II

(Akti, katerih objava ni obvezna)

KOMISIJA

ODLOČBA KOMISIJE

z dne 23. novembra 2005

o shemi pomoči „Oprostitev plačila davka na nakup nepremičnin pri združevanju stanovanjskih družb in stanovanjskih združenj v novih zveznih deželah“, ki jo načrtuje Nemčija, v zvezi z območjem trga delovne sile dežele Berlin

(notificirano pod dokumentarno številko C(2005) 4434)

(Besedilo v nemškem jeziku je edino verodostojno)

(Besedilo velja za EGP)

(2006/566/ES)

KOMISIJA EVROPSKIH SKUPNOSTI JE –

ob upoštevanju Pogodbe o ustanovitvi Evropske skupnosti in zlasti prvega pododstavka člena 88(2) Pogodbe,

ob upoštevanju Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru in zlasti člena 62(1)(a) Sporazuma,

po pozivu vsem zainteresiranim strankam, naj predložijo svoje pripombe v skladu z navedenimi določbami [1], in ob upoštevanju teh pripomb,

ob upoštevanju naslednjega:

1. POSTOPEK

(1) V dopisu z dne 16. januarja 2004, evidentiranim 19. januarja, je Nemčija Komisiji priglasila shemo pomoči „Oprostitev plačila davka na nakup nepremičnin pri združevanju stanovanjskih družb in stanovanjskih združenj v novih zveznih deželah“.

(2) V dopisu z dne 17. februarja 2004 je Komisija zaprosila Nemčijo, naj posreduje dodatne informacije. Nemčija je le-te posredovala v dopisu z dne 17. marca 2004, evidentiranim 19. marca.

(3) V dopisu z dne 26. aprila 2004 in po razgovoru z dne 10. aprila 2004, v okviru katerega je Nemčija napovedala, da bo v zvezi s shemo pomoči posredovala dodatna pojasnila, je Nemčija zaprosila za podaljšanje roka, ki je bilo v dopisu z dne 10. maja 2004 odobreno.

(4) Z dopisom z dne 14. maja 2004, evidentiranim istega dne, je Nemčija Komisiji predložila dodatne informacije. V dopisih z dne 30. junija in 14. septembra 2004 je Komisija zaprosila za dodatna pojasnila k tej shemi pomoči. Nemčija je le-ta posredovala v dopisih z dne 29. julija oziroma 6. oktobra 2004, evidentiranih 29. julija oziroma 15. oktobra 2004.

(5) V dopisu z dne 1. decembra 2004 je Komisija sporočila Nemčiji, da glede delov pomoči, ki zadevajo območja, upravičena do pomoči v skladu s členom 87(3)(a) Pogodbe ES, v novih zveznih državah [2], ne bo vložila ugovora. Poleg tega je Komisija sporočila, da bo sprožila postopek v skladu s členom 88(2) Pogodbe ES glede Berlina in delov Brandenburga, ki spadajo v območje trga delovne sile dežele Berlin, in območij, upravičenih do pomoči v smislu člena 87(3)(c) Pogodbe ES [3].

[1] UL C 53, 3.3.2005, str. 18.

[2] Brandenburg (razen območij, ki spadajo v območje trga delovne sile dežele Berlin), Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen.

[3] Glej seznam nemških območij, upravičenih do pomoči, državna pomoč N 195/99, C 47/99 in N 641/02.

(6) Ta sklep je bil 3. marca 2005 objavljen v *Uradnem listu Evropske unije*. Komisija je v Sklepu pozvala vse zainteresirane stranke, da predložijo svoje pripombe glede zadevne sheme pomoči [4]. Komisija ni prejela nobenih pripomb.

(7) Nemčija je predložila svoje pripombe v dopisu z dne 14. februarja 2005.

2. SHEMA POMOČI

2.1 Ozadje

(8) S shemo pomoči bodo stanovanjske družbe in stanovanjska združenja pri združevanjih in prevzemih, ki zajemajo nepremičnine na trgu delovne sile dežele Berlin, oproščene davka na nakup nepremičnin.

