II

(Jogi aktusok, amelyek közzététele nem kötelező)

BIZOTTSÁG

A BIZOTTSÁG HATÁROZATA

(2005. november 23.)

a Németország által tervezett, „Az ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek egyesüléseinek ingatlanátruházási adó alóli mentessége az új tartományokban" elnevezésű támogatási rendszerről – Berlin munkaerő-piaci régió tekintetében

(az értesítés a C(2005) 4434. számú dokumentummal történt)

(Csak a német nyelvű szöveg hiteles.)

(EGT vonatkozású szöveg)

(2006/566/EK)

AZ EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BIZOTTSÁGA,

tekintettel az Európai Közösséget létrehozó szerződésre és különösen annak 88. cikke(2) bekezdésének első albekezdésére,

tekintettel az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásra és különösen annak 62. cikke (1) bekezdésének a) pontjára,

miután felkérte az érdekelteket, hogy észrevételeiket e rendelkezéseknek megfelelően tegyék meg [1] és e megjegyzésekre figyelemmel,

mivel:

1. ELJÁRÁS

(1) 2004. január 16-án kelt és január 19-én iktatott levelében Németország bejelentette a Bizottságnak „Az ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek egyesüléseinek ingatlanátruházási adó alóli mentessége az új tartományokban" elnevezésű támogatási rendszert.

(2) A Bizottság 2004. február 17-én kelt levelében további adatokat kért. Ezeket Németország 2004. március 17-én kelt és március 19-én iktatott levelében közölte.

(3) Németország 2004. április 26-án kelt levelében és egy 2004. április 10-i megbeszélést követően, amelyen bejelentette a rendszerre vonatkozó további adatok szolgáltatását, határidő-hosszabbítást kért, amelyet a Bizottság 2004. május 10-i levelében hagyott jóvá.

(4) 2004. május 14-én kelt és a Bizottság által ugyanazon a napon iktatott levelében Németország kiegészítő információkat nyújtott be. 2004. június 30-i és szeptember 14-i levelében a Bizottság további adatokat kért a rendszerről. Ezeket az adatokat Németország 2004. július 29-én kelt és iktatott, valamint 2004. október 6-án kelt és október 15-én iktatott levelében küldte meg.

(5) 2004. december 1-jei levelében a Bizottság tájékoztatta Németországot határozatáról, miszerint nem él kifogással a rendszer azon részei ellen, amelyek az EK-Szerződés 87. cikke 3. bekezdésének a) pontja értelmében az új tartományok támogatható területeire [2] korlátozódnak. A Bizottság közölte továbbá azon határozatát, hogy Berlinre, valamint Brandenburgnak a Berlin munkaerő-piaci régióhoz tartozó területeire vonatkozóan – amelyek az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének c) pontja értelmében támogatható területek [3] – megindítja az EK-Szerződés 88. cikkének (2) bekezdése szerinti eljárást.

[1] HL C 53., 2005.3.3., 18. o.

[2] Brandenburg (a Berlin munkaerő-piaci régióhoz tartozó területek kivételével), Mecklenburg-Elő-Pomeránia, Szászország, Szász-Anhalt, Türingia.

[3] Lásd a támogatható német területek jegyzékét, állami támogatás N 195/99, C 47/99 és N 641/02.

(6) Ezt a határozatot 2005. március 3-án tették közzé az *Európai Unió Hivatalos Lapjában*. A határozatban a Bizottság felszólította az érdekelt feleket, hogy tegyék meg a szóban forgó támogatási intézkedéssel kapcsolatos észrevételeiket ([4]). Mindazonáltal nem kapott állásfoglalást más érdekelt felektől.

(7) Németország 2005. február 14-i levelében tette meg észrevételeit.

2. A TÁMOGATÁSI RENDSZER

2.1. Előzmények

(8) A támogatási intézkedés mentesíti a Berlin munkaerő-piaci régióban ingatlannal rendelkező ingatlanforgalmazó társaságokat és lakásszövetkezeteket egyesülés vagy átvétel esetén az ingatlanátruházási adó alól.

