II

(Rättsakter vilkas publicering inte är obligatorisk)

KOMMISSIONEN

KOMMISSIONENS BESLUT

av den 23 november 2005

om den stödordning, ”Befrielse från skatt på överlåtelse av fast egendom vid sammanslagningar och förvärv mellan bostadsbolag och bostadskooperativ i de nya delstaterna”, som Tyskland planerar att genomföra med avseende på Berlins arbetsmarknadsregion

[delgivet med nr K(2005) 4434]

(Endast den tyska texten är giltig)

(Text av betydelse för EES)

(2006/566/EG)

EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS KOMMISSION HAR ANTAGIT DETTA BESLUT

med beaktande av fördraget om upprättandet av Europeiska gemenskapen, särskilt artikel 88.2 första stycket,

med beaktande av avtalet om upprättandet av Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, särskilt artikel 62.1 a,

efter uppmaning till alla berörda parter att yttra sig enligt dessa bestämmelser ([1]), och med beaktande av dessa synpunkter, och

av följande skäl:

1. FÖRFARANDE

(1) Genom en skrivelse av den 16 januari 2004 som diarieförd es av kommissionen den 19 januari 2004 anmälde Tyskland stödordningen ”Befrielse från skatt på överlåtelse av fast egendom vid sammanslagningar och förvärv mellan bostadsbolag och bostadskooperativ i de nya delstaterna” till kommissionen.

(2) Kommissionen begärde ytterligare upplysningar med en skrivelse av den 17 februari 2004. Dessa överlämnades av Tyskland genom en skrivelse av den 17 mars 2004, som diarieförd es den 19 mars 2004.

(3) Genom en skrivelse av den 26 april 2004 och i anslutning till ett möte den 10 april 2004, vid vilket Tyskland hade aviserat ytterligare upplysningar om stödordningen, ansökte Tyskland om en förlängning av tidsfristen, som godkändes genom en skrivelse av den 10 maj 2004.

(4) Med en skrivelse av den 14 maj 2004, som diarieförd es av kommissionen samma dag, lade Tyskland fram ytterligare information. Genom skrivelser av den 30 juni och den 14 september 2004 begärde kommissionen ytterligare upplysningar om stödordningen. Dessa upplysningar lämnades av Tyskland med skrivelser av den 29 juli och den 6 oktober 2004 som diarieförd es den 29 juli respektive den 15 oktober 2004.

(5) Genom en skrivelse av den 1 december 2004 meddelade kommissionen Tyskland att den hade fattat beslut om att inte göra några invändningar mot de delar av stödordningen som är begränsade till stödområden i den mening som avses i artikel 87.3 a i EG-fördraget i de nya delstaterna ([2]). Kommissionen meddelade vidare att den hade beslutat att inleda ett förfarande enligt artikel 88.2 i EG-fördraget med avseende på Berlin och de områden av Brandenburg som ingår i Berlins arbetsmarknadsområde och som är stödområden i den mening som avses i artikel 87.3 c i EG-fördraget ([3]).

([1]) EUT C 53, 3.3.2005, s. 18.

([2]) Brandenburg (med undantag av de områden som räknas in i Berlins arbetsmarknadsregion), Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen.

([3]) Se förteckningen över tyska stödområden, statligt stöd N 195/99, C 47/99 och N 641/02.

(6) Det beslutet offentliggjordes i *Europeiska unionens officiella tidning* den 3 mars 2005. Med det tillkännagivandet inbjöd kommissionen alla berörda parter att inkomma med synpunkter på stödordningen ([4]). Inga sådana synpunkter har dock kommit in.

(7) Tyskland lade fram sina synpunkter med en skrivelse av den 14 februari 2005.

2. **STÖDORDNINGEN**

2.1 **Bakgrund**

(8) Genom stödordningen undantas bostadsbolag och bostadskooperativ från skatt på överlåtelse av fast egendom (*Grunderwerbsteuer*), vid sammanslagningar och förvärv som inbegriper fastigheter i Berlins arbetsmarknadsregion.