(9) V nekdanji NDR so stanovanja več desetletij gradili po centraliziranem sistemu načrtovanja. Istočasno pa so bile stare zgradbe prepuščene propadu do take mere, da v letu 1990 veliko starih zgradb ni bilo več primernih za bivanje. Po združitvi se je zelo povečalo povpraševanje po novozgrajenih stanovanjih in zasebnih hišah, kar je privedlo po pomanjkanja ponudbe na stanovanjskem trgu v novih zveznih deželah in na območju trga delovne sile v deželi Berlin. Strokovnjaki in politiki so sklepali, da bo pomanjkanje stanovanj trajalo kar nekaj časa in zato so v obdobju od leta 1990 do 1998 pomagali z davčnimi olajšavami in pospešili amortizacijo novogradenj in prenov v novih zveznih deželah ter na območju trga delovne sile v deželi Berlin. Te spodbude so privedle do presežka stanovanjskih površin, zlasti ko je postalo jasno, da povpraševanje po stanovanjih ni naraslo kot pričakovano, ampak se je zmanjšalo. Zdaj znaša presežek okrog 1 milijon stanovanjskih enot.

(10) Nemčija in nove zvezne dežele so se zato odločile porušiti prazna stanovanja v okviru programa „*Stadtumbau Ost*“. Po podatkih Nemčije bodo morale stanovanjske družbe in stanovanjska združenja same nositi večji del stroškov rušenja.

(11) Nemčija trdi, da kapitalska šibkost več stanovanjskih družb in združenj v novih zveznih deželah in na območju trga delovne sile dežele Berlin, ki izhaja iz izgubljenega dobička zaradi visokega deleža praznih stanovanj in relativne razdrobljenosti trga, grozi, da bo ogrozila program rušenja, ki je po navedbah zvezne vlade in dežel nujen, saj podjetja ne bodo zmogla nositi svojega dela stroškov rušenja.

(12) Nemčija poudarja, da ravnovesja med ponudbo in povpraševanjem ni mogoče vzpostaviti z enostavno odstranitvijo prevelike ponudbe, temveč da to zahteva ponudbo stanovanjske površine, ki ustreza dejanskim zahtevam glede kakovosti. Stanovanjske družbe in stanovanjska združenja v novih zveznih deželah in na območju trga delovne sile dežele Berlin bi morale zato izvesti obsežne naložbe, da bi stanje stanovanj prilagodile temu povpraševanju. Da bi te družbe bile sposobne izpeljati take naložbe, bi morale po mnenju Nemčije imeti možnost, da se združijo in izkoristijo ob tem nastale učinke sinergije.

(13) Nemčija trdi, da je ovira za združevanje in prevzeme med stanovanjskimi družbami in združenji ravno davek na nakup nepremičnin. Z začasno oprostitvijo plačila tega davka bi zadevna podjetja dobila priložnost, da se združijo. Kapitalska osnova, ki bi se tako povečala, bi združenim podjetjem izboljšala možnosti, da bi pokrila stroške nujnega rušenja in izvedla potrebne naložbe, da bi lahko ponudila moderne stanovanjske površine.

(14) Davek na nakup nepremičnin bi se pobral pri prenosih zemljišč, ki vodijo k menjavi lastnika. Davek se obračuna, ko se zemljišče s prodajo ali drugim pravnim poslom prepusti. Davčna osnova za davek na nakup nepremičnine, ki se obračuna po 3,5-odstotni stopnji, je enotna vrednost nepremičnine.

2.2 Obseg te odločbe

(15) Komisija v dopisu z dne 1. decembra 2004 ni ugovarjala tistim delom pomoči „Oprostitve plačila davka na nakup nepremičnin za stanovanjske družbe v novih zveznih deželah“, ki se nanašajo na območja, upravičena do pomoči po členu 87(3)(a) Pogodbe ES. Ta odločba zadeva izključno dele sheme, ki se nanašajo na območje trga delovne sile dežele Berlin, ki je območje, upravičeno do pomoči po členu 87(3)(c) Pogodbe ES.

