrandamismaksust. Soodustus kehtib tehingutes osalevatele elamuühingutele ja -ühistutele, kui toiming on seotud ühinemise või osaluse omandamisega. Ainult sellisel juhul vabastatakse osalevad ettevõtjad ajutiselt võõrandamismaksust. Ühinemine või osaluse omandamine, kus osalevad kaks elamuühingut või -ühistut, toimub põhimõtteliselt ainult ühe korra ja seetõttu ei pea Saksamaa antavat abi rahaliseks toetuseks jooksvate kulude tasumisel.

(24) Elamuühingud ja -ühistud peavad kinnisvara omandamise korral maksma ka edaspidi võõrandamismaksu. Kinnisvara ost ja müük ja/või üürile andmine kuuluvad kõnealuste ettevõtjate tavalise äritegevuse hulka ja seetõttu võib võõrandamismaksu pidada jooksvate tegevuskulude hulka kuuluvaks. Toetuskava ei hõlma siiski jooksvaid tegevuskulusid, sest toetuskava ei saa kohaldada, kui elamuühingud ja -ühistud kinnisvara omandavad või võõrandavad.

(25) Saksamaa teatel on vasta tõele väide, et Berliinis on tühjade korterite määr madal. Komisjon arvestavat keskmisi näitajaid, kuid Berliini teatavates piirkondades on kõnealune määr võrreldav vastava määraga uutes liidumaades. Saksamaa andmetel asuvad võrreldava tühjade korterite määraga (umbes 14 %) piirkonnad eelkõige idapoolsetes linnaosades: *Hohenschönhausen*is, *Marzahn-Hellersdorf*is ja *Lichtenberg*is.

(26) Väljarände kohta väidab Saksamaa, et Berliini tööturualal on elanike arv viimastel aastatel vähenenud ja see omakorda on põhjustanud elamispinna nõudluse vähenemise. Saksamaa esitatud statistilised andmed näitavad siiski, et Berliini elanike arv ei ole pärast taas pealinnaks saamist vähenenud ja kõnealust piirkonda iseloomustab rahvastiku stabiilne areng. Andmed kinnitavad aga väidet, et Berliini idapoolsete linnaosade väljarändega seotud näitajad on võrreldavad uute liidumaade vastavate näitajatega.

(27) Saksamaa kinnitab, et abisummad, mis eraldatakse Berliini tööturualal seoses elamuühingute ja -ühistute ühinemisega, on oluliselt suuremad kui EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punktis a käsitletud toetatavates piirkondades, ning suuremate abisummade põhjuseks olevat eespool nimetatud piirkonnas asuva kinnisvara suurus ja kõrgem hind. ([7])

(28) Saksamaa on seisukohal, et elamuühingute ühinemistel ja osaluse omandamistel on positiivne mõju kogu korteriturule, sest uutel tekkivatel ettevõtjatel oleks piisavalt vahendeid vajaliku ümberkorraldusprotsessi alustamiseks, st tühjana seisvate korterite turule toomiseks ja/või kasutuskõlbmatute korterite lammutamiseks. Võõrandamismaks vähendab olulisel määral asjaomaste ettevõtjate likviidsust ja seetõttu lükkuvad edasi ka vajalikud investeeringud.

5. TOETUSE HINDAMINE

5.1. Riigiabi olemasolu

(29) 1. detsembri 2004. aasta kirjas (põhjendused 20–22) esitatud põhjustel, mida Saksamaa ei vaidlustanud, on komisjon seisukohal, et toetuskava "Elamuühingute võõrandamismaksust vabastamine uutes liidumaades" on riigiabi EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 1 tähenduses.

5.2. Õiguspärasus

(30) Saksamaa on täitnud oma kohustuse teavitada toetuskavast selle kavandamisjärgus vastavalt EÜ asutamislepingu artikli 88 lõikele 3.

