II

(Säädökset, joita ei tarvitse julkaista)

KOMISSIO

KOMISSION PÄÄTÖS,

tehty 23 päivänä marraskuuta 2005,

Saksan suunnittelemasta tukiohjelmasta "Asuntoyhtiöiden ja asunto-osuuskuntien sulautumien yhteydessä myönnettävä vapautus kiinteistöjen varainsiirtoverosta uusissa osavaltioissa" – Berliinin työmarkkina-alue

(tiedoksiannettu numerolla K(2005) 4434)

(Ainoastaan saksankielinen teksti on todistusvoimainen)

(ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)

(2006/566/EY)

EUROOPAN YHTEISÖJEN KOMISSIO, joka

ottaa huomioon Euroopan yhteisön perustamissopimuksen ja erityisesti sen 88 artiklan 2 kohdan ensimmäisen alakohdan,

ottaa huomioon sopimuksen Euroopan talousalueesta ja erityisesti sen 62 artiklan 1 kohdan a alakohdan,

on mainittujen artiklojen mukaisesti kehottanut asianomaisia esittämään huomautuksensa [1] ja ottaa huomioon nämä huomautukset,

sekä katsoo seuraavaa:

1. MENETTELY

(1) Saksa ilmoitti 16 päivänä tammikuuta 2004 päivätyllä kirjeellä, joka kirjattiin saapuneeksi 19 päivänä tammikuuta 2004, komissiolle tukiohjelmasta "Asuntoyhtiöiden ja asunto-osuuskuntien sulautumien yhteydessä myönnettävä vapautus kiinteistöjen varainsiirtoverosta uusissa osavaltioissa".

(2) Komissio pyysi lisätietoja 17 päivänä helmikuuta 2004 päivätyllä kirjeellä. Saksa toimitti lisätiedot 17 päivänä maaliskuuta 2004 päivätyllä kirjeellä, joka kirjattiin saapuneeksi 19 päivänä maaliskuuta 2004.

(3) Huhtikuun 10 päivänä 2004 pidetyssä kokouksessa Saksan viranomaiset ilmoittivat toimittavansa lisätietoja. Tämän jälkeen Saksan viranomaiset pyysivät 26 päivänä huhtikuuta 2004 päivätyllä kirjeellä lisäaikaa, joka myönnettiin 10 päivänä toukokuuta 2004 päivätyllä kirjeellä.

(4) Saksa toimitti lisätiedot 14 päivänä toukokuuta 2004 päivätyllä kirjeellä, joka kirjattiin saapuneeksi komissioon samana päivänä. Komissio pyysi tukiohjelmaa koskevia lisätietoja 30 päivänä kesäkuuta ja 14 päivänä syyskuuta 2004 päivätyillä kirjeillä. Saksa toimitti kyseiset tiedot 29 päivänä heinäkuuta ja 6 päivänä lokakuuta 2004 päivätyillä kirjeillä, jotka kirjattiin saapuneiksi 29 päivänä heinäkuuta ja 15 päivänä lokakuuta 2004.

(5) Komissio ilmoitti 1 päivänä joulukuuta 2004 päivätyllä kirjeellä Saksalle, että se ei vastusta tukea siltä osin kuin se kohdistuu uusissa osavaltioissa sijaitseville EY:n perustamissopimuksen 87 artiklan 3 kohdan a alakohdan mukaisille tukialueille [2]. Komissio ilmoitti samalla päätöksestään aloittaa EY:n perustamissopimuksen 88 artiklan 2 kohdan mukainen menettely, joka koskee Berliiniä ja niitä Brandenburgin osavaltion osia, jotka kuuluvat Berliinin työmarkkina-alueeseen ja ovat EY:n perustamissopimuksen 87 artiklan 3 kohdan c alakohdassa tarkoitettuja tukialueita [3].

[1] EUVL C 53, 3.3.2005, s. 18.

[2] Brandenburg (lukuun ottamatta Berliinin työmarkkina-alueeseen kuuluvia alueita), Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt ja Thüringen.

[3] Ks. Saksan aluetukikartta, valtiontuki N 195/99, C 47/99 ja N 641/02.

(6) Tämä päätös julkaistiin *Euroopan unionin virallisessa lehdessä* 3 päivänä maaliskuuta 2005. Komissio kehotti päätöksessä kaikkia asianomaisia esittämään huomautuksensa tuesta ([4]). Komissio ei ole saanut huomautuksia muilta asianomaisilta.

(7) Saksa toimitti huomautuksensa 14 päivänä helmikuuta 2005 päivätyllä kirjeellä.

2. TUKIOHJELMA

2.1 Tausta

(8) Tukiohjelman tarkoitus on vapauttaa asuntoyhtiöt ja asunto-osuuskunnat kiinteistöjen varainsiirtoverosta sulautumissa ja yritysostoissa, jotka liittyvät Berliinin työmarkkina-alueella sijaitseviin kiinteistöihin.