2.3 Cilj sheme pomoči

(16) Cilj sheme je novo strukturiranje stanovanjskega trga na območju trga delovne sile dežele Berlin tako, da se odstrani prevelika ponudba in se stanovanjskim družbam in združenjem pomaga, da bodo lahko ponudili stanovanjski prostor po kakovostnih standardih, ki se sedaj zahtevajo. Medtem ko bo tem podjetjem omogočeno, da porušijo stanovanja, ki se ne uporabljajo, namerava Nemčija izboljšati podobo in infrastrukturo določenih območij v območju trga delovne sile dežele Berlin, ki jih zaznamuje fizično neprimerna okolica […] (*).

[4] Glej opombo 1.

(*) Zaupne informacije.

2.4 **Upravičenci**

(17) Upravičenci sheme so stanovanjske družbe in stanovanjska združenja, ki preko združevanj in prevzemov pridobivajo nepremičnine na območju trga delovne sile dežele Berlin. Za namene te odločbe so „stanovanjske družbe in stanovanjska združenja“ družbe in združenja, katerih glavne dejavnosti so upravljanje, gradnja in prodaja stanovanj ter oddajanje stanovanj v najem. Podjetja v težavah so izvzeta iz sheme.

(18) Do sedaj so predvidene tri združitve med stanovanjskimi družbami na območju trga delovne sile dežele Berlin. Pri združevanjih, ki so se zgodila v Berlinu v obdobju med 1995 in 1998, so davki na nakup nepremičnin znašali: 3,1 milijona EUR pri združitvi, ki je zajemala 19 zemljišč, 1,4 milijona EUR pri združitvi, ki je zajemala 39 zemljišč, in 6,7 milijona EUR pri združitvi, ki je zajemala 491 zemljišč.

2.5 **Trajanje sheme**

(19) Shema zajema vse združitve in prevzeme med stanovanjskimi družbami in združenji, do katerih pride med 31. decembrom 2003 in 31. decembrom 2006.

3. **SKLEP O SPROŽITVI FORMALNEGA POSTOPKA**

(20) Komisija je v svojem dopisu z dne 1. decembra 2004 na podlagi naslednjih dejstev ugotovila, da gre pri priglašeni shemi za državno pomoč v smislu člena 87(1) Pogodbe ES:

— na voljo so državna sredstva, saj pri oprostitvi davka na nakup nepremičnine Nemčija izgublja prihodke od davka, ki bi jih v nasprotnem primeru dobila,

— gre za selektiven ukrep, ki je namenjen določenemu geografskemu območju v novih zveznih deželah in območju trga delovne sile dežele Berlin v korist določenih podjetij, tj. stanovanjskih družb in združenj. Shema je omejena na združitve in prevzeme med družbami in združenji, ki imajo nepremičnine v novih zveznih deželah in na območju trga delovne sile dežele Berlin,

— shema pomeni prednost za družbe in združenja, ki so udeleženi pri združitvah in prevzemih, saj so oproščeni plačila davka na nakup nepremičnin, ki bi ga drugače morali plačati,

— ker je nakup nepremičnin predmet trgovine med državami članicami, ni mogoče izključiti, da shema ne ovira trgovine med državami članicami.

(21) Komisija je v Odločbi 2002/581/ES [5] o davčnih ukrepih za banke in bančne ustanove, ki jih izvaja Italija, ugotovila, da se oprostitve plačila davkov za prestrukturiranje gospodarskih panog v težavah, s katerimi se spodbuja združevanja in prevzeme, štejejo kot pomoči, katerih namen je znižanje splošnih stroškov poslovanja podjetij in zato pomenijo pomoč za tekoče poslovanje. V sklepu o sprožitvi tega postopka je ostalo to vprašanje odprto, saj je Komisija upoštevala argumente, ki jih je predložila Nemčija in ki naj bi dokazali, da se shema pomoči lahko oceni tudi drugače.