(9) A valamikori NDK területén több évtizeden keresztül központosított tervezési rendszer alapján építették a lakásokat. Ezzel egyidejűleg a régi épületeket olyannyira sorsukra hagyták, hogy 1990-re a régi építésű lakások jelentős része lakhatatlanná vált. Az újraegyesítés után megélénkült az új építésű lakások és magánházak iránti kereslet, ami az új tartományok és Berlin munkaerő-piaci régió lakáspiaca kínálatának csökkenéséhez vezetett. A szakemberek és politikusok abból indultak ki, hogy a lakáshiány tartós lesz, ezért válaszképpen az 1990–1998 közötti időszakban adókedvezményeket nyújtottak és az új tartományokban, valamint Berlin munkaerő-piaci régióban meggyorsították az új építésű és felújított épületek leírását. Ezen ösztönzők eredményeképpen lakástúlkínálat jött létre, főképp mivel időközben világossá vált, hogy a lakások iránti kereslet a várakozásokkal ellentétben nem növekedett, hanem visszaesett. Jelenleg a túlkínálat kereken 1 millió lakóegységet tesz ki.

(10) Ezért Németország és az új tartományok úgy határoztak, hogy a „Stadtumbau Ost" (keleti városátépítés) elnevezésű rendszer keretében lebontják az üresen álló lakásokat. A Németországtól kapott tájékoztatás alapján az ingatlanforgalmazó társaságoknak és lakásszövetkezeteknek maguknak kell viselniük a lebontási költségek jelentős részét.

(11) Németország felhívja a figyelmet arra, hogy az új tartományok és Berlin munkaerő-piaci régió számos ingatlanforgalmazó társaságának és lakásszövetkezetének – az üres lakások magas aránya miatt kiesett bevételekre és a piac viszonylagos széttöredezésére visszavezethető – tőkegyengesége veszélyezteti a szövetségi kormány és a tartományok által szükségesnek ítélt lebontási rendszert, mivel a vállalkozások nem tudják viselni a lebontási költségek rájuk eső részét.

(12) Németország hangsúlyozza, hogy a kínálat és kereslet közötti egyensúly helyreállításához nem elegendő a túlkínálat egyszerű megszüntetése, hanem a tényleges minőségi igényeknek megfelelő lakótérkínálatra van szükség. Ezért az új tartományok és Berlin munkaerő-piaci régió ingatlanforgalmazó társaságainak és lakásszövetkezeteinek átfogó beruházásokat kell végrehajtaniuk annak érdekében, hogy lakásállományukat a kereslethez igazítsák. Németország véleménye szerint ahhoz, hogy e vállalkozások képesek legyenek beruházásokat eszközölni, lehetővé kell tenni számukra az egyesülést, hogy kihasználhassák annak szinergiahatásait.

(13) Németország azon a véleményen van, hogy az ingatlanátruházási adó az ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek egyesülésének, illetve átvételének akadályát képezi. Az ezen adónem alóli átmeneti mentesség révén lehetővé válna az érintett vállalkozások számára az egyesülés. Az ezzel együtt járó tőkealap-bővülés javítaná az egyesülő vállalkozások esélyét a szükséges bontások költségeinek viselésére, és ezzel egyidejűleg a korszerű lakótérkínálat megteremtéséhez szükséges beruházások megvalósítására.

(14) Az ingatlanátruházási adót olyan ingatlanátruházásokra vetik ki, amelyek során tulajdonosváltás történik. Az adó valamely ingatlan értékesítés vagy más jogi ügylet révén történő átruházásakor válik esedékessé. Az ingatlanátruházási adó vetítési alapja az ingatlan egyenértéke, mértéke pedig 3,5 %.

2.2. E határozat hatóköre

(15) 2004. december 1-jei levelében a Bizottság nem élt kifogással „Az ingatlanforgalmazó társaságok ingatlanátruházási adó alóli mentessége az új tartományokban" elnevezésű támogatás azon részei ellen, amelyek az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének a) pontja szerinti támogatható területekre vonatkoznak. E határozat a támogatási rendszernek kizárólag azon részeit érinti, amelyek az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének c) pontja szerinti támogatható területnek minősülő Berlin munkaerő-piaci régióra vonatkoznak.

2.3. A támogatási rendszer célja

(16) A rendszer célja Berlin munkaerő-piaci régió lakáspiacának szerkezetváltása a túlkínálat megszüntetése, valamint az ingatlanforgalmazó társaságoknak és lakásszövetkezeteknek a jelenleg keresett minőségű lakótérkínálat kialakítása terén nyújtott segítség révén. Azzal, hogy e vállalkozások számára lehetővé teszi nem használt lakóépületek lebontását, Németország célja Berlin munkaerő-piaci régió bizonyos – rendezetlen fizikai környezettel jellemzett – területei megjelenésének és infrastruktúrájának javítása. […] (*).