(9) I f.d. DDR byggde man under flera årtionden bostäder enligt ett centraliserat plansystem. Samtidigt fick gamla våningar stå och förfalla, i så hög grad att en mängd gamla byggnader 1990 inte längre var beboeliga. Efter återföreningen uppstod en livlig efterfrågan på nybyggda lägenheter och hus, vilket ledde till en viss bostadsbrist i de nya delstaterna och i Berlins arbetsmarknadsregion. Experter och politiker utgick från att bostadsbristen skulle hålla i sig och reagerade under perioden 1990–1998 med att bevilja skatteavdrag och möjligheter till snabba avskrivningar för nybyggnation och renoveringar i de nya delstaterna och i Berlins arbetsmarknadsregion. Dessa incitament ledde till att det uppstod ett överskott på bostäder, särskilt som det samtidigt visade sig att efterfrågan på bostäder inte ökade enligt förväntan, utan i stället avtog. Idag finns det ett överutbud på cirka en miljon bostäder.

(10) Tyskland och de nya delstaterna beslutade därför att inleda programmet *Stadtumbau Ost* som innebar att tomma bostäder revs. Enligt vad Tyskland hävdar måste bostadsbolagen och bostadskooperativen själva stå för en betydande del av rivningskostnaderna.

(11) Tyskland påpekar att det faktum att många lägenheter står tomma har lett till minskade hyresintäkter, samtidigt som marknaden är relativt uppsplittrad. Många bostadsbolag och bostadskooperativ i de nya delstaterna och i Berlins arbetsmarknadsregion har därför brist på kapital, vilket riskerar att lägga hinder i vägen för det rivningsprogram som anses vara nödvändigt, eftersom företagen inte klarar att bära sina delar av rivningskostnaderna.

(12) Tyskland betonar att för att jämvikten mellan utbud och efterfrågan skall kunna återställas krävs det inte bara att överutbudet elimineras utan även att bostäderna motsvarar de faktiska kvalitetsanspråken. Bostadsbolagen och bostadskooperativen i de nya delstaterna och i Berlins arbetsmarknadsregion måste därför genomföra stora investeringar för att anpassa sitt bostadsutbud till den rådande efterfrågan. För att dessa företag skall kunna investera bör de enligt Tysklands uppfattning beredas möjlighet att slå sig samman för att kunna utnyttja de skalfördelar som därigenom uppstår.

(13) Enligt Tysklands uppfattning har skatten på överlåtelse av fast egendom (*Grunderwerbsteuer*) visat sig utgöra ett hinder för sammanslagningar och förvärv inom sektorn för bostadsbolag och bostadskooperativ. Genom en tillfällig befrielse från denna skatt skulle de berörda företagen ha möjlighet att gå samman. Tack vare att kapitalbasen därmed skulle utvidgas, skulle de sammanslagna företagens möjligheter att klara kostnaderna för de nödvändiga rivningarna förbättras och de skulle samtidigt kunna göra de investeringar som behövs för att kunna erbjuda moderna bostäder.

(14) Grunderwerbsteuer tas ut när fast egendom överlåts från en ägare till en annan. Skatten skall betalas när en fastighet överlåts genom försäljning eller något annat rättsligt förfarande. Skattesatsen för *Grunderwerbsteuer* är 3,5 %, som beräknas på grundval av fastighetens värde.

2.2 **Beslutets räckvidd**

(15) Kommissionen meddelade genom sin skrivelse av den 1 december 2004 att den inte hade några invändningar mot de delar av stödet ”Undantag från skatt på överlåtelse av fast egendom för bostadsbolag i de nya delstaterna”, som avser stödområden enligt artikel 87.3 a i EG-fördraget. Detta beslut gäller uteslutande de delar av stödordningen som avser Berlins arbetsmarknadsregion, ett stödområde enligt artikel 87.3 c i EG-fördraget.

2.3 **Stödordningens syfte**

(16) Syftet med stödordningen är att få till stånd en omstrukturering av Berlins arbetsmarknadsområde så att överutbudet avvecklas och bostadsbolagen och bostadskooperativen får hjälp med att skapa bostäder som uppfyller tidens kvalitetskrav. Genom att dessa företag ges möjlighet att riva outnyttjade bostadsanläggningar avser Tyskland att förbättra de yttre aspekterna och infrastrukturen inom vissa områden i Berlins arbetsmarknadsregion, som hittills har kännetecknats av oattraktiva fysiska förhållanden. […] (*).