(22) Komisija resno dvomi, da je glede na cilj shema Nemčije primerna za območje trga delovne sile dežele Berlin, ki spada v člen 87(3)(c) Pogodbe ES, in da shema ne izkrivlja konkurence v obsegu, ki bi bil v nasprotju s skupnim interesom, iz naslednjih razlogov:

— delež praznih stanovanj v Berlinu je s 5,3 % za zasebna stanovanja in z 8,77 % za stanovanja družb ali združenj dosti nižja kot v novih zveznih deželah, kjer znaša 14,2 %. Skoraj vsa prazna stanovanja so v vzhodnih okrožjih mesta Berlin,

— Nemčija ni predložila podatkov, ki bi dokazovali, da je območje trga delovne sile dežele Berlin enako zaznamovano s pojavom odseljevanja, kot območja iz sheme, upravičena do pomoči po členu 87(3)(a) Pogodbe ES,

— medtem ko so pri združitvah in prevzemih stanovanjskih družb in združenj na območjih po členu 87(3)(a) Pogodbe ES davki na nakup nepremičnin znašali od 150 000 do 1,5 milijona EUR, znašajo ustrezni zneski za območje Berlina po dosedanjih izkušnjah od 1,4 do 6,7 milijona EUR,

[5] UL L 184, 13.7.2002, str. 27.

— Nemčija ni predložila nobenih podatkov, ki bi dokazovali, da je prehodna oprostitev davkov primerna za oživitev trga z nepremičninami na območju trga delovne sile dežele Berlin in bo za pozitivno posledico imela tudi udeležbo zasebnega sektorja pri sanaciji brez državnega poseganja, kar pa ni zelo verjetno.

4. PRIPOMBE NEMČIJE

(23) Nemčija meni, da pomoči, ki jih zagotavlja ta shema, ne pomenijo pomoči za tekoče poslovanje v skladu s smernicami o državni regionalni pomoči ([6]) Skupnosti. Posebnost te sheme pomoči naj bi bila v tem, da naj bi posle z nepremičninami na območju trga delovne sile dežele Berlin oprostila davka na nakup nepremičnin. Upravičenci so udeležene stanovanjske družbe in združenja, če gre v postopku za združitev ali prevzem. Samo v tem primeru se udeležena podjetja prehodno oprostijo plačila davka na nakup nepremičnine. Ker lahko do združitve ali prevzema med dvema stanovanjskima družbama ali združenjema načeloma pride samo enkrat, Nemčija meni, da pri pomoči ne gre za nadomestilo za splošne stroške poslovanja.

(24) Stanovanjske družbe in združenja bodo še naprej plačevala davek na nakup nepremičnin. Ker štejejo nakup in prodaja in/ali oddajanje nepremičnin k običajnim poslovnim dejavnostim teh podjetij, se lahko plačevanje davka na nakup nepremičnin šteje za splošne stroške poslovanja. Shema pa ne zadeva teh splošnih stroškov poslovanja, saj je ni mogoče uporabiti v primeru, ko stanovanjske družbe in združenja nepremičnino zgolj kupijo ali prodajo.

(25) Glede domnevno nižjega deleža praznih stanovanj v Berlinu Nemčija meni, da ta splošna trditev ne drži, saj se Komisija v tem primeru sklicuje na podatke o povprečju, medtem ko je ta delež v nekaterih okrožjih Berlina približno tak kot v novih zveznih deželah. Po podatkih Nemčije so območja s primerljivim deležem praznih stanovanj (okrog 14 %) predvsem v vzhodnih okrožjih mesta, to so okrožja Hohenschönhausen, Marzahn-Hellersdorf in Lichtenberg.

(26) Glede odseljevanja Nemčija trdi, da se je število prebivalstva na območju trga delovne sile dežele Berlin v zadnjih letih zmanjšalo, kar je vodilo do zmanjšanja povpraševanja po stanovanjih. Statistični podatki, ki jih je predložila Nemčija, pa kažejo, da v Berlinu, potem ko je ponovno prevzel vlogo glavnega mesta, ne gre za zmanjšanje števila prebivalstva, pač pa da je to stabilno. Vendar podatki potrjujejo, da so vzhodna okrožja mesta podvržena enaki stopnji odseljevanja kot nove zvezne dežele.

(27) Nemčija potrjuje, da so zneski pomoči pri združitvah med stanovanjskimi družbami in združenji na območju trga delovne sile dežele Berlin zaradi velikosti in višje vrednosti nepremičnin v tej regiji znatno višji kot na območjih, upravičenih do pomoči po členu 87(3)(a) Pogodbe ES ([7]).