([4]) Lásd az 1. lábjegyzetet.

(*) Bizalmas információk.

2.4. **Kedvezményezettek**

(17) A rendszer kedvezményezettjei olyan ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek, amelyek egyesülés vagy átvétel révén szereznek ingatlant Berlin munkaerő-piaci régióban. E határozat alkalmazásában az „ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek" olyan vállalkozások és szövetkezetek, amelyek fő tevékenysége lakások kezelése, építése, értékesítése és bérbeadása. A rendszer nem vonatkozik a nehézségekkel küzdő vállalkozásokra.

(18) Berlin munkaerő-piaci régióban eddig három, ingatlanforgalmazó társaságok közötti egyesülést terveztek. A Berlinben 1995 és 1998 között végrehajtott egyesülések során az alábbi ingatlanátruházási adóösszegeket jegyezték fel: 3,1 millió EUR egy 19 ingatlant, 1,4 millió EUR egy 39 ingatlant, valamint 6,7 millió EUR egy 491 ingatlant érintő egyesülés során.

2.5. **A rendszer időtartama**

(19) A rendszer azon, ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek közötti egyesülésekre és átvételekre korlátozódik, amelyekre 2003. december 31. és 2006. december 31. között kerül sor.

3. **AZ ELJÁRÁST MEGINDÍTÓ HATÁROZAT**

(20) 2004. december 1-i levelében a Bizottság az alábbi megfontolások alapján arra a következtetésre jutott, hogy a bejelentett rendszer az EK-Szerződés 87. cikkének (1) bekezdése értelmében állami támogatás:

— Állami források rendelkezésre bocsátásáról van szó, mivel az ingatlanátruházási adó alóli mentesség biztosítása révén Németország egyébként befolyó adóbevételektől esik el.

— Szelektív jellegű intézkedésről van szó, amelynek célja az új tartományok és Berlin munkaerő-piaci régió bizonyos földrajzi területén egyes vállalkozások, konkrétan az ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek előnyben részesítése. A rendszer olyan vállalkozások és szövetkezetek egyesülésére és átvételére korlátozódik, amelyek az új tartományokban és Berlin munkaerő-piaci régióban rendelkeznek ingatlantulajdonnal.

— A rendszer előnyt jelent az egyesülésben vagy átvételben részt vevő ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek számára, mivel mentesülnek az ingatlanátruházási adó alól, amelyet máskülönben meg kellene fizetniük.

— Mivel az ingatlanértékesítés a tagállamok közötti kereskedelem tárgyát is képezi, nem zárható ki, hogy a rendszer károsan befolyásolja a tagállamok közötti kereskedelmet.

(21) Az Olaszország által a bankok javára létrehozott állami támogatási rendszerre vonatkozó 2002/581/EK határozatában ([5]) a Bizottság arra a következtetésre jutott, hogy a nehézségekkel küzdő iparágak szerkezetátalakításához nyújtott, az egyesüléseket és átvételeket támogató adómentességek olyan támogatásnak tekintendők, amelyek célja a vállalkozások folyó kiadásainak csökkentése, és ezért működési támogatást jelentenek. Az eljárás megindításáról szóló határozatban azonban nyitva maradt ez a kérdés, mivel a Bizottság figyelembe vette a Németország által felhozott érveket, amelyek azt voltak hivatottak bemutatni, hogy a szóban forgó támogatási rendszer másképp is megítélhető.

(22) A Bizottságnak az alábbi okok miatt kétségbe vonta, hogy az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének c) pontja alá tartozó Berlin munkaerő-piaci régióra vonatkozó német rendszer arányban áll az általa elérni kívánt céllal, valamint hogy a rendszer nem torzítja a versenyt a közös érdekkel ellentétes mértékben:

— Az üresen álló lakások aránya Berlinben lényegesen alacsonyabb (a magántulajdonú lakások 5,3 %-a, illetve az ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek lakásainak 8,77 %-a), mint az új tartományokban, ahol 14,2 %-ot tesz ki. Szinte valamennyi üresen álló lakás Berlin keleti városrészeiben található.

— Németország nem szolgált adattal annak bizonyítására, hogy Berlin munkaerő-piaci régiót a rendszer által lefedett, az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének a) pontja szerinti támogatható területekhez hasonlóan elvándorlás jellemezné.