(9) Entisessä Itä-Saksassa asuntoja rakennettiin vuosikymmenten ajan keskusjohtoisen suunnittelujärjestelmän mukaisesti. Samaan aikaan vanhemmat rakennukset päästettiin niin pahasti rappeutumaan, että suuri osa vanhoista asunnoista oli asuinkelvottomia vuonna 1990. Saksan jälleenyhdistymisen jälkeen uusien asuntojen ja talojen kysyntä kasvoi niin voimakkaasti, että uusissa osavaltioissa ja Berliinin työmarkkina-alueella ei ollut riittävästi tarjontaa. Asiantuntijat ja poliitikot olettivat, että asuntopula kestäisi pitkään. Tämän vuoksi vuosina 1990–1998 uudisrakennuksille ja korjausrakentamiselle myönnettiin verotukia ja nopeutettuja poistoja uusissa osavaltioissa ja Berliinin työmarkkina-alueella. Nämä kannustimet johtivat asuntojen ylitarjontaan varsinkin siksi, että niiden kysyntä ei kasvanut odotusten mukaisesti vaan laski. Tällä hetkellä ylitarjontaa on noin miljoona asuntoyksikköä.

(10) Saksan liittovaltio ja uudet osavaltiot päättivät tämän vuoksi purkaa tyhjillään olevat asunnot osana itäisen Saksan uudelleenrakennusohjelmaa (Stadtumbau Ost). Saksan toimittamien tietojen mukaan asuntoyhtiöiden ja -osuuskuntien on itse maksettava huomattava osa purkukustannuksista.

(11) Saksan toimittamien tietojen mukaan useiden asuntoyhtiöiden ja -osuuskuntien taloudellinen tilanne on heikko uusissa osavaltioissa ja Berliinin työmarkkina-alueella, mikä johtuu tyhjillään olleiden asuntojen aiheuttamista tulonmenetyksistä ja markkinoiden suhteellisesta hajanaisuudesta. Tämä voi haitata liittohallituksen ja uusien osavaltioiden tarpeelliseksi katsoman purkuohjelman toteuttamista, koska yhtiöt ja osuuskunnat eivät pysty maksamaan omaa osuuttaan.

(12) Saksa korostaa, että kysyntää ja tarjontaa ei voida tasapainottaa ainoastaan poistamalla ylitarjonta, vaan on myös tarjottava laatuvaatimukset täyttäviä asuntoja. Asuntoyhtiöiden ja -osuuskuntien olisi tämän vuoksi tehtävä suuria investointeja uusissa osavaltioissa ja Berliinin työmarkkina-alueella, jotta asuntokanta saataisiin vastaamaan kysyntää. Jotta yritykset ja osuuskunnat pystyvät tekemään investointeja, niillä pitäisi Saksan näkemyksen mukaan olla tilaisuus yhdistää toimintonsa synergiavaikutusten hyödyntämiseksi.

(13) Saksan viranomaisten käsityksen mukaan kiinteistöjen varainsiirtovero on osoittautunut esteeksi asuntoyhtiöiden ja -osuuskuntien välisille sulautumille ja yritysostoille. Tilapäinen vapautus kiinteistöverosta antaisi markkinoilla toimiville asuntoyhtiöille ja -osuuskunnille mahdollisuuden toteuttaa sulautumat. Sulautuneiden yhtiöiden ja osuuskuntien laajempi pääomarakenne antaisi paremmat mahdollisuudet selviytyä tarvittavista purkukustannuksista, ja samalla voitaisiin investoida ajanmukaisten asuntojen rakentamiseen.

(14) Kiinteistön varainsiirtovero peritään sellaisista luovutuksista, joissa kiinteistön omistaja vaihtuu. Verovelvollisuus syntyy, kun kiinteistö luovutetaan myynnin tai muun oikeustoimen kautta. Kiinteistön varainsiirtoveroa peritään 3,5 prosenttia kiinteistön verotusarvosta (Einheitswert).

2.2 Tämän päätöksen soveltamisala

(15) Komissio ilmoitti 1 päivänä joulukuuta 2004 päivätyllä kirjeellä Saksalle päätöksestään olla vastustamatta tukea, joka liittyy asuntoyhtiöille uusissa osavaltioissa myönnettävään vapautukseen kiinteistöjen varainsiirtoverosta, siltä osin kuin se kohdistuu uusissa osavaltioissa sijaitseville EY:n perustamissopimuksen 87 artiklan 3 kohdan a alakohdan mukaisille tukialueille. Tämä päätös koskee näin ollen ainoastaan sitä osaa tukiohjelmasta, joka liittyy Berliinin työmarkkina-alueeseen, joka on EY:n perustamissopimuksen 87 artiklan 3 kohdan c alakohdan mukainen tukialue.