(28) Nemčija zagovarja dejstvo, da bodo imeli združitve in prevzemi pozitivne posledice na stanovanjski trg na splošno, saj bodo novoustanovljena podjetja imela zmogljivosti, da začnejo nujno potreben postopek prestrukturiranja, tako da bodo začela tržiti prazna stanovanja in/ali porušila nerentabilna stanovanja. Ker davek na nakup nepremičnin znatno obremenjuje likvidnost teh podjetij, njegova izterjava zadržuje nujne naložbe.

5. OVREDNOTENJE POMOČI

5.1 Obstoj državne pomoči

(29) Iz razlogov, navedenih v dopisu z dne 1. decembra 2004 (uvodne izjave 20, 21 in 22), ki jim Nemčija ne oporeka, pomeni po mnenju Komisije shema „Oprostitev plačila davka na nakup nepremičnin za stanovanjske družbe v novih zveznih deželah“ državno pomoč v skladu s členom 87(1) Pogodbe ES.

5.2 Zakonitost

(30) Nemčija je s tem, ko je predhodno priglasila to shemo pomoči, izpolnila svoje obveznosti po členu 88(3) Pogodbe ES.

5.3 Združljivost

(31) V skladu s členom 87(2) Pogodbe ES so določene oblike pomoči združljive s skupnim trgom. Glede na cilj pomoči, ki je rušenje praznih stanovanj z namenom sanacije stanovanjskega trga, po mnenju Komisije člena 87(2)(a) in (b) za to shemo ni mogoče uporabiti, česar niti Nemčija ni želela.

([6]) UL C 74, 10.3.1998, str. 9. V skladu s poglavjem 4.15 smernic so regionalne pomoči, katerih namen je zniževanje splošnih stroškov poslovanja podjetja (t. i. pomoč za tekoče poslovanje), praviloma prepovedane.

([7]) Po podatkih, predloženih z dopisom z dne 21. junija 2004, znašajo osnovna sredstva nekaterih stanovanjskih družb iz Berlina od 552,4 milijona do 1,202 milijarde EUR.

(32) Tudi člena 87(2)(c) Pogodbe ES ni mogoče uporabiti, saj razlog za preveliko ponudbo stanovanj ni delitev Nemčije in Berlina, pač pa davčni ukrepi za spodbujanje novogradenj in sanacije stanovanj v novih zveznih deželah v letih 1990–1998.

(33) Člen 87(3) Pogodbe ES navaja druge oblike pomoči, ki se lahko štejejo kot združljive s skupnim trgom. Glede na vrsto in cilj sheme ter njeno prostorsko področje uporabe Komisija meni, da člena 87(3)(b) in (d) Pogodbe ES ni mogoče uporabiti. Člen 87(3)(a) Pogodbe ES dovoljuje pomoč za pospeševanje gospodarskega razvoja območij, kjer je življenjska raven izjemno nizka ali kjer je podzaposlenost velika. Ker je območje trga delovne sile dežele Berlin območje, upravičeno do pomoči po členu 87(3)(c) Pogodbe ES, točke (a) ni mogoče uporabiti.

(34) Glede vprašanja, ali je mogoče uporabiti določbe o odstopanju od člena 87(3)(c) Pogodbe ES, je Sodišče Evropskih skupnosti med drugim v svoji sodbi z dne 14. januarja 1997 v zadevi C-169/95 *Kraljevina Španija proti Komisiji Evropskih skupnosti* ([8]) ugotovilo, da člen 87(3) „Komisiji daje možnost presoje, ki jo izvaja v skladu z ekonomskimi in socialnimi ocenami, ki se morajo nanašati na Skupnost kot celoto“. Za določene oblike pomoči je Komisija določila, kako bo izvajala to presojo, in sicer v obliki uredb o skupinskih izjemah, okvirov Skupnosti, smernic ali sporočil. Če so te oblike na voljo, jih mora Komisija pri oceni pomoči uporabiti.