— Míg az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének a) pontja szerinti területeken az ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek egyesülése kapcsán fizetendő ingatlanátruházási adó 150 000 EUR és 1,5 millió EUR között mozgott, ugyanezen összegek Berlin esetében az eddigi tapasztalatok alapján 1,4 és 6,7 millió EUR között voltak.

([5]) HL L 184., 2002.7.13., 27. o.

— Németország nem szolgáltatott adatokat annak alátámasztására, hogy az átmeneti adómentesség alkalmas Berlin munkaerő-piaci régió ingatlanpiacának felélénkítésére és ezen túlmenően is kedvező következményekkel jár, valamint hogy felettébb valószínűtlen, hogy a szanálásban való magángazdasági részesedés állami beavatkozás nélkül is létrejönne.

4. NÉMETORSZÁG ÉSZREVÉTELEI

(23) Németország azon a véleményen van, hogy az e rendszer keretében nyújtott támogatások nem minősülnek a regionális célkitűzésű állami támogatásokról szóló közösségi iránymutatások ([6]) értelmében vett működési támogatásnak. E támogatási rendszer különlegessége abban rejlik, hogy a Berlin munkaerő-piaci régióban lebonyolított ingatlanügyleteket mentesíti az ingatlanátruházási adó alól. Kedvezményezettek a részt vevő ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek, amennyiben az ügylet esetében egyesülésről vagy átvételről van szó. Csak ebben az esetben élveznek az érintett vállalkozások átmeneti mentességet az ingatlanátruházási adó alól. Mivel két ingatlanforgalmazó társaság vagy lakásszövetkezet között egyesülésre vagy átvételre alapvetően egyszer kerül sor, Németország szerint a támogatás nem tekinthető a folyó kiadásokhoz nyújtott támogatásnak.

(24) Az ingatlanforgalmazó társaságoknak és lakásszövetkezeteknek az ingatlanvásárlás után alapvetően továbbra is meg kell fizetniük az ingatlanátruházási adót. Mivel az ingatlanok vétele és eladása és/vagy bérbeadása e vállalkozások szokásos üzleti tevékenységei közé tartozik, az ingatlanátruházási adó fizetése a folyó működési költségek közé sorolható. A támogatási rendszer azonban nem e folyó működési kiadásokat érinti, hiszen nem alkalmazható azokban az esetekben, amikor az ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek ingatlant értékesítenek vagy vásárolnak.

(25) A Berlinben üresen álló lakások állítólag alacsonyabb aránya kapcsán Németország cáfolja ezt az általános állítást, mivel a Bizottság átlagadatokra hivatkozik, míg ez az arány Berlin egyes kerületeiben az új tartományokéhoz hasonló méretű. Németország adatai alapján azon területek, ahol az üresen álló lakások aránya összehasonlítható (kereken 14 %), elsősorban a keleti városrészekben találhatók, vagyis *Hohenschönhausen*ben, *Marzahn-Hellersdorf*ban és *Lichtenberg*ben.

(26) Az elvándorlást illetően úgy érvel Németország, hogy Berlin munkaerő-piaci régióban a népesség jelentősen csökkent, ami a lakótér iránti kereslet visszaeséséhez vezetett. A Németország által benyújtott statisztikai adatok azonban azt mutatják, hogy Berlin, miután visszanyerte fővárosi funkcióját, nem szenved népességcsökkenéstől, hanem stabil népességalakulás jellemzi. Mindazonáltal az adatok alátámasztják, hogy a keleti városrészek az új tartományokéhoz hasonló mértékű elvándorlásnak vannak kitéve.

(27) Németország megerősíti, hogy az ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek egyesüléséhez kapcsolódó támogatási összegek Berlin munkaerő-piaci régióban lényegesen magasabbak, mint az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének a) pontja szerinti támogatható területeken, ami e régió ingatlanainak méretére és nagyobb értékére vezethető vissza ([7]).

(28) Németország azon a véleményen van, hogy az ingatlanforgalmazó társaságok egyesülése és átvétele pozitív hatással lesz a teljes lakáspiacra, mivel az újonnan létrejövő vállalkozások megfelelő kapacitással rendelkeznek a régóta esedékes szerkezetátalakítási folyamatok bevezetéséhez, vagyis az üresen álló lakások piacra viteléhez és/vagy a lelakott lakások lebontásához. Mivel az ingatlanátruházási adó e vállalkozások likviditását jelentősen terheli, az adófizetés késleltetné a beruházásokat.