([4]) Se fotnot 1.

(*) Affärshemlighet.

2.4 **Stödmottagare**

(17) Stödmottagare är bostadsbolag och bostadskooperativ som förvärvar fastigheter i Berlins arbetsmarknadsregion genom sammanslagningar och övertag. I detta beslut avses med ”bostadsbolag och bostadskooperativ” företag och kooperativ vilkas huvudsakliga verksamhet består i förvaltning, nybyggnad, försäljning och uthyrning av bostäder. Företag i svårigheter omfattas inte av stödordningen.

(18) Hittills har tre sammanslagningar mellan bostadsbolag i Berlins arbetsmarknadsregion planerats. För sammanslagningar som ägde rum i Berlin mellan 1995 och 1998 beräknades följande belopp i *Grunderwerbsteuer*: 3,1 miljoner euro för en sammanslagning som omfattade 19 fastigheter, 1,4 miljoner euro för en sammanslagning som omfattade 39 fastigheter och 6,7 miljoner euro för en sammanslagning som omfattade 491 fastigheter.

2.5 **Stödordningens varaktighet**

(19) Ordningen är begränsad till samtliga sammanslagningar och förvärv mellan bostadsbolag och bostadskooperativ som äger rum mellan den 31 december 2003 och 31 december 2006.

3. **BESLUT OM ATT INLEDA FÖRFARANDET**

(20) För sin slutsats att den anmälda stödordningen utgör stöd i den mening som avses i artikel 87.1 i EG-fördraget anförde kommissionen i sin skrivelse av den 1 december 2004 följande skäl:

— Statliga medel har ställts till förfogande, eftersom en befrielse från *Grunderwerbsteuer* innebär att Tyskland går miste om skatteintäkter som annars skulle ha kommit statskassan tillgodo.

— Det rör sig om en selektiv åtgärd, som omfattar ett visst geografiskt område i de nya delstaterna och i Berlins arbetsmarknadsregion och gynnar vissa företag, nämligen bostadsbolag och bostadskooperativ. Ordningen är begränsad till sammanslagningar och förvärv mellan företag och kooperativ som innehar fastigheter i de nya delstaterna och i Berlins arbetsmarknadsregion.

— För de bostadsbolag och bostadskooperativ som deltar i sammanslagningar och förvärv innebär stödordningen att de befrias från skatt på överlåtelse av fast egendom, som de annars skulle ha varit skyldiga att betala.

— Eftersom handel med fastigheter delvis sker mellan medlemsstater kan det inte uteslutas att ordningen påverkar handeln mellan medlemsstater.

(21) I sitt beslut 2002/581/EG ([5]) om Italiens skatteåtgärder avseende banker och bankstiftelser ansåg kommissionen att skattelättnader för omstrukturering av branscher i svårigheter i syfte att främja sammanslagningar och förvärv, utgör statligt stöd som sänker företagens löpande utgifter och därför är att betrakta som driftsstöd. I sitt beslut om att inleda detta förfarande lämnades denna fråga dock öppen, eftersom kommissionen tog hänsyn till de argument som Tyskland hade lagt fram för att styrka att denna stödordning också kan bedömas på ett annat sätt.

(22) Kommissionen hyste allvarliga tvivel om huruvida den tyska stödordningen med avseende på Berlins arbetsmarknad, som är ett stödområde enligt artikel 87.3 c i EG-fördraget, verkligen står i förhållande till sitt syfte och huruvida ordningen snedvrider marknaden i en omfattning som strider mot det gemensamma intresset, av följande skäl:

— Andelen outhyrda lägenheter i Berlin är 5,3 % för privata lägenheter och 8,77 % för lägenheter som ägs av föreningar eller kooperativ, vilket är betydligt lägre än i de nya delstaterna, där andelen outhyrda lägenheter är 14,2 %. Nästan alla tomma lägenheter finns i Berlins östra stadsdelar.