(35) Poleg tega je treba opozoriti, da sheme ni mogoče opredeliti na podlagi ukrepov v skladu z Uredbo Komisije (ES) št. 70/2001 z dne 12. januarja 2001 o uporabi členov 87 in 88 Pogodbe ES pri pomoči za majhna in srednje velika podjetja ([9]), niti na podlagi ukrepov v skladu s smernicami Skupnosti o državni pomoči za reševanje in prestrukturiranje podjetij v težavah ([10]), niti na podlagi naslednjih besedil: okvir Skupnosti za državno pomoč za raziskave in razvoj ([11]), Uredba Komisije (ES) št. 68/2001 z dne 12. januarja 2001 o uporabi členov 87 in 88 Pogodbe ES pri pomoči za usposabljanje ([12]) ali Uredba Komisije (ES) št. 2204/2002 z dne 12. decembra 2002 o uporabi členov 87 in 88 Pogodbe o ES za državne pomoči na področju zaposlovanja ([13]). Zato v tem primeru teh smernic, okvirov Skupnosti ali uredb ni mogoče uporabiti. Smernic o državni pomoči na področju varstva okolja ([14]) ni mogoče uporabiti, ker cilj sheme pomoči ni varstvo okolja.

(36) Za območja, upravičena do pomoči v smislu člena 87(3)(c) Pogodbe ES, in območje trga delovne sile dežele Berlin veljajo smernice o državni regionalni pomoči (v nadaljnjem besedilu „smernice za regionalno pomoč“). V skladu s temi smernicami so naložbe in ustvarjanje novih delovnih mest upravičene, če omogočajo širitev, modernizacijo in diverzifikacijo podjetij na območjih z omejenimi možnostmi. V smernicah je tudi ugotovljeno, da lahko pomoči, omejene na eno gospodarsko območje, znatno vplivajo na konkurenco na zadevnem trgu, pri čemer je njihov vpliv na regionalni razvoj bolj omejen.

(37) Smernice za regionalni razvoj se uporabljajo bolj za določene oblike pomoči, kot so pomoč za začetno naložbo, pomoč za ustvarjanje novih delovnih mest, pomoč v izjemnih primerih in pomoč za tekoče poslovanje. V skladu s poglavjem 4.15 navedenih smernic se pomoč za tekoče poslovanje lahko odobri le v regijah, za katere veljajo določbe o odstopanju v skladu s členom 87(3)(a) Pogodbe ES, če so zaradi svojega prispevka k regionalnemu razvoju, kvalitete in višine sorazmerne z odpravljenim neugodnim položajem.

(38) Oprostitev davkov za podjetja, dejavna na območju trga delovne sile dežele Berlin, ni vezana niti na začetno naložbo niti na širitev obstoječega podjetja v skladu s poglavjem 4.4 smernic. Ne zadeva niti ustvarjanja novih delovnih mest v povezavi z izvedbo začetne naložbe v skladu s poglavjem 4.11.

(39) Zato ta shema ne spada v področje uporabe obstoječih smernic, okvirov Skupnosti ali uredb, ki temeljijo na členu 87(3)(c) Pogodbe ES. Komisija je zato to shemo ocenila neposredno na podlagi člena 87(3)(c) Pogodbe ES.

([8]) Recueil 1997, str. I-135; glej tudi sodbo z dne 17. septembra 1980 v zadevi 730/79 *Philip Morris proti Komisiji*, Recueil 1980, str. I-2671.
([9]) UL L 10, 13.1.2001, str. 33. Uredba, kakor je bila nazadnje spremenjena z Uredbo (ES) št. 1040/2006 (UL L 187, 8.7.2006, str. 8).
([10]) UL C 244, 1.10.2004, str. 2.
([11]) UL C 45, 17.2.1996, str. 5.
([12]) UL L 10, 13.1.2001, str. 20. Uredba, kakor je bila nazadnje spremenjena z Uredbo (ES) št. 1040/2006.
([13]) UL L 337, 13.12.2002, str. 3. Uredba, kakor je bila spremenjena z Uredbo (ES) št. 1040/2006.
([14]) UL C 37, 3.2.2001, str. 3.

5.3.1 *Združljivost s členom 87(3)(c) Pogodbe ES*

(40) Člen 87(3)(c) Pogodbe ES dovoljuje državne pomoči za pospeševanje razvoja določenih gospodarskih dejavnosti ali gospodarskih območij, kadar takšna pomoč ne škoduje trgovinskim pogojem v obsegu, ki bi bil v nasprotju s skupnimi interesi. Pri preverjanju združljivosti neke sheme s členom 87(3)(c) Pogodbe ES Komisija upošteva cilje Skupnosti in prouči, ali je pomoč v primerjavi s drugimi postopki primerna za rešitev nastalih težav in ali je sorazmerna z zastavljenim ciljem.