5. A TÁMOGATÁS ÉRTÉKELÉSE

5.1. Állami támogatás megléte

(29) A 2004. december 1-jei levelében felsorolt (20., 21. és 22. preambulumbekezdés) és Németország által nem vitatott okokból kifolyólag a Bizottság véleménye szerint az ingatlanforgalmazó társaságoknak az új tartományokban az ingatlanátruházási adó alóli mentességére vonatkozó támogatási rendszer állami támogatás az EK-Szerződés 87. cikkének (1) bekezdése értelmében.

5.2. Törvényesség

(30) E támogatási rendszer tervezet szakaszban történő bejelentésével Németország teljesítette az EK-Szerződés 88. cikkének (3) bekezdése szerinti kötelezettségeit.

5.3. Összeegyeztethetőség

(31) Az EK-Szerződés 87. cikkének (2) bekezdése értelmében a támogatások bizonyos fajtái összeegyeztethetőek a közös piaccal. Tekintettel a támogatás céljára (azaz az üresen álló lakások lebontása a lakáspiac szanálása érdekében), a Bizottság véleménye szerint erre a rendszerre nem alkalmazható az EK-Szerződés 87. cikke (2) bekezdésének a) és b) pontja, amit Németország sem állított.

([6]) HL C 74., 1998.3.10., 9. o., az iránymutatások 4.15. pontja értelmében alapvetően tilos a vállalkozások folyó kiadásainak csökkentését célzó regionális támogatás (úgynevezett működési támogatás).

([7]) A 2004. június 21-én kelt levélben szolgáltatott adatok alapján egyes berlini ingatlanforgalmazó társaságok eszközvagyona 552,4 millió és 1,202 milliárd EUR között mozog.

(32) Az EK-Szerződés 87. cikke (2) bekezdésének c) pontja sem alkalmazható, mivel a lakástúlkínálat nem Németország és Berlin felosztására, hanem az 1990 és 1998 közötti, az új tartományokban és Berlinben új lakások építését és lakások szanálását ösztönző adópolitikai intézkedésekre vezethető vissza.

(33) Az EK-Szerződés 87. cikkének (3) bekezdése felsorolja azon egyéb támogatási formákat, amelyek a közös piaccal összeegyeztethetők. Tekintettel a rendszer jellegére és céljára, valamint az általa lefedett térségre, a Bizottság úgy véli, az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének b) és d) pontja nem alkalmazható. Az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének a) pontja engedélyezi az olyan térségek gazdasági fejlődésének előmozdítására nyújtott támogatást, ahol rendkívül alacsony az életszínvonal vagy jelentős az alulfoglalkoztatottság. Mivel azonban Berlin munkaerő-piaci régió az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének c) pontja szerinti támogatható terület, az a) pont nem alkalmazható.

(34) Az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének c) pontjában foglalt kivétel alkalmazhatóságával kapcsolatban az Európai Közösségek Bírósága többek között a C-169/95 számú, *Spanyol Királyság kontra Bizottság* ügyben hozott ítéletében ([8]) úgy határozott, hogy a 87. cikk (3) bekezdése „széles mérlegelési jogkört biztosít a Bizottságnak, amellyel az a Közösség egészére vonatkozó gazdasági és társadalmi értékelések alapján él". Egyes támogatási formák esetében a Bizottság rögzítette, milyen módon él a rendelkezésére álló mérlegelési jogkörrel, történjen az csoportmentességet biztosító rendeletek, keretszabályok, iránymutatások vagy közlemények révén. Amennyiben rendelkezésre állnak értelmező szövegek, a Bizottságnak fel kell használnia azokat a támogatás értékelése során.

(35) Meg kell állapítani, hogy a rendszer nem korlátozódik az EK-szerződés 87. és 88. cikkének a kis- és középvállalkozásoknak nyújtott állami támogatásokra történő alkalmazásáról szóló, 2001. január 12-i 70/2001/EK bizottsági rendeletnek ([9]) megfelelő intézkedésekre, sem a nehéz helyzetben lévő vállalkozások megmentéséhez és szerkezetátalakításához nyújtott állami támogatásokról szóló közösségi iránymutatásnak ([10]) megfelelő intézkedésekre, sem pedig az alábbi szövegekre: a kutatáshoz és fejlesztéshez nyújtott állami támogatásokról szóló keretszabályok ([11]), az EK-Szerződés 87. és 88. cikkének a képzési támogatásokra való alkalmazásáról szóló, 2001. január 12-i 68/2001/EK bizottsági rendelet ([12]), illetve az EK-Szerződés 87. és 88. cikkének a foglalkoztatásra nyújtott állami támogatásra történő alkalmazásáról szóló, 2002. december 12-i 2204/2002/EK bizottsági rendelet ([13]). Ezért a szóban forgó ügyben ezen iránymutatások, keretszabályok és rendeletek egyike sem alkalmazható. A környezetvédelemhez nyújtott állami támogatásokról szóló keretszabály ([14]) nem alkalmazható, mivel a támogatási rendszer nem környezetvédelmi célú.