— Tyskland har inte lagt fram några uppgifter som styrker att Berlin är utsatt för en avfolkning som är jämförbar med situationen i de stödområden enligt artikel 87.3 a i EG-fördraget som omfattas av stödordningen.

— De typiska skattebeloppen för bostadsbolag i samband med sammanslagningar och förvärv mellan bostadsbolag och bostadskooperativ ligger mellan 150 000 euro och 1,5 miljoner euro i de områden som avses i artikel 87.3 a i EG-fördraget. Erfarenheter från senare tid visar att motsvarande belopp i Berlin ligger mellan 1,4 miljoner euro och 6,7 miljoner euro.

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

— Tyskland har inte lämnat några uppgifter som visar att den tillfälliga skattebefrielsen kommer att leda till att fastighetsmarknaden i Berlins arbetsmarknadsområde aktiveras, att den får positiva sidoeffekter och att det är högst osannolikt att den privata sektorn engagerar sig i saneringsåtgärder utan statliga insatser.

4. TYSKLANDS SYNPUNKTER

(23) Enligt Tysklands uppfattning skall de stöd som beviljas enligt den ifrågavarande stödordningen inte anses vara driftsstöd i den mening som avses i gemenskapsriktlinjerna för statligt stöd för regionala ändamål ([6]). Det speciella med denna stödordning sägs vara att fastighetstransaktioner i Berlins arbetsmarknadsregion befrias från *Grunderwerbsteuer*. Stödmottagare är de bostadsbolag och de bostadskooperativ som deltar i dessa transaktioner, förutsatt att det handlar om sammanslagningar och förvärv. Bara i sådana fall befrias de berörda företagen tillfälligt från *Grunderwerbsteuer*. Eftersom en sammanslagning eller ett förvärv mellan två bostadsbolag eller bostadskooperativ av naturliga skäl är en engångsföreteelse kan man enligt tyskt förmenande inte betrakta stödet som ett bidrag till löpande utgifter.

(24) Bostadsbolagen och bostadskooperativen kommer i samband med sina fastighetsaffärer i princip även fortsättningsvis att betala in skatt på överlåtelse av fast egendom (*Grunderwerbsteuer*). Eftersom köp, försäljning och uthyrning av fastigheter ingår i dessa företags normala affärsverksamhet kan man betrakta betalningen av *Grunderwerbsteuer* som en del av deras löpande driftskostnader. Stödordningen omfattar dock inte dessa löpande driftskostnader, eftersom den inte är tillämplig när bostadsbolagen och bostadskooperativen helt enkelt förvärvar eller avyttrar fastigheter.

(25) I fråga om den påstått lägre andelen tomma lägenheter i Berlin hävdar Tyskland att detta allmänna påstående inte överensstämmer med verkligheten, eftersom kommissionen använder sig av genomsnittliga uppgifter, men andelarna i vissa stadsdelar i Berlin är fullt jämförbara med andelarna i de nya delstaterna. Enligt Tysklands uppgifter ligger de områden som har en andel tomma lägenheter som är jämförbar med de nya delstaterna (runt 14 %) framför allt i de östra stadsdelarna, dvs. Hohenschönhausen, Marzahn-Hellersdorf och Lichtenberg.

(26) Vad beträffar avfolkningen hävdar Tyskland att befolkningen i Berlins arbetsmarknadsområde har minskat under de senaste åren, vilket har lett till en sänkt efterfrågan på bostäder. De statistiska uppgifter som har lagts fram av Tyskland visar dock att Berlin, efter det att staden återgick till att vara Tysklands huvudstad, inte har varit utsatt för avfolkning utan tvärtom har visat upp en stabil befolkningsutveckling. Däremot styrker uppgifterna att avfolkningstendensen i de östra stadsdelarna är jämförbar med den i de nya delstaterna.

(27) Tyskland bekräftar att stödbeloppen med anknytning till sammanslagningar mellan bostadsbolag och bostadskooperativ i Berlins arbetsmarknadsregion är betydligt högre än de belopp som avser stödområden enligt artikel 87.3 a i EG-fördraget, vilket förklaras av att fastigheterna i denna region är större och högre värderade ([7]).