(41) Cilj te sheme pomoči je sanacija stanovanjskega trga na območju trga delovne sile dežele Berlin z odstranitvijo prevelike ponudbe in pomočjo stanovanjskim družbam in združenjem, da bodo lahko ponudili stanovanjski prostor po kakovostnih standardih, ki se sedaj zahtevajo. Gradbenim podjetjem je treba omogočiti, da porušijo stanovanjske zgradbe, ki se ne uporabljajo, zato da se izboljša podoba in infrastruktura določenih območij v območju trga delovne sile dežele Berlin, […].

(42) Odstranitev fizičnih pomanjkljivosti in sanacija […] mestnih četrti postaja nujna politična prednostna naloga v Skupnosti. Komisija je v skladu s tem odobrila sheme pomoči na področju oživljanja mest, ki neposredno temelji na členu 87(3)(c) Pogodbe ES, kot na primer v Odločbi Komisije 2003/433/ES z dne 21. januarja 2003 o shemi pomoči „Oprostitev kolkovine za nestanovanjske nepremičnine na območjih z omejenimi možnostmi“, ki jo je priglasilo Združeno kraljestvo ([15]) ali pri shemi pomoči N 211/03 „Nova mestna prosta območja“ ([16]). V teh odločbah je Komisija priznala, da celo v najpremožnejših mestih Skupnosti obstajajo „območja pomanjkanja“, v katerih prevladuje socialna izključenost in fizično neprimerna okolica glede infrastrukture, stanovanjskega prostora in socialnih ustanov. Komisija je priznala potrebo po javnih finančnih sredstvih za spodbujanje procesov mestne prenove in potrdila združljivost teh shem s skupnimi cilji gospodarske in socialne kohezije, ki vsebujejo tudi odpravo različnih razvojnih stopenj posameznih mestnih območij.

(43) Nemčija je priznala, da v Berlinu ni več odseljevanja prebivalstva, odkar je spet prevzel vlogo glavnega mesta. Glede na študijo o prebivalstvu, ki jo je predložila Nemčija, se število prebivalcev ne bo zmanjševalo. Iz predloženih številk je pa tudi razvidno, da v mestnih okrajih Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg in Hohenschönhausen prihaja do podobne stopnje odseljevanja kot v novih zveznih deželah, zaradi česar delež praznih stanovanj v okraju Marzahn-Hellersdorf znaša 14,1 %.

(44) Shema pomoči predvideva, da oprostitev plačila davka na nakup nepremičnin ne velja samo za stanovanjske družbe in združenja, ki imajo nepremičnine v okrajih Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen ali Neukölln, ampak za vsa taka podjetja na celotnem območju trga delovne sile dežele Berlin. Komisija sicer priznava, da je v Berlinu proces sanacije zaradi edinstvene preteklosti na več načinov otežen in da navedeni okraji lahko štejejo za „območja pomanjkanja“, vendar meni, da pomoči za pospeševanje mestne prenove ne potrebuje celotno območje trga delovne sile dežele Berlin.

(45) Nemčija ni predložila nobenih podatkov za območje trga delovne sile dežele Berlin, ki bi dokazovali, da je državna pomoč za spodbujanje združitev in prevzemov med stanovanjskimi družbami in združenji primeren instrument za učinkovito odstranitev prevelike ponudbe stanovanj v določenih mestnih okrajih. Tako ostaja nejasno, ali bo shema privedla do tega, da bodo ta podjetja prazna stanovanja v okrožjih, kot so Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen in Neukölln, dejansko porušila.

5.3.2 *Učinki na trgovino, ki so v nasprotju s skupnimi interesi*

(46) Potem ko je bilo ugotovljeno, da spada obnova mest med zastavljene cilje Skupnosti, je treba ugotoviti, ali škodi trgovinskim pogojem v obsegu, ki je v nasprotju s skupnim interesom.