5.3. Kokkusobivus ühisturuga

(31) EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 2 kohaselt on teatavad riigiabi liigid ühisturuga kokkusobivad. Seoses riigiabi eesmärgiga lammutada tühjana seisvad korterid, et saneerida korteriturgu, ei saa komisjoni arvates asjaomase toetuskava suhtes kohaldada EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 2 punkte a ja b, ning ka Saksamaa ei taotlenud kõnealuste sätete kohaldamist.

([6]) EÜT C 74, 10.3.1998, lk 9. Juhendi punkti 4.15 kohaselt on äriühingu jooksvate kulude vähendamiseks antav regionaalabi (tegevusabi) üldjuhul keelatud.

([7]) Vastavalt 21. juuni 2004. aasta kirjas esitatud andmetele on Berliinis elamuühingud, kelle põhivara suurus on 552,4 miljonit eurot kuni 1,202 miljardit eurot.

(32) Samuti ei saa kohaldada EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 2 punkti c, sest korterite ülepakkumise põhjuseks ei olnud Saksamaa ja Berliini jagamine, vaid hoopis ajavahemikus 1990–1998 võetud maksustamismeetmed uusehitiste rajamise toetamiseks ja korterite saneerimiseks uutes liidumaades ja Berliinis.

(33) EÜ asutamislepingu artikli 87 lõikes 3 on loetletud abi liigid, mida võib pidada ühisturuga kokkusobivaks. Võttes arvesse toetuskava liiki, eesmärki ja ruumilist ulatust ei saa komisjoni arvates kohaldada EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punkte b ja d. EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punkti a kohaselt võib anda abi majandusarengu edendamiseks niisugustes piirkondades, kus elatustase on erakordselt madal või kus valitseb tõsine tööpuudus. Berliini tööturuala on toetatav piirkond vastavalt EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punktile c ja seetõttu ei saa kohaldada kõnealuse lõike punkti a.

(34) Seoses küsimusega, kas on võimalik kohaldada EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punktis c sätestatud erandit, leidis Euroopa Ühenduste Kohus muu hulgas kohtuasjas C-169/95 Hispaania *v.* komisjon, [8] et artikli 87 lõige 3 "annab komisjonile diskretsiooniõiguse, mille kasutamine on seotud majanduslike ja sotsiaalsete hinnangutega, mis tuleb anda ühenduse tasandil". Teatavate abi liikide suhtes on komisjon otsustanud, kuidas ta oma diskretsiooniõigust kasutab: kas grupierandimäärusena, ühenduse raamistikuna, suunistena või teatisena. Kui on olemas täpsustavad dokumendid, peab komisjon neid abi hindamisel kasutama.

(35) Tuleb märkida, et toetuskava ei piirdu meetmetega, mis võetakse vastavalt komisjoni 12. jaanuari 2001. aasta määrusele (EÜ) nr 70/2001, mis käsitleb EÜ asutamislepingu artiklite 87 ja 88 kohaldamist väikestele ja keskmise suurusega ettevõtetele antava riigiabi suhtes, [9] ega ühenduse suunistele raskustes olevate äriühingute päästmiseks ja ümberkorraldamiseks antava riigiabi kohta [10] ega ka vastavalt järgmistele dokumentidele: uurimis- ja arendustegevuseks antavat riigiabi käsitlev ühenduse raamistik, [11] komisjoni 12. jaanuari 2001. aasta määrus (EÜ) nr 68/2001, mis käsitleb EÜ asutamislepingu artiklite 87 ja 88 kohaldamist koolitusabi suhtes, [12] või komisjoni 12. detsembri 2002. aasta määrus (EÜ) nr 2204/2002, mis käsitleb EÜ asutamislepingu artiklite 87 ja 88 kohaldamist tööhõivealase riigiabi suhtes. [13] Seetõttu ei saa käesoleval juhul kohaldada ühtegi nimetatud suunistest, ühenduse raamistikest või määrustest. Ühenduse suuniseid keskkonnakaitsele antava riigiabi kohta [14] ei saa kohaldada, sest toetuskava ei ole ette nähtud keskkonnakaitseks.