2.3 Tukiohjelman tarkoitus

(16) Tukiohjelman tavoite on uudistaa Berliinin työmarkkina-alueen asuntomarkkinoiden rakennetta poistamalla ylitarjonta ja auttamalla asuntoyhtiöitä ja -osuuskuntia tarjoamaan asuntoja, joiden laatu vastaa kysyntää. Antamalle näille yhtiöille ja osuuskunnille mahdollisuuden purkaa tyhjillään olevat asuinrakennukset Saksa aikoo parantaa Berliinin työmarkkina-alueen tiettyjen osien ulkoasua ja infrastruktuuria, joissa esiintyy puutteita. […] (*).

([4]) Ks. alaviite 1.

(*) Liikesalaisuus.

2.4 **Tuensaajat**

(17) Tukiohjelman tuensaajia ovat asuntoyhtiöt ja -osuuskunnat, jotka hankkivat kiinteistöjä Berliinin työmarkkina-alueella sulautumilla ja yritysostoilla. Tässä päätöksessä asuntoyhtiöinä ja -osuuskuntina pidetään yhtiöitä ja osuuskuntia, joiden päätoimiala on asuntojen hallinto, rakentaminen, myynti ja vuokraus. Vaikeuksissa olevat yritykset eivät kuulu tukiohjelman piiriin.

(18) Tähän mennessä Berliinin työmarkkina-alueella on suunnitteilla kolme asuntoyhtiöiden välistä sulautumaa. Berliinissä vuosina 1995–1998 toteutetuista sulautumista perittiin kiinteistöjen varainsiirtoveroa seuraavasti: 3,1 miljoonaa euroa sulautumassa, johon kuului 19 kiinteistöä, 1,4 miljoonaa euroa sulautumassa, johon kuului 39 kiinteistöä ja 6,7 miljoonaa euroa sulautumassa, johon kuului 491 kiinteistöä.

2.5 **Tukiohjelman kesto**

(19) Tukiohjelmaa sovelletaan asuntoyhtiöiden ja -osuuskuntien välisiin sulautumiin ja yrityskauppoihin, jotka toteutetaan 31.12.2003–31.12.2006.

3. **PÄÄTÖS MENETTELYN ALOITTAMISESTA**

(20) Komissio totesi 1 päivänä joulukuuta 2004 päivätyssä kirjeessään jäljempänä esitettyjen seikkojen vuoksi, että ilmoitettu tukiohjelma on EY:n perustamissopimuksen 87 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea:

— Valtion varojen käyttö käy ilmi siitä, että Saksa menettää verotulojaan myöntämällä vapautuksen kiinteistöjen varainsiirtoverosta.

— Toimenpide on valikoiva, koska se on suunnattu tietyille alueille uusissa osavaltioissa ja Berliinin työmarkkina-alueella ja hyödyttää tiettyjä yrityksiä eli asuntoyhtiöitä ja -osuuskuntia. Tukiohjelma on rajoitettu koskemaan niiden asuntoyhtiöiden ja -osuuskuntien välisiä sulautumia ja yrityskauppoja, jotka omistavat kiinteistöjä uusissa osavaltioissa ja Berliinin työmarkkina-alueella.

— Tukiohjelma hyödyttää sulautumiin ja yrityskauppoihin osallistuvia asuntoyhtiöitä ja -osuuskuntia, koska ne saavat vapautuksen kiinteistöjen varainsiirtoverosta, jonka ne muuten joutuisivat maksamaan.

— Koska kiinteistökauppaan liittyy myös jäsenvaltioiden välistä kauppaa, ei voida sulkea pois sitä mahdollisuutta, että tukiohjelma vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

(21) Komissio totesi Italian pankeille ja pankkisäätiöille myöntämistä verotoimenpiteistä tekemässään päätöksessä 2002/581/EY ([5]), että vaikeuksissa olevien toimialojen rakenneuudistusta varten myönnetyt verovapautukset, joilla suositaan sulautumia ja yrityskauppoja, ovat yritysten juoksevia menoja vähentävää tukea, minkä vuoksi niitä on pidettävä toimintatukena. Tätä menettelyä aloitettaessa kyseinen seikka jätettiin kuitenkin avoimeksi, koska komissio otti huomioon Saksan esittämät perustelut, joilla pyrittiin osoittamaan, että tästä tukiohjelmasta voitaisiin tehdä toisenlainen päätös.

(22) Komissiolla oli vakavia epäilyksiä sen suhteen, onko Saksan ehdottama tukiohjelma, jota sovelletaan 87 artiklan 3 kohdan c alakohdan mukaisiin tukialueisiin kuuluvalla Berliinin työmarkkina-alueella, oikeassa suhteessa tavoitteeseensa nähden. Komissio epäili myös, että tukiohjelma saattaa vääristää kilpailua yleisen edun vastaisella tavalla. Komissio perusti arvionsa seuraaviin syihin:

— Berliinissä on tyhjillään 5,3 prosenttia yksityisomistuksessa olevista asunnoista ja 8,77 prosenttia asuntoyhtiöiden ja -osuuskuntien omistamista asunnoista, kun taas uusissa osavaltioissa tyhjillään on 14,2 prosenttia asunnoista. Lähes kaikki tyhjät asunnot sijaitsevat Berliinin itäosissa.