(28) Tyskland menar att sammanslagningar och förvärv mellan bostadsbolag har positiva sidoeffekter på fastighetsmarknaden som helhet, eftersom de nya företagen har kapacitet att inleda den omstruktureringsprocess som är så viktig för marknaden och som innebär att tomma lägenheter kommer in på marknaden och att nedgångna fastigheter rivs. Eftersom skatten på överlåtelse av fast egendom belastar dessa företag i hög grad, gör den att de nödvändiga investeringarna försenas.

5. BEDÖMNING AV STÖDET

5.1 Förekomst av statligt stöd

(29) Av de skäl som anförs i kommissionens skrivelse av den 1 december 2004 (skälen 20, 21 och 22), som Tyskland inte har haft några invändningar emot, utgör enligt kommissionens mening stödordningen ”befrielse från skatt på överlåtelse av fast egendom för bostadsbolag i de nya delstaterna” statligt stöd enligt artikel 87.1 i EG-fördraget.

5.2 Lagenlighet

(30) Genom att anmäla denna stödordning redan på planeringsstadiet har Tyskland uppfyllt sina skyldigheter enligt artikel 88.3 i EG-fördraget.

5.3 Förenlighet

(31) I artikel 87.2 i EG-fördraget anges vissa former av stöd som är förenliga med den gemensamma marknaden. Med tanke på stödets syfte, nämligen att bidra till att tomma lägenheter rivs för att sanera bostadsmarknaden, anser kommissionen inte att artikel 87.2 a och b i EG-fördraget kan tillämpas på denna stödordning, vilket heller inte har gjorts gällande från tysk sida.

([6]) EGT C 74, 10.3.1998, s. 9. Enligt punkt 4.15 i riktlinjerna är regionalstöd som är avsedda att minska ett företags löpande kostnader (driftsstöd) i princip förbjudna.

([7]) Enligt den information som lämnades genom en skrivelse av den 21 juni 2004 har bostadsbolagen i Berlin tillgångar på mellan 552,4 miljoner och 1 202 miljoner euro.

(32) Inte heller artikel 87.2 c i EG-fördraget är tillämplig, eftersom överutbudet på bostäder inte uppstod på grund av Tysklands och Berlins delning utan beror på skatteåtgärder som infördes för att främja nybyggnation och sanera lägenheter i de nya delstaterna och Berlin under åren 1990–1998.

(33) I artikel 87.3 i fördraget anges andra stödformer som kan anses vara förenliga med den gemensamma marknaden. Med tanke på stödordningens form och syfte samt dess geografiska räckvidd anser kommissionen inte att artikel 87.3 b och d i EG-fördraget kan anses vara tillämplig i detta fall. Enligt artikel 87.3 a i EG-fördraget tillåts stöd som främjar den ekonomiska utvecklingen i regioner där levnadsstandarden är onormalt låg eller där det råder allvarlig brist på sysselsättning. Eftersom Berlins arbetsmarknadsregion emellertid är ett stödområde enligt artikel 87.3 c i EG-fördraget kan undantaget i artikel 87.3 a inte tillämpas.

(34) Till svar på frågan om undantagsbestämmelserna i artikel 87.3 c i EG-fördraget är tillämpliga, har EG-domstolen bl.a. i sin dom av den 14 januari 1997 i mål C-169/95 Konungariket Spanien mot Europeiska kommissionen ([8]) ansett att ”Kommissionen har vid tillämpningen av artikel 87.3 i fördraget ett utrymme för skönsmässig bedömning, vars utövande innebär ekonomiska och sociala bedömningar som måste göras i ett gemenskapssammanhang”. För vissa typer av stöd har kommissionen fastställt på vilken grund dessa bedömningar skall göras, antingen bedömningsgrunden föreligger i form av gruppundantagsförordningar, gemenskapsramar, riktlinjer eller tillkännagivanden. Om det förekommer sekundärlagstiftning eller andra föreskrifter måste kommissionen använda sig av dessa vid sin bedömning av stödet.