(36) Az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének c) pontja szerinti támogatható területekre, mint a Berlin munkaerő-piaci régió is, a regionális célkitűzésű állami támogatásokról szóló iránymutatások (a továbbiakban: regionális támogatásokról szóló iránymutatások) vonatkoznak. Ezen irányelvek értelmében a beruházások és a munkahelyteremtő intézkedések akkor támogathatók, ha hátrányos helyzetű régiókban lehetővé teszik a vállalkozások bővítését, korszerűsítését és diverzifikálását. Az iránymutatások azt is rögzítik, hogy a valamely gazdasági területre korlátozott támogatások érezhető hatással lehetnek az érintett piacok versenyére, míg a regionális fejlődésre gyakorolt hatásuk többnyire korlátozott.

(37) A regionális támogatásokról szóló iránymutatások azonban csak a támogatások bizonyos formáira alkalmazhatók, mint például a kezdeti beruházásokhoz és munkahelyteremtéshez nyújtott támogatásokra, valamint – kivételes esetekben – működési támogatásokra. Ezen iránymutatás 4.15. pontja értelmében működési támogatás csak olyan régiókban nyújtható, amelyek szóba jöhetnek az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének a) pontjában szereplő kivételek szempontjából, amennyiben azok a regionális fejlődéshez való hozzájárulásuk, jellegük és nagyságuk alapján megfelelő arányban állnak a megszüntetendő hátrányokkal.

(38) A Berlin munkaerő-piaci régióban működő vállalkozásoknak nyújtott adómentesség sem kezdeti beruházáshoz, sem meglévő vállalkozásnak az iránymutatások 4.4. pontja szerinti bővítéséhez nem kapcsolódik. Nem vonatkozik a 4.11. pont szerinti, kezdeti beruházás végrehajtásához kapcsolódó munkahelyteremtéshez sem.

(39) Így ez a rendszer nem tartozik az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének c) pontján alapuló meglévő iránymutatások, keretszabályok és rendeletek hatókörébe. Ezért a Bizottság közvetlenül az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének c) pontja alapján értékelte.

([8]) EBHT 1997, I-135. o.; lásd még a 730/79 számú, *Philip Morris kontra Bizottság* ügyben hozott, 1980. szeptember 17-i ítéletet, EBHT 1980, I-2671. o.

([9]) HL L 10., 2001.1.13., 33. o. A legutóbb a 1040/2006/EK rendelettel (HL L 187., 2006.7.8., 8. o.) módosított rendelet.

([10]) HL C 244., 2004.10.1., 2. o.

([11]) HL C 45., 1996.2.17., 5. o.

([12]) HL L 10., 2001.1.13., 20. o. A legutóbb az 1040/2006/EK rendelettel módosított rendelet.

([13]) HL L 337., 2002.12.13., 3. o. Az 1040/2006/EK rendelettel módosított rendelet.

([14]) HL C 37., 2001.2.3., 3. o.

5.3.1. *Összeegyeztethetőség az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének c) pontjával*

(40) Az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének c) pontja lehetővé teszi állami támogatás nyújtását bizonyos gazdasági ágazatok vagy gazdasági területek fejlődésének ösztönzéséhez, amennyiben az a kereskedelmi feltételeket nem gátolja a közös érdekekkel ellentétes módon. Az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének c) pontjával való összeegyeztethetőség vizsgálata során a Bizottság figyelembe veszi a közösségi célokat, és megállapítja, hogy a támogatás más eljárási módokhoz képest alkalmas-e az adott probléma megoldására, valamint hogy megfelelő arányban van-e az elérni kívánt céllal.