— Saksa ei ole toimittanut tietoja, jotka osoittaisivat, että väestön poismuutto on Berliinissä yhtä suuri ongelma kuin tukiohjelman piiriin kuuluvilla EY:n perustamissopimuksen 87 artiklan 3 kohdan a alakohdan mukaisilla alueilla.

— Perustamissopimuksen 87 artiklan 3 kohdan a alakohdan mukaisilla alueilla asuntoyhtiöiden ja -osuuskuntien toteuttamien yksittäisten sulautumien ja yrityskauppojen yhteydessä maksettiin kiinteistön varainsiirtoveroa 150 000–1 500 000 euroa. Berliinissä perityt verot ovat tähän mennessä sijoittuneet 1,4 ja 6,7 miljoonan euron välille.

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

— Saksa ei ole toimittanut tietoja, jotka osoittaisivat, että tilapäisellä verovapautuksella pystytään elvyttämään Berliinin työmarkkina-alueen kiinteistömarkkinoita ja aikaansaamaan muita positiivisia vaikutuksia. Saksa ei ole myöskään todistanut olevan erittäin epätodennäköistä, että yksityissektori osallistuu saneeraustoimintaan ilman valtion tukitoimia.

4. SAKSAN HUOMAUTUKSET

(23) Saksan kanta on, että tukiohjelman kautta myönnettyä tukea ei voida pitää toimintatukena alueellisia valtiontukia koskevien yhteisön suuntaviivojen mukaisesti ([6]). Tukiohjelman erityispiirre on kiinteistökauppojen vapauttaminen varainsiirtoverosta Berliinin työmarkkina-alueella. Edunsaajia ovat asuntoyhtiöt ja -osuuskunnat, kun on kyse niiden välisistä sulautumista tai yrityskaupoista. Vain näissä tapauksissa yhtiöt tai osuuskunnat vapautetaan tilapäisesti kiinteistöjen varainsiirtoverosta. Koska kahden asuntoyhtiön ja/tai -osuuskunnan välinen sulautuma tai yrityskauppa toteutetaan periaatteessa ainoastaan kerran, Saksa ei katso tuen korvaavan juoksevia kustannuksia.

(24) Lisäksi asuntoyhtiöt ja -osuuskunnat maksavat jatkossakin kiinteistöveroa kiinteistöhankinnoista. Koska asuntoyhtiöiden ja -osuuskuntien tavanomaiseen liiketoimintaan yleensä kuuluu kiinteistöjen osto ja myynti ja/tai vuokraus, kiinteistöjen varainsiirtovero voitaisiin lukea niiden juokseviin kustannuksiin. Tukiohjelma ei kuitenkaan koske näitä juoksevia kustannuksia, koska sitä ei sovelleta tapauksiin, joissa asuntoyhtiöt ja -osuuskunnat pelkästään ostavat tai myyvät kiinteistöjä.

(25) Saksan viranomaisten mukaan Berliinissä ei ole vastoin komission väitteitä vähemmän asuntoja tyhjillään kuin uusissa osavaltioissa. Komission väite perustuu keskimääräisiin tietoihin, mutta Berliinin tietyillä alueilla on yhtä paljon tyhjiä asuntoja kuin uusissa osavaltioissa. Saksan viranomaisten toimittamien tietojen mukaan paljon tyhjiä asuntoja (noin 14 prosenttia asuntokannasta) käsittäviä alueita on ennen kaikkea itäisissä kaupunginosissa (esim. Hohenschönhausen, Marzahn-Hellersdorf ja Lichtenberg).

(26) Asukaskadon osalta Saksan viranomaiset toteavat, että Berliinin työmarkkina-alueen väestö on vähentynyt viime vuosina, minkä vuoksi myös asuntojen kysyntä on vähentynyt. Saksan toimittamista tilastotiedoista käy kuitenkin ilmi, että sen jälkeen, kun Berliinistä tuli jälleen pääkaupunki, väestön määrä ei ole vähentynyt vaan se on pysynyt vakaana. Tiedot tosin myös osoittavat, että itäisistä kaupunginosista muuttaa ihmisiä pois samaan tahtiin kuin uusista osavaltioista.

(27) Saksan viranomaiset ovat vahvistaneet, että asuntoyhtiöiden ja -osuuskuntien välisille sulautumille Berliinin työmarkkina-alueella myönnettävät tukimäärät ovat huomattavasti suurempia kuin 87 artiklan 3 kohdan a alakohdan mukaisilla alueilla, mikä johtuu Berliinin alueen kiinteistöjen suuremmasta koosta ja arvosta ([7]).