(35) Det kan fastställas att stödordningen varken är begränsad till åtgärder enligt kommissionens förordning (EG) nr 70/2001 av den 12 januari 2001 om tillämpningen av artiklarna 87 och 88 i EG-fördraget på statligt stöd till små och medelstora företag ([9]), eller till åtgärder enligt gemenskapens riktlinjer för statligt stöd till undsättning och omstrukturering av företag i svårigheter ([10]), eller till någon av följande kategorier av åtgärder: Gemenskapsramarna för statligt stöd till forskning och utveckling ([11]), kommissionens förordning (EG) nr 68/2001 av den 12 januari 2001 om tillämpningen av artiklarna 87 och 88 i EG-fördraget på stöd till utbildning ([12]) eller kommissionens förordning (EG) nr 2204/2002 av den 12 december 2002 om tillämpningen av artiklarna 87 och 88 i EG-fördraget på statligt sysselsättningsstöd ([13]). Därför kan inga av dessa riktlinjer, gemenskapsramar eller förordningar tillämpas på det föreliggande ärendet. Gemenskapens riktlinjer för statligt stöd till skydd för miljön ([14]) är inte heller tillämpliga, eftersom stödordningen inte avser miljöskydd.

(36) För stödområden enligt artikel 87.3 c i EG-fördraget som Berlins arbetsmarknadsregion gäller riktlinjerna för statligt stöd för regionala ändamål (nedan kallade ”riktlinjerna för regionalstöd”). Enligt dessa riktlinjer kan stöd till investeringar och skapande av nya arbetsplatser vara tillåtna om de möjliggör utbyggnad, modernisering och diversifiering av företag i mindre gynnade regioner. I riktlinjerna fastställs också att stöd som är begränsade till en enda bransch kan ha märkbara effekter på konkurrensen i den berörda marknaden, medan deras effekt på den regionala utvecklingen är av mindre betydelse.

(37) Riktlinjerna för regionalstöd är dock bara tillämpliga på vissa typer av stöd, t.ex. stöd till nyinvesteringar, till skapande av sysselsättning och undantagsvis driftsstöd. Enligt punkt 4.15 i dessa riktlinjer får driftsstöd endast beviljas i regioner som kan komma i fråga för undantagsbestämmelsen i artikel 87.3 a i EG-fördraget, under förutsättning att dess bidrag till den regionala utvecklingen, dess form och dess omfattning står i rimlig proportion till de nackdelar som kommer att uppstå genom stödet.

(38) Skattebefrielsen för bostadsbolagen i Berlins arbetsmarknadsregion utgör inte någon nyinvestering och har heller ingen anknytning till en utbyggnad av ett befintligt företag enligt punkt 4.4 i riktlinjerna. Den avser heller inte att skapa sysselsättning i samband med genomförandet av en nyinvestering enligt punkt 4.11.

(39) Stödordningen faller således inte inom tillämpningsområdet för några befintliga riktlinjer, gemenskapsramar eller förordningar i vilka artikel 87.3 c behandlas. Kommissionen har därför bedömt denna stödordning direkt på grundval av artikel 87.3 c i EG-fördraget.

([8]) REG 1997, s. I-135. Se även domstolens dom av den 17 september 1980 i mål 730/79 Philip Morris mot kommissionen, Rec. 1980, s. I-2671.
([9]) EGT L 10, 13.1.2001, s. 33. Förordningen senast ändrad genom förordning (EG) nr 1040/2006 (EUT L 187, 8.7.2006, s. 8).
([10]) EUT C 244, 1.10.2004, s. 2.
([11]) EGT C 45, 17.2.1996, s. 5.
([12]) EGT L 10, 13.1.2001, s. 20. Förordningen senast ändrad genom förordning (EG) nr 1040/2006.
([13]) EGT L 337, 13.12.2002, s. 3. Förordningen senast ändrad genom förordning (EG) nr 1040/2006.
([14]) EGT C 37, 3.2.2001, s. 3.