(36) Selliste toetatavate piirkondade suhtes, mis vastavad EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punktile c, ja mille hulka kuulub ka Berliini tööturuala, kohaldatakse regionaalabi andmise juhendit (edaspidi "regionaalabi juhend"). Kõnealuse juhendi kohaselt tuleb investeeringuid ja uute töökohtade loomist toetada siis, kui see võimaldab ettevõtete laiendamist, ajakohastamist ja nende tegevuse mitmekesistamist ebasoodsamates piirkondades. Juhendis märgitakse, et ühe tegevusvaldkonnaga piirduv abi võib oluliselt mõjutada konkurentsi asjaomasel turul, kuid selle mõju regionaalarengule on tõenäoliselt piiratud.

(37) Regionaalabi juhendit saab kohaldada ainult teatavat liiki abi suhtes, nagu abi alginvesteeringuteks, abi töökohtade loomiseks ning erandkorras tegevusabi. Vastavalt juhendi punktile 4.15 tohib tegevusabi anda ainult piirkondades, mille suhtes kohaldatakse artikli 87 lõike 3 punktis a sätestatud erandit, kui selline abi aitab kaasa piirkondlikule arengule ja laadile ning selle määr on võrdeline ebasoodsate tingimustega, mille leevendamiseks seda antakse.

(38) Berliini tööturualal tegutsevatele elamuühingutele antav maksuvabastus ei ole alginvesteering ja see ei ole ka seotud olemasoleva ettevõtte laiendamisega juhendi punkti 4.4 kohaselt. Samuti ei ole abi suunatud alginvesteeringuga seotud uute töökohtade loomiseks juhendi punkti 4.11 kohaselt.

(39) Seega ei saa kõnealuse toetuskava suhtes kohaldada EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punktil c põhinevaid suuniseid, ühenduse raamistikke või määrusi. Sellest tulenevalt hindas komisjon toetuskava EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punkti c alusel.

([8]) EKL 1997, lk I-135; vt ka 17. septembri 1980. aasta otsus 730/79 kohtuasjas *Philip Morris v. komisjon*, EKL 1980, lk I-2671.

([9]) EÜT L 10, 13.1.2001, lk 33. Määrust on viimati muudetud määrusega (EÜ) nr 1040/2006 (ELT L 187, 8.7.2006, lk 8).

([10]) ELT C 244, 1.10.2004, lk 2.

([11]) EÜT C 45, 17.2.1996, lk 5.

([12]) EÜT L 10, 13.1.2001, lk 20. Määrust on viimati muudetud määrusega (EÜ) nr 1040/2006.

([13]) EÜT L 337, 13.12.2002, lk 3. Määrust on viimati muudetud määrusega (EÜ) nr 1040/2006.

([14]) EÜT C 37, 3.2.2001, lk 3.

5.1.1. *Kokkusobivus EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punktiga c*

(40) EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punkti c kohaselt tohib anda riigiabi teatud majandustegevuse või teatud majanduspiirkondade arengu soodustamiseks, kui niisugune abi ei mõjuta ebasoovitavalt kaubandustingimusi määral, mis oleks vastuolus ühiste huvidega. Hinnates abi kokkusobivust EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punktiga c võtab komisjon arvesse ühenduse eesmärke ja uurib, kas võrreldes muude meetmetega on abi kohane olemasolevate probleemide lahendamiseks ja kas abi on kooskõlas taotletava eesmärgiga.