(28) Saksan viranomaisten mielestä asuntoyhtiöiden välisillä sulautumilla ja yrityskaupoilla on positiivisia kerrannaisvaikutuksia koko asuntomarkkinoihin, koska uusilla yrityksillä on kapasiteettia aloittaa jo myöhässä oleva uudistusprosessi esimerkiksi tuomalla tyhjillään olevia asuntoja markkinoille ja/tai purkamalla rappeutuneita asuntoja. Koska kiinteistöjen varainsiirtovero rasittaa merkittävästi näiden yritysten maksuvalmiutta, sen periminen viivästyttää tarpeellisia investointeja.

5. TUEN ARVIOINTI

5.1 Valtiontuen olemassaolo

(29) Komissio katsoo 1 päivänä joulukuuta 2004 päivätyssä kirjeessään esitetyistä syistä (tämän päätöksen johdantoosan 20–22 kappale), joita Saksa ei ole kiistänyt, että tukiohjelmaan ”Asuntoyhtiöiden ja asunto-osuuskuntien sulautumien yhteydessä myönnettävä vapautus kiinteistöjen varainsiirtoverosta uusissa osavaltioissa” sisältyy EY:n perustamissopimuksen 87 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea.

5.2 Toimenpiteen laillisuus

(30) Saksa on noudattanut EY:n perustamissopimuksen 88 artiklan 3 kohdan mukaista velvoitettaan ilmoittamalla tuesta riittävän ajoissa sen ollessa suunnitteilla.

5.3 Tuen soveltuvuus yhteismarkkinoille

(31) Perustamissopimuksen 87 artiklan 2 kohdassa määritellään tukimuodot, jotka soveltuvat yhteismarkkinoille. Kun otetaan huomioon tuen tarkoitus, joka on asuntomarkkinoiden saneeraus purkamalla tyhjilleen jääneitä asuntoja, komission näkemyksen mukaan 87 artiklan 2 kohdan a ja b alakohtaa ei voida soveltaa tähän järjestelyyn. Myöskään Saksa ei ole tätä vaatinut.

([6]) EYVL C 74, 10.3.1998, s. 9; suuntaviivojen 4.15 kohdan mukaan yrityksen juoksevien kustannusten alentamiseen tarkoitetut aluetuet (toimintatuet) ovat periaatteessa kiellettyjä.

([7]) Kesäkuun 21 päivänä 2004 päivätyllä kirjeellä toimitettujen tietojen mukaan joidenkin asuntoyhtiöiden omaisuuden arvo on Berliinissä 552,4–1 202 miljoonaa euroa.

(32) Myöskään 87 artiklan 2 kohdan c alakohtaa ei voida soveltaa, koska asuntojen ylitarjonta ei johdu Saksan ja Berliinin jaosta vaan verotoimenpiteistä, joilla tuettiin uudisrakentamista ja vanhojen asuntojen saneerausta uusissa osavaltioissa ja Berliinissä vuosina 1990–1998.

(33) EY:n perustamissopimuksen 87 artiklan 3 kohdassa määritellään tuet, joita voidaan pitää yhteismarkkinoille soveltuvina. Tuen luonteen ja tarkoituksen sekä sen maantieteellisen kattavuuden vuoksi komissio ei katso voivansa soveltaa 87 artiklan 3 kohdan b tai d alakohtaa. Perustamissopimuksen 87 artiklan 3 kohdan a alakohdan mukaan tukea voidaan myöntää taloudellisen kehityksen edistämiseen alueilla, joilla elintaso on poikkeuksellisen alhainen tai joilla vajaatyöllisyys on vakava ongelma. Koska Berliini on 87 artiklan 3 kohdan c alakohdan mukainen alue, a alakohtaa ei voida soveltaa.

(34) Kun arvioidaan, voidaanko 87 artiklan 3 kohdan c alakohtaa soveltaa, Euroopan yhteisöjen tuomioistuin on todennut muun muassa 14 päivänä tammikuuta 1997 asiassa C-169/95 ([8]), Espanjan kuningaskunta v. komissio, antamassaan tuomiossa, että ”komissiolle annetaan perustamissopimuksen 87 artiklan 3 kohdalla harkintavalta, jota käyttäessään sen on arvioitava taloudellisia ja sosiaalisia seikkoja yhteisön kannalta katsoen”. Tiettyjen tukimuotojen osalta komissio on määritellyt, kuinka se käyttää tätä harkintavaltaa. Kysymykseen voivat tulla ryhmäpoikkeukset, yhteisön puitteet, suuntaviivat tai tiedonannot. Mikäli tulkitsevia asiakirjoja on, komission on käytettävä niitä tuen arvioinnissa.