(47) Nemčija je priznala, da so predvideni zneski pomoči za združitve in prevzeme med stanovanjskimi družbami in združenji v območju trga delovne sile dežele Berlin zaradi obsega in višje vrednosti nepremičnin v območju trga delovne sile dežele Berlin znatno višji kot na območjih, upravičenih do pomoči po členu 87(3)(a) Pogodbe ES ([17]). Nemčija je potrdila, da lahko pomoči za stanovanjske družbe po shemi znašajo do 6,7 milijona EUR. Komisija meni, da pomoči v takih zneskih izkrivljajo konkurenco in ovirajo trgovino v Skupnosti. Poleg tega ta shema ne izključuje, da se lahko ta podjetja združijo več kot enkrat, in ni predvidenega mehanizma, ki bi nadzoroval kopičenje pomoči.

([15]) UL L 149, 17.6.2003, str. 18.

([16]) Glej spletno stran: http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/state_aids/industrie_2003.htm

([17]) Na podlagi podatkov iz dopisa z dne 21. junija 2004 znašajo premoženjske vrednosti nekaterih stanovanjskih družb v Belinu med 542,4 milijona in 1,202 milijarde EUR.

(48) Glede na dejstvo, da je ta shema namenjena vsem stanovanjskim družbam in združenjem, ki imajo nepremičnine na območju trga delovne sile dežele Berlin, a urbanistično obnovo potrebujejo samo nekateri mestni okraji, je Komisija sklenila, da je shema, ki jo je Nemčija predvidela za območje trga delovne sile dežele Berlin, ki je območje, upravičeno do pomoči po členu 87(3)(c) Pogodbe ES, nesorazmerna z želenim ciljem. Po mnenju Komisije bi se posebna ugodnost pri prenosu nepremičnin v celotnem območju trga delovne sile dežele Berlin izkazala kot neučinkovita in pomoč bi škodila trgovini in konkurenci v obsegu, ki je v nasprotju s skupnim interesom.

6. **SKLEPNE UGOTOVITVE**

(49) Smernice za regionalno pomoč se v tem primeru ne morejo uporabiti. Shema ne spodbuja začetnih naložb niti ustvarjanja novih delovnih mest.

(50) Komisija meni, da je primerno, da se ta ukrep prouči neposredno na podlagi člena 87(3)(c) Pogodbe ES, saj obstoječih okvirov Skupnosti, smernic ali uredb ni mogoče uporabiti. Obnova mest je res eden od ciljev Skupnosti za spodbujanje gospodarske kohezije in trajnostnega razvoja, vendar ta ukrep za to ni ustrezno opredeljen.

(51) Ukrep je namenjen celotnemu območju trga delovne sile dežele Berlin, vendar imajo le določeni predeli mesta pomanjkljivosti. Zato Komisija meni, da je prostorsko področje uporabe sheme neprimerno široko. Nemčija ni pojasnila, na kakšen način je ukrep namenjen tistim delom mesta, ki potrebujejo obnovo, in kako naj bi končno vodil do rušenja praznih poslopij. Nemčija je priznala, da so vse stanovanjske družbe in združenja v območju trga delovne sile dežele Berlin predmet oprostitve plačila davka po tej shemi, tudi če na območjih z omejenimi možnostmi nimajo nepremičnin.

(52) Zneski, predvideni s tem ukrepom, so znatni, zlasti ko se neka stanovanjska družba ali združenje večkrat združi ali kopiči pomoči. Zato je Komisija sklenila, da ta shema pomoči škodi trgovinskim pogojem v obsegu, ki je v nasprotju s skupnim interesom –

SPREJELA NASLEDNJO ODLOČBO:

Člen 1

Načrtovana shema pomoči Nemčije „Oprostitev plačila davka na nakup nepremičnin pri združevanju stanovanjskih družb in stanovanjskih združenj v novih zveznih deželah“ za območje trga delovne sile dežele Berlin ni združljiva s skupnim trgom.

Shema pomoči se zato ne sme izvajati.

Člen 2

Nemčija obvesti Komisijo v dveh mesecih po uradnem obvestilu o tej odločbi o ukrepih, sprejetih za izvajanje te odločbe.

Člen 3

Ta odločba je naslovljena na Zvezno republiko Nemčijo.

V Bruslju, 23. novembra 2005

Za Komisijo

Neelie KROES

Članica Komisije