5.3.1 *Förenlighet med artikel 87.3 b i fördraget*

(40) Enligt artikel 87.3 c kan statligt stöd tillåtas för att underlätta utveckling av vissa näringsverksamheter eller vissa regioner, när det inte påverkar handeln i negativ riktning i en omfattning som strider mot det gemensamma intresset. När kommissionen bedömer huruvida en stödåtgärd är förenlig med artikel 87.3 c granskar den gemenskapens mål och tar reda på om stödet är bättre ägnat än andra metoder att lösa de problem som har fastställts, och om det står i rimlig proportion till det avsedda syftet.

(41) Målet med den aktuella stödordningen är att sanera bostadsmarknaden i Berlins arbetsmarknadsregion genom att eliminera överutbudet på lägenheter och bistå bostadsbolag och bostadskooperativ för att dessa skall kunna erbjuda bostäder av den kvalitet som för närvarande efterfrågas. Bostadsbolagen skall ges möjlighet att kunna riva outnyttjade fastigheter för att förbättra miljön och infrastrukturen i vissa områden i Berlins arbetsmarknadsregion, […].

(42) Att åtgärda fysiska brister och sanera […] bostadsområden är en politisk prioritering som blir allt mer brådskande inom gemenskapen. Kommissionen har för detta ändamål på direkt grundval av artikel 87.3 c godkänt stödordningar i syfte att gjuta nytt liv i nedgångna stadsdelar, t.ex. genom kommissionens beslut 2003/433/EG av den 21 januari 2003 om stödordningen ”Befrielse från stämpelskatt för kommersiella fastigheter i mindre gynnade områden” ([15]) samt genom stödordningen N 211/03 ”Nya frizoner i stadsbebyggda områden” ([16]). I dessa beslut har kommissionen erkänt att det även i de mest välmående städerna i EU finns ”bristområden”, som lider av social utslagning och otillräckliga fysiska förutsättningar i form av infrastruktur, boendestandard och social service. Kommissionen har godkänt att offentliga medel behövs för att främja förnyelseprocessen i städerna och bekräftat att dessa stödordningar är förenliga med gemenskapsmålen för ekonomisk och social sammanhållning, vilket även inbegriper utjämning av skillnader i utvecklingsnivå mellan olika stadsdelar.

(43) Tyskland håller med om att Berlin inte har varit utsatt för avfolkning sedan staden återfick sin huvudstadsfunktion. Enligt en befolkningsundersökning som Tyskland har lagt fram är invånarantalet i Berlin inte längre på tillbakagång. Det framgår emellertid av dessa siffror att man i stadsdelarna Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg och Hohenschönhausen kan konstatera liknande avfolkningstendenser som i de nya delstaterna, vilket förklarar att andelen obebodda lägenheter i Marzahn-Hellersdorf är 14,1 %.

(44) Enligt stödordningen är det dock inte bara bostadsbolag och bostadskooperativ med fastighetsinnehav i stadsdelarna Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen eller Neukölln som är befriade från *Grunderwerbsteuer*, utan samma regler gäller för denna typ av företag i hela Berlins arbetsmarknadsregion. Kommissionen håller visserligen med om att saneringsprocessen på många sätt är särskilt svår i Berlin på grund av stadens speciella historia, och om att de ovannämnda stadsdelarna kan definieras som ”bristområden”, men är trots detta övertygad om att inte hela Berlins arbetsmarknadsområde behöver statligt stöd för att främja den nödvändiga stadsomvandlingen.

(45) Tyskland har inte lagt fram några uppgifter om Berlins arbetsmarknadsområde som styrker att statligt stöd som främjar sammanslagningar och förvärv mellan bostadsbolag och bostadskooperativ är det bäst lämpade instrumentet för att på ett effektivt sätt undanröja överutbudet på lägenheter i vissa stadsdelar. Det förblir oklart om stödordningen verkligen kommer att leda till att dessa företag i praktiken kommer att riva fastigheter med tomma lägenheter i områden som Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen och Neukölln.

5.3.2 *Effekter på handeln som strider mot det gemensamma intresset*

(46) Efter det att det har fastställts att stadsomvandlingen ingår i gemenskapens mål måste det nu bedömas huruvida handeln påverkas i en omfattning som strider mot det gemensamma intresset.