(35) On huomattava, että tukiohjelmaa ei ole rajoitettu koskemaan Euroopan yhteisön perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan soveltamisesta pienille ja keskisuurille yrityksille myönnettyyn valtiontukeen 12 päivänä tammikuuta 2001 annetun komission asetuksen (EY) N:o 70/2001 ([9]) mukaisia toimenpiteitä eikä yhteisön suuntaviivoista valtiontuesta vaikeuksissa olevien yritysten pelastamiseksi ja rakenneuudistukseksi annetun komission tiedonannon ([10]) mukaisia toimenpiteitä. Sitä ei ole myöskään rajoitettu seuraavien asiakirjojen mukaisiin toimenpiteisiin: yhteisön puitteet tutkimus- ja kehitystyöhön myönnettävälle valtion tuelle ([11]), Euroopan yhteisön perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan soveltamisesta koulutustukeen 12 päivänä tammikuuta 2001 annettu komission asetus (EY) N:o 68/2001 ([12]) ja Euroopan yhteisön perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan soveltamisesta työllisyystukeen 12 päivänä joulukuuta 2002 annettu komission asetus (EY) N:o 2204/2002 ([13]). Näin ollen mitään kyseisistä suuntaviivoista, yhteisön puitteista tai asetuksista ei voida soveltaa tässä asiassa. Valtiontuesta ympäristönsuojelulle annettuja suuntaviivoja ([14]) ei voida soveltaa, koska tukiohjelmaa ei ole tarkoitettu ympäristönsuojeluun.

(36) Berliinin työmarkkina-alueen kaltaisiin 87 artiklan 3 kohdan c alakohdan mukaisiin tukialueisiin voidaan soveltaa alueellisia valtiontukia koskevia suuntaviivoja (jäljempänä ’aluetukien suuntaviivat’). Näiden suuntaviivojen mukaan voidaan tukea investointeja ja työpaikkojen luomista, jos se mahdollistaa yritysten toiminnan laajentamisen, ajanmukaistamisen ja monipuolistamisen heikommin kehittyneillä alueilla. Suuntaviivoissa todetaan myös, että yhdelle toimialalle rajoittuvalla tuella voi olla huomattava vaikutus kilpailuun kyseisillä markkinoilla, samalla kun tällaisen tuen vaikutukset alueelliseen kehitykseen ovat todennäköisesti melko rajoitetut.

(37) Aluetukien suuntaviivoja voidaan kuitenkin soveltaa ainoastaan tiettyihin tukityyppeihin, kuten alkuinvestointeihin myönnettäviin tukiin, työpaikkojen luomiseen ja – poikkeustapauksissa – toimintatukiin. Suuntaviivojen 4.15 kohdan mukaan toimintatukia voidaan myöntää ainoastaan alueilla, joihin sovelletaan 87 artiklan 3 kohdan a alakohdan poikkeusta, edellyttäen, että tuki edistää alueellista kehitystä, myöntäminen on perusteltua tuen laadun vuoksi ja että tuen taso on suhteessa niihin haittoihin, joita sillä pyritään lievittämään.

(38) Berliinin työmarkkina-alueella toimiville asuntoyhtiöille myönnettävä verovapautus ei liity alkuinvestointiin eikä suuntaviivojen 4.4 kohdan mukaiseen jo toimivan yrityksen toiminnan laajentamiseen. Se ei koske myöskään 4.11 kohdassa tarkoitettua työpaikkojen luomista, joka liittyisi alkuinvestoinnin toteuttamiseen.

(39) Arvioitava tukiohjelma ei kuulu 87 artiklan 3 kohdan c alakohtaan perustuvien voimassa olevien suuntaviivojen, yhteisön puitteiden eikä asetusten soveltamisalaan. Tämän vuoksi komissio arvioi tukea suoraan 87 artiklan 3 kohdan c alakohdan nojalla.

([8]) Kok. 1997, s. I-135; ks. myös asiassa 730/79, Philip Morris v. komissio, 17 päivänä syyskuuta 1980 annettu tuomio (Kok. 1980, s. I-2671.)

([9]) EYVL L 10, 13.1.2001, s. 33. Asetus sellaisena kuin se on viimeksi muutettuna asetuksella (EY) N:o 1040/2006 (EUVL L 187, 8.7.2006, s. 8).

([10]) EUVL C 244, 1.10.2004, s. 2.

([11]) EYVL C 45, 17.2.1996, s. 5.

([12]) EYVL L 10, 13.1.2001, s. 20. Asetus sellaisena kuin se on viimeksi muutettuna asetuksella (EY) N:o 1040/2006.

([13]) EYVL L 337, 13.12.2002, s. 3. Asetus sellaisena kuin se on viimeksi muutettuna asetuksella (EY) N:o 1040/2006.

([14]) EYVL C 37, 3.2.2001, s. 3.

5.3.1 *Tuen soveltuvuus yhteismarkkinoille EY:n perustamissopimuksen 87 artiklan 3 kohdan c alakohdan nojalla*

(40) EY:n perustamissopimuksen 87 artiklan 3 kohdan c alakohdassa sallitaan tuki tietyn taloudellisen toiminnan tai talousalueen kehityksen edistämiseen, jos tuki ei muuta kaupankäynnin edellytyksiä yhteisen edun kanssa ristiriitaisella tavalla. Arvioidessaan tuen soveltuvuutta 87 artiklan 3 kohdan c alakohdan nojalla komissio ottaa huomioon yhteisön tavoitteet ja määrittää, onko tuki asianmukainen tapa ratkaista kyseinen ongelma verrattuna muihin menettelytapoihin ja onko se oikeassa suhteessa tavoitteeseen nähden.