(41) Toetuskava eesmärk on saneerida Berliini tööturuala korteriturg ülepakkumise kõrvaldamise teel ja aidata elamuühingutel ja -ühistutel pakkuda elamispinda, mis vastab nõutavale kvaliteedile. Elamuühingud tuleb asetada olukorda, kus nad on sunnitud kasutamata kortermajad lammutama, et parandada selliste Berliini tööturualal asuvate piirkondade mainet ja infrastruktuuri, […]

(42) Füüsiliste puuduste kõrvaldamine ja […] linnaosade saneerimine on Euroopa Liidus üha tähtsamaks muutuv poliitiline prioriteet. Komisjon on seetõttu heaks kiitnud EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punktil c põhinevad toetuskavad, näiteks toetuskava "Tööstusomandi tempelmaksust vabastamine ebasoodsates piirkondades", mis kiideti heaks komisjoni otsusega 2003/433/EÜ, ([15]) või toetuskava N 211/03 "Uued vabatsoonid linnades". ([16]) Kõnealustes otsustes tunnistas komisjon, et ka ühenduse kõige jõukamates linnades on raskustes olevad piirkonnad, mida iseloomustavad sotsiaalne tõrjutus ja halb füüsiline keskkond seoses infrastruktuuri, eluruumide ja sotsiaalsete institutsioonidega. Komisjon tunnistas riiklike rahaliste vahendite kasutamise vajadust uuenduste läbiviimise toetamiseks linnades ja kinnitas kõnealuste toetuskavade kokkusobivust ühenduse majandusliku ja sotsiaalse ühtekuuluvuse eesmärkidega, mis hõlmavad ka linnaosadevaheliste arenguerinevuste kaotamist.

(43) Saksamaa tunnistas, et pärast taas pealinnaks saamist Berliini elanikkond enam ei vähene. Saksamaa esitatud elanikkonnauuringu kohaselt ei vähene elanike arv tulevikus. Esitatud andmetest selgub aga, et Marzahn-Hellersdorfi, Lichtenbergi ja Hohenschönhauseni linnaosas võib täheldada samasugust väljarännet nagu uutes liidumaades ja see on ka põhjus, miks Marzahn-Hellersdorfi linnaosas on tühjade korterite määr 14,1 %.

(44) Toetuskavas nähakse ette, et võõrandamismaksust ei vabastata mitte ainult neid elamuühinguid ja -ühistuid, kes omavad kinnisvara Marzahn-Hellersdorfi, Lichtenbergi, Hohenschönhauseni või Neuköllni linnaosas, vaid kõik samalaadsed ettevõtjad kogu Berliini tööturualal. Komisjon nõustub, et Berliini saneerimisprotsessi raskendab oluliselt linna ainulaadne minevik ja et nimetatud linnaosasid võib pidada raskustes olevateks piirkondadeks, kuid komisjon on siiski veendunud, et kogu Berliini tööturuala ei vaja uuenduste toetuseks abi.

(45) Saksamaa ei ole esitanud Berliini tööturuala kohta andmeid, mis tõestaksid, et riigiabi on elamuühingute ja -ühistute ühinemiste ja osaluse omandamiste toetamiseks sobiv vahend, mis aitab kõrvaldada korterite ülepakkumise teatavates linnosades. Jääb selgusetuks, kas toetuskava elluviimine tähendab, et kõnealused ettevõtjad tõepoolest lammutavad tühjad eluruumid Marzahn-Hellersdorfi, Lichtenbergi, Hohenschönhauseni ja Neuköllni linnaosas.

5.1.2. *Ühiste huvidega vastuolus olev mõju kaubandusele*

(46) Olles teinud kindlaks, et linnauuendus kuulub ühenduse eesmärkide hulka, tuleb nüüd välja selgitada, kas kaubandustingimusi mõjutatakse määral, mis oleks vastuolus ühiste huvidega.