(47) Tyskland har erkänt att stödbeloppen med anknytning till sammanslagningar mellan bostadsbolag och bostadskooperativ i Berlins arbetsmarknadsregion är betydligt högre än de belopp som avser stödområden enligt artikel 87.3 a i EG-fördraget, vilket förklaras av att fastigheterna i denna region är större och högre värderade ([17]). Tyskland har bekräftat att stöden till bostadsbolagen enligt den aktuella stödordningen kan uppgå till 6,7 miljoner euro. Kommissionen anser att stöd i den omfattningen snedvrider konkurrensen och påverkar handeln mellan medlemsstater. Dessutom utesluter stödordningen inte att dessa företag deltar i fler än en sammanslagning och det finns ingen mekanism för att kontrollera kumuleringen av stöd.

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

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

([17]) Enligt uppgifter i skrivelsen av den 21 juni 2004 har vissa bostadsbolag i Berlin förmögenheter på mellan 542,4 miljoner och 1 202 miljoner euro.

(48) Mot bakgrund av det faktum att denna åtgärd är öppen för alla bostadsbolag och bostadskooperativ som innehar fastigheter i Berlins arbetsmarknadsregion, trots att det bara är vissa stadsdelar som behöver förnyas, har kommissionen kommit fram till slutsatsen att den stödordning som planeras av Tyskland för Berlins arbetsmarknadsregion, ett stödområde enligt artikel 87.3 c, inte står i rimlig proportion till det avsedda målet. Enligt kommissionens mening skulle fördelar för fastighetstransaktionerna i hela Berlins arbetsmarknadsområde visa sig verkningslösa, och stöden skulle påverka handeln och konkurrensen i en omfattning som strider mot det gemensamma intresset.

6. **SLUTSATSER**

(49) Riktlinjerna för regionalstöd är inte tillämpliga på detta ärende. Stödordningen främjar vare sig nyinvesteringar eller ökad sysselsättning.

(50) Kommissionen anser att denna åtgärd bör bedömas direkt mot bakgrund av artikel 87.3 c i EG-fördraget, eftersom inga befintliga gemenskapsramar, riktlinjer eller förordningar är tillämpliga på detta fall. Stadsomvandlingen är visserligen ett av gemenskapens mål i syfte att främja ekonomisk sammanhållning och hållbar utveckling, men den berörda åtgärden är inte korrekt utformad för att uppfylla detta mål.

(51) Åtgärden avser hela Berlins arbetsmarknadsområde, trots att det i praktiken bara är vissa stadsdelar som uppvisar brister i detta hänseende. Därför anser kommissionen att ordningens geografiska räckvidd är onödigt omfattande. Tyskland har inte förklarat på vilket sätt åtgärden kommer att bli till gagn för just de stadsdelar som har behov av en omvandling och hur den kommer att leda till att tomma fastigheter rivs. Tyskland har medgivit att samtliga bostadsbolag och bostadskooperativ i Berlins arbetsmarknadsregion kan vara berättigade till stöd enligt den berörda ordningen, även de som inte äger några fastigheter i de missgynnade stadsdelarna.

(52) De stödbelopp som planeras enligt denna stödordning är avsevärda, särskilt i de fall då ett bostadsbolag eller ett bostadskooperativ deltar i flera sammanslagningar eller tar emot kumulerade stöd. Kommissionen drar därför slutsatsen att denna stödordning påverkar handelsvillkoren i en omfattning som strider mot det gemensamma intresset.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Den stödordning som planeras av Tyskland, ”Befrielse från skatt på överlåtelse av fast egendom vid sammanslagningar och förvärv mellan bostadsbolag och bostadskooperativ i de nya delstaterna”, är inte förenlig med den gemensamma marknaden i den mån den omfattar Berlins arbetsmarknadsregion.

Stödordningen får därför inte genomföras.

Artikel 2

Tyskland skall inom två månader från delgivningen av detta beslut underrätta kommissionen om vilka åtgärder som har vidtagits för att följa beslutet.

Artikel 3

Detta beslut riktar sig till Förbundsrepubliken Tyskland.

Utfärdat i Bryssel den 23 november 2005.

På kommissionens vägnar

Neelie KROES

Ledamot av kommissionen