(41) Tällä tukiohjelmalla pyritään tervehdyttämään Berliinin työmarkkina-alueen asuntomarkkinoita poistamalla ylitarjontaa sekä auttamalla asuntoyhtiöitä ja -osuuskuntia tarjoamaan asuntoja, joiden laatu vastaa kysyntää. Asuntoja rakentaville yhtiöille on tarkoitus antaa mahdollisuus purkaa tyhjillään olevat asuinrakennukset. Näin parannetaan asuinympäristöä ja infrastruktuuria Berliinin työmarkkina-alueen niissä osissa, […].

(42) Puutteiden korjaaminen ja […] kaupunkialueiden saneeraus saavat yhä enemmän poliittista painoarvoa Euroopan unionissa. Komissio on hyväksynyt suoraan 87 artiklan 3 kohdan c alakohdan nojalla kaupunkialueiden elvyttämiseen tähtääviä tukiohjelmia. Näitä ovat esimerkiksi 21 päivänä tammikuuta 2003 tehty komission päätös 2003/433/EY tukiohjelmasta, joka koskee muita heikommassa asemassa olevilla alueilla sijaitseviin muihin kuin asuinkiinteistöihin sovellettavaa vapautusta leimaverosta – Yhdistyneen kuningaskunnan ilmoittama ([15]), sekä kaupunkien uusia vapaa-alueita koskeva tukiohjelma N 211/03 ([16]). Näissä päätöksissä komissio on todennut, että unionin vauraimmissakin kaupungeissa on ongelma-alueita, joille on tyypillistä sosiaalinen syrjäytyneisyys sekä huonolaatuinen elinympäristö, jossa infrastruktuuri, asunnot ja sosiaaliset palvelut ovat puutteellisia. Komissio on tunnustanut, että julkisia varoja tarvitaan tukemaan kaupunkien uudistusprosesseja, ja todennut tukiohjelmien olevan taloudelliseen ja sosiaaliseen yhteenkuuluvuuteen perustuvien yhteisön tavoitteiden mukaisia, koska niihin kuuluu myös kaupunkien sisäisten alueellisten kehityserojen poistaminen.

(43) Saksa on myöntänyt, että Berliini ei ole enää kärsinyt väestökadosta sen jälkeen, kun siitä tehtiin jälleen pääkaupunki. Saksan toimittaman tutkimuksen mukaan Berliinin asukasluku ei enää vähene. Tiedoista käy kuitenkin ilmi, että Marzahn-Hellersdorfin, Lichtenbergin ja Hohenschönhausenin kaupunginosat ovat kärsineet uusien osavaltioiden kaltaisesta väestön poismuutosta, minkä vuoksi Marzahn-Hellersdorfissa 14,1 prosenttia asunnoista on tyhjillään.

(44) Tukiohjelman mukaan vapautusta kiinteistöjen varainsiirtoverosta ei kuitenkaan myönnettäisi pelkästään asuntoyhtiöille ja -osuuskunnille, jotka omistavat kiinteistöjä Marzahn-Hellersdorfin, Lichtenbergin, Hohenschönhausenin tai Neuköllnin kaupunginosissa, vaan kaikille yhtiöille koko Berliinin työmarkkina-alueella. Komissio myöntää, että Berliinin uudistusprosessi on vaikea kaupungin ainutlaatuisen menneisyyden vuoksi ja mainittuja kaupunginosia voidaan kenties pitää ongelma-alueina. Komissio kuitenkin katsoo, että koko Berliinin työmarkkina-alueella ei tarvita tukea kaupunkialueiden uudistamiseen.

(45) Saksa ei ole toimittanut Berliinin työmarkkina-aluetta koskevia tietoja, jotka osoittaisivat, että asuntoyhtiöiden ja -osuuskuntien välisten sulautumien ja yrityskauppojen helpottaminen valtiontuella on tehokas tapa poistaa asuntojen ylitarjonta tietyillä kaupunkialueilla. On epävarmaa, purkaisivatko nämä yritykset tukea saatuaan tyhjillään olevat asunnot Marzahn-Hellersdorfin, Lichtenbergin, Hohenschönhausenin ja Neuköllnin kaltaisilla alueilla.

5.3.2 *Yhteisen edun vastaiset vaikutukset kauppaan*

(46) Kaupunkialueiden uudistamisen voidaan katsoa kuuluvan yhteisön tavoitteisiin. Tämän jälkeen komission on selvitettävä, haittaako tuki kaupankäynnin edellytyksiä yhteisen edun vastaisella tavalla.