(41) E támogatási rendszer célja Berlin munkaerő-piaci régió lakáspiacának szanálása a túlkínálat megszüntetése révén, valamint segítség nyújtása az ingatlanforgalmazó társaságoknak és lakásszövetkezeteknek a jelenlegi keresletnek megfelelő minőségű lakótérkínálat kialakításában. A lakásépítő vállalkozások számára lehetővé kell tenni a használaton kívüli lakóházak lebontását Berlin munkaerő-piaci régió bizonyos területei […] megjelenésének és infrastruktúrájának javítása érdekében.

(42) A fizikai hiányosságok megszüntetése és a […] városrészek szanálása a Közösség egyik egyre sürgetőbbé váló politikai prioritása. A Bizottság ennek szellemében engedélyezett olyan, a városok újbóli életrekeltését célzó támogatási rendszereket, amelyek közvetlenül az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének c) pontján alapulnak, mint például a hátrányos helyzetű területek kereskedelmi célú tulajdonainak illetékbélyeg alóli mentességére vonatkozó, az Egyesült Királyság által bejelentett támogatási rendszerről szóló, 2003. január 21-i 2003/433/EK bizottsági határozatban ([15]), vagy az N 211/03 számú, új támogatott városrészekre vonatkozó támogatási rendszer ([16]) esetében. E határozatokban a Bizottság elismerte, hogy még a Közösség legjómódúbb városaiban is vannak társadalmi kirekesztéssel, valamint a fizikai környezet tekintetében elégtelen infrastruktúrával, lakótérrel és szociális létesítményekkel jellemzett hátrányos helyzetű városrészek. A Bizottság elismerte, hogy a városmegújítási folyamatokhoz szükség van állami forrásokra, és megerősítette e rendszerek összeegyeztethetőségét a gazdasági és társadalmi összetartás közösségi céljaival, ami az egyes városi területek fejlődése közötti különbségek megszüntetését is magában foglalja.

(43) Németország elismerte, hogy Berlin, amióta újból betölti fővárosi funkcióját, már nem szenved népességcsökkenéstől. Egy Németország által benyújtott demográfiai tanulmány alapján a lakosságszám nem fog csökkenni. Ezekből az adatokból azonban az is kiderül, hogy *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg* és *Hohenschönhausen* városrészekben az új tartományokhoz hasonló elvándorlási folyamat figyelhető meg, aminek következményeként *Marzahn-Hellersdorf*ban az üresen álló lakások aránya 14,1 %.

(44) A támogatási rendszer azonban nemcsak a *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg*, *Hohenschönhausen*, illetve *Neukölln* körzetekben ingatlantulajdonnal rendelkező ingatlanforgalmazó társaságokat és lakásszövetkezeteket kívánja mentesíteni az ingatlanátruházási adó alól, hanem valamennyi ilyen vállalkozást Berlin munkaerő-piaci régióban. A Bizottság elismeri ugyan, hogy a szanálási folyamatot Berlinben – annak egyedülálló múltja miatt – számos tényező nehezíti, valamint hogy az említett városrészek a „hiányterületek" közé sorolhatók, ám azon a véleményen van, hogy a városmegújítás ösztönzéséhez nincs a teljes Berlin munkaerő-piaci régiónak szüksége támogatásra.

(45) Németország nem szolgáltatott olyan adatokat Berlin munkaerő-piaci régióról, amelyek bizonyítanák, hogy meghatározott városrészek lakástúlkínálatának leépítéséhez az ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek egyesülésének és átvételének ösztönzéséhez nyújtott állami támogatások jelentik a megfelelő eszközt. Továbbra sem világos, hogy a rendszer eredményeképpen e vállalkozások tényleg lebontják-e a *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg*, *Hohenschönhausen* és *Neukölln*, illetve hasonló körzetekben üresen álló lakásokat.

5.3.2. *A kereskedelemre gyakorolt, közös érdekkel ellentétes hatás*

(46) Miután rögzítették, hogy a városmegújítás a Közösség által követett célok közé tartozik, most azt kell megállapítani, hogy a kereskedelmi feltételek a közös érdekkel ellentétes mértékben sérülnek-e.