(47) Saksamaa on tunnistanud, et Berliini tööturualal seoses elamuühingute ja -ühistute ühinemiste ja osaluse omandamistega eraldatavad abisummad on oluliselt suuremad kui asjaomased summad EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punktis a käsitletud toetatavates piirkondades, ning suuremate abisummade põhjuseks olevat eespool nimetatud piirkonnas asuva kinnisvara suurus ja kõrgem hind. ([17]) Saksamaa kinnitas, et toetuskava alusel elamuühingutele antav abi võib olla kuni 6,7 miljonit eurot. Komisjon on arvamusel, et eelnimetatud ulatuses antav abi moonutaks konkurentsi ja mõjutaks kaubandust ühenduses. Lisaks sellele ei välista toetuskava asjaomaste ettevõtjate korduvat ühinemist ja puudub mehhanism abi kumuleerumise jälgimiseks.

([15]) ELT L 149, 17.6.2003, lk 18.

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

([17]) Vastavalt 21. juuni 2004. aasta kirjas esitatud andmetele on teatavate Berliini korteriühistute varade väärtus 542,4 miljonit eurot kuni 1,202 miljardit eurot.

(48) Pidades silmas, et kõnealune meede on ette nähtud kõigi Berliini tööturualal tegutsevate kinnisvara omavate elamuühingute ja -ühistute jaoks, kuid linnauuendusi on vaja teostada ainult teatavates linnaosades, jõudis komisjon järeldusele, et Saksamaa toetuskava Berliini tööturuala jaoks, mis on toetatav piirkond vastavalt EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punktile c, ei ole kooskõlas taotletava eesmärgiga. Komisjoni arvates ei oleks kinnisvaratehingute soodustamine kogu Berliini tööturualal tõhus ning abi mõjutaks kaubandust ja konkurentsi määral, mis oleks vastuolus ühiste huvidega.

6. **JÄRELDUSED**

(49) Regionaalabi juhendit ei saa käesoleva juhtumi puhul kohaldada. Toetuskava ei toeta ei alginvesteeringuid ega töökohtade loomist.

(50) Komisjoni arvates on asjakohane hinnata toetuskava EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punkti c alusel, sest olemasolevaid ühenduse raamistikke, suuniseid või määrusi ei saa kohaldada. Linnauuendus on küll üks ühenduse eesmärkidest majandusliku ühtekuuluvuse ja säästva arengu toetamisel, kuid asjaomane meede ei ole sobiv selle eesmärgi saavutamiseks.

(51) Meede on ette nähtud kogu Berliini tööturuala jaoks, kuid puudused esinevad ainult teatavates linnaosades. Seetõttu peab komisjon toetuskava ruumilist kohaldamisala liiga ulatuslikuks. Saksamaa ei kirjeldanud, millisel viisil rakendatakse meedet uuendusi vajavates linnaosades ja kuidas sellega saavutatakse tühjade majade lammutamine. Saksamaa tunnistas, et asjaomase meetme alusel antavat maksuvabastust saab kohaldada kõigi Berliini tööturuala elamuühingute ja -ühistute suhtes, isegi kui neile ei kuulu kinnisvara ebasoodsas olukorras olevates linnaosades.

(52) Kõnealuse meetmega ette nähtud abisummad on märkimisväärsed, eelkõige siis, kui üks elamuühing või -ühistu osaleb mitmes ühinemises või talle antud abi kumuleerub. Komisjon järeldab, et kõnealune toetuskava mõjutab kaubandustingimusi määral, mis on vastuolus ühiste huvidega,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA OTSUSE:

Artikkel 1

Saksamaa kavandatava toetuskava "Elamuühingute ja elamuühistute vabastamine võõrandamismaksust ühinemiste korral uutes liidumaades" Berliini tööturuala hõlmav osa on ühisturuga kokkusobimatu.

Toetuskava ei tohi seetõttu ellu viia.

Artikkel 2

Saksamaa teavitab komisjoni kahe kuu jooksul pärast otsuse kättesaamist otsuse täitmiseks võetud meetmetest.

Artikkel 3

Käesolev otsus on adresseeritud Saksamaa Liitvabariigile.

Brüssel, 23. november 2005

Komisjoni nimel

komisjoni liige

Neelie KROES