(47) Saksan viranomaiset ovat vahvistaneet, että asuntoyhtiöiden ja -osuuskuntien välisille sulautumille ja yrityskaupoille Berliinin työmarkkina-alueella myönnettävät tukimäärät olisivat huomattavasti suurempia kuin 87 artiklan 3 kohdan a alakohdan mukaisilla alueilla, mikä johtuu Berliinin alueen kiinteistöjen suuremmasta koosta ja arvosta ([17]). Saksa on vahvistanut, että asuntoyhtiöille tukiohjelman mukaisesti myönnettävän tuen määrä saattaa nousta 6,7 miljoonaan euroon. Komission näkemyksen mukaan näin suuri tuki vääristää kilpailua ja haittaa kauppaa yhteisössä. Lisäksi tukiohjelmassa ei suljeta pois sitä mahdollisuutta, että kyseiset yhtiöt sulautuvat useammin kuin yhden kerran, eikä tukien kasautumista valvota millään tavoin.

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

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

([17]) Kesäkuun 21 päivänä 2004 päivätyllä kirjeellä toimitettujen tietojen mukaan joidenkin asuntoyhtiöiden omaisuuden arvo on Berliinissä 542,4–1 202 miljoonaa euroa.

(48) Tukiohjelma on suunnattu kaikille asuntoyhtiöille ja -osuuskunnille, jotka omistavat kiinteistöjä Berliinin työmarkkina-alueella, mutta ainoastaan tietyt kaupunginosat tarvitsevat kaupunkirakentamisen elvytystä. Tämän vuoksi komissio katsoo, että Saksan suunnittelema tuki 87 artiklan 3 kohdan c alakohdan mukaisiin tukialueisiin kuuluvalle Berliinin työmarkkina-alueelle ei ole oikeassa suhteessa tavoitteeseensa. Komission näkemyksen mukaan kiinteistöjen luovutuksille koko Berliinin työmarkkina-alueella myönnettävä tuki osoittautuisi tehottomaksi sekä haittaisi kauppaa ja kilpailua yhteisen edun vastaisella tavalla.

6. **PÄÄTELMÄT**

(49) Tässä asiassa ei voida soveltaa aluetukien suuntaviivoja. Tukitoimenpiteellä ei edistetä alkuinvestointeja eikä luoda työpaikkoja.

(50) Komissio on päättänyt arvioida tukea suoraan EY:n perustamissopimuksen 87 artiklan 3 kohdan c alakohdan nojalla, koska toimenpiteeseen ei voida soveltaa voimassa olevia yhteisön puitteita, suuntaviivoja eikä asetuksia. Kaupunkialueiden uudistaminen kuuluu taloudelliseen yhtenäisyyteen ja kestävään kehitykseen liittyviin yhteisön tavoitteisiin, mutta käsiteltävänä olevaa tukiohjelmaa ei ole suunnattu asianmukaisesti tavoitteisiin nähden.

(51) Tukiohjelma kattaa koko Berliinin työmarkkina-alueen, mutta ongelmia esiintyy ainoastaan tietyissä kaupunginosissa. Tämän vuoksi komissio pitää tukiohjelman alueellista soveltamisalaa liian laajana. Saksa ei ole toimittanut tietoja siitä, millä tavalla toimenpide kohdistetaan kuhunkin kaupunginosaan, joka tarvitsee saneerausta, ja kuinka asumattomien talojen purkaminen lopulta toteutetaan. Saksa on myöntänyt, että kaikki Berliinin työmarkkina-alueella toimivat asuntoyhtiöt ja -osuuskunnat ovat oikeutettuja verovapautukseen, vaikka ne eivät omista kiinteistöjä huonommissa kaupunginosissa.

(52) Toimenpiteeseen voi liittyä erittäin paljon tukea erityisesti silloin, kun asuntoyhtiö tai -osuuskunta sulautuu useamman kerran tai saa kasautunutta tukea. Tämän vuoksi komissio toteaa, että tukiohjelma haittaa kaupankäynnin edellytyksiä yleisen edun vastaisella tavalla,

ON TEHNYT TÄMÄN PÄÄTÖKSEN:

1 artikla

Saksan suunnittelema tukiohjelma ”Asuntoyhtiöiden ja asuntoosuuskuntien sulautumien yhteydessä myönnettävä vapautus kiinteistöjen varainsiirtoverosta uusissa osavaltioissa” ei sovellu yhteismarkkinoille Berliinin työmarkkina-alueen osalta.

Tämän vuoksi tukiohjelmaa ei saa toteuttaa.

2 artikla

Saksan on ilmoitettava komissiolle kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen tiedoksiantamisesta sen noudattamiseksi toteuttamansa toimenpiteet.

3 artikla

Tämä päätös on osoitettu Saksan liittotasavallalle.

Tehty Brysselissä 23 päivänä marraskuuta 2005.

Komission puolesta

Neelie KROES

Komission jäsen