(47) Németország elismerte, hogy az ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek egyesüléséhez kapcsolódó előirányzott támogatási összegek Berlin munkaerő-piaci régióban lényegesen magasabbak, mint az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének a) pontja szerinti támogatható területeken, ami e régió ingatlanainak méretére és nagyobb értékére vezethető vissza ([17]). Németország megerősítette, hogy a rendszer keretében ingatlanforgalmazó társaságoknak nyújtott támogatások összege akár 6,7 millió eurót is kitehet. A Bizottság azon a véleményen van, hogy az ilyen mértékű támogatások torzítják a versenyt és korlátozzák a Közösségen belüli kereskedelmet. Ezenkívül a rendszer nem zárja ki, hogy e vállalkozások egynél többször egyesüljenek, és nem áll rendelkezésre a támogatások halmozódását felügyelő rendszer.

([15]) HL L 149., 2003.6.17., 18. o.

([16]) Lásd az alábbi honlapot: http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/state_aids/industrie_2003.htm

([17]) A 2004. június 21-én kelt levélben szolgáltatott adatok alapján egyes berlini ingatlanforgalmazó társaságok eszközvagyona 552,4 millió és 1,202 milliárd EUR között mozog.

(48) Tekintettel arra, hogy ezen intézkedés valamennyi, Berlin munkaerő-piaci régióban ingatlantulajdonnal rendelkező ingatlanforgalmazó társaságra és lakásszövetkezetre kiterjed, viszont csupán bizonyos városrészekben van szükség városépítészeti megújításra, a Bizottság arra a következtetésre jutott, hogy a Németország által az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének c) pontja szerinti támogatható területnek minősülő Berlin munkaerő-piaci régió számára előirányzott támogatási rendszer nem áll arányban a követett céllal. A Bizottság véleménye szerint a teljes Berlin munkaerő-piaci régióban nyújtott kedvezmény hatástalannak bizonyulna, és a támogatások a közös érdekkel ellentétes mértékben befolyásolnák a kereskedelmet és a versenyt.

6. **KÖVETKEZTETÉSEK**

(49) A regionális támogatásokról szóló iránymutatások erre az esetre nem alkalmazhatók. A rendszer sem kezdeti beruházásokat, sem munkahelyteremtést nem ösztönöz.

(50) A Bizottság helyénvalónak találja közvetlenül az EK-Szerződés 87. cikke (3) bekezdésének c) pontját ezen intézkedés értékelésének alapjául venni, mivel a meglévő keretszabályok, iránymutatások és rendeletek egyike sem alkalmazható. Ugyan a városmegújítás egyike a Közösség gazdasági összetartás és a fenntartható fejlődés ösztönzésére irányuló céljainak, ám a szóban forgó intézkedés ebben a formában nem alkalmas erre.

(51) Az intézkedés Berlin munkaerő-piaci régió egészére vonatkozik, miközben csupán bizonyos városrészekben tapasztalhatók hiányjelenségek. Ezért a Bizottság a rendszer alkalmazási körét aránytalanul szélesnek találja. Németország nem fejtette ki, milyen módon célozza az intézkedés a városmegújítást igénylő városrészeket, és hogyan vezet végső soron az üresen álló házak lebontásához. Németország elismerte, hogy az intézkedés keretében az ingatlanátruházási adó alóli mentesség szempontjából Berlin munkaerő-piaci régió valamennyi ingatlanforgalmazó társasága és lakásszövetkezete szóba jöhet, akkor is, ha a hátrányos helyzetű városrészekben nem rendelkeznek ingatlannal.

(52) Az ezen intézkedés keretében előirányzott támogatások jelentősek, különösen ha valamely ingatlanforgalmazó társaság vagy lakásszövetkezet többször fuzionál vagy kumulált támogatást kap. Ebből arra következtet a Bizottság, hogy a támogatási rendszer a kereskedelmi feltételeket a közös érdekkel ellentétes mértékben befolyásolja,

ELFOGADTA EZT A HATÁROZATOT:

1. cikk

Berlin munkaerő-piaci régió tekintetében a Németország által tervezett, „Az ingatlanforgalmazó társaságok és lakásszövetkezetek egyesüléseinek ingatlanátruházási adó alóli mentessége az új tartományokban” elnevezésű támogatási rendszer nem összeegyeztethető a közös piaccal.

A támogatási rendszer ezért nem hajtható végre.

2. cikk

Németország a határozat kézhezvételétől számított két hónapon belül tájékoztatja a Bizottságot az e határozat végrehajtása érdekében hozott intézkedésekről.

3. cikk

E határozatnak a Németországi Szövetségi Köztársaság a címzettje.

Kelt Brüsszelben, 2005. november 23-án

a Bizottság részéről

Neelie KROES

a Bizottság tagja