

II

(Akty, których publikacja nie jest obowiązkowa)

KOMISJA

DECYZJA KOMISJI

z dnia 23 listopada 2005 r.

w sprawie planowanego przez Niemcy programu pomocy „Zwolnienie z podatku od nabycia nieruchomości w przypadku fuzji przedsiębiorstw oraz spółdzielni mieszkaniowych w nowych krajach związkowych” – w odniesieniu do sytuacji na obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie

(notyfikowana jako dokument nr C(2005) 4434)

(Jedynie tekst w języku niemieckim jest autentyczny)

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

(2006/566/WE)

KOMISJA WSPÓLNOT EUROPEJSKICH,

uwzględniając traktat ustanawiający Wspólnotę Europejską, w szczególności jego art. 88 ust. 2 akapit pierwszy,

uwzględniając Porozumienie o Europejskim Obszarze Gospodarczym, w szczególności jego art. 62 ust. 1 lit. a),

po wezwaniu wszystkich zainteresowanych stron do przedstawienia uwag zgodnie z powyższymi postanowieniami⁽¹⁾ i uwzględniając te uwagi,

a także mając na uwadze, co następuje:

1. PROCEDURA

- (1) Pismem z dnia 16 stycznia 2004 r., które zostało zarejestrowane dnia 19 stycznia, Niemcy zgłosiły program pomocy „Zwolnienie z podatku od nabycia nieruchomości w przypadku fuzji przedsiębiorstw oraz spółdzielni mieszkaniowych w nowych krajach związkowych”.
- (2) Pismem z dnia 17 lutego 2004 r. Komisja poprosiła o dodatkowe informacje. Niemcy przekazały je w piśmie z dnia 17 marca 2004 r., które zostało zarejestrowane dnia 19 marca.

(3) Po spotkaniu w dniu 10 kwietnia 2004 r., na którym Niemcy zapowiedziały przedstawienie dodatkowych informacji na temat tego programu pomocy, pismem z dnia 26 kwietnia 2004 r. Niemcy złożyły wniosek o przedłużenie terminu, na które otrzymały zgodę przekazaną pismem z dnia 10 maja 2004 r.

(4) Niemcy przekazały Komisji dodatkowe informacje w piśmie z dnia 14 maja 2004 r., które zostało zarejestrowane tego samego dnia. Pismami z dnia 30 czerwca i 14 września 2004 r. Komisja poprosiła o dodatkowe informacje na temat tego programu pomocy. Niemcy przekazały informacje w pismach z dnia 29 lipca oraz z dnia 15 października 2004 r., które zostały zarejestrowane dnia 29 lipca oraz dnia 6 października 2004 r.

(5) W piśmie z dnia 1 grudnia 2004 r. Komisja poinformowała Niemcy o swojej decyzji o niezgłaszaniu zastrzeżeń w stosunku do tych części programu pomocy, które ograniczają się do obszarów objętych pomocą zgodnie z art. 87 ust. 3 lit. a) Traktatu WE⁽²⁾ w nowych krajach związkowych. Ponadto Komisja poinformowała Niemcy o swojej decyzji o wszczęciu postępowania zgodnie z art. 88 ust. 2 Traktatu WE w stosunku do Berlina oraz tych części Brandenburgii, które zalicza się do obszaru obejmującego rynek pracy w Berlinie i które są obszarami objętymi pomocą w rozumieniu art. 87 ust. 3 lit. c) Traktatu WE⁽³⁾.

⁽²⁾ Brandenburgia (z wyjątkiem obszarów zaliczanych do obszaru obejmującego rynek pracy w Berlinie), Meklemburgia-Pomorze Przednie, Saksonia, Saksonia-Anhalt, Turyngia.

⁽³⁾ Patrz: spis obszarów objętych pomocą w Niemczech, pomoc państwa N 195/99, C 47/99 i N 641/02.

⁽¹⁾ Dz.U. C 53 z 3.3.2005, str. 18.

- (6) Decyzja ta została opublikowana w *Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej* dnia 3 marca 2005 r. W decyzji Komisja wezwała wszystkie zainteresowane strony do przedstawienia uwag dotyczących przedmiotowego programu pomocy⁽⁴⁾. Komisja nie otrzymała jednak żadnych uwag od innych zainteresowanych stron.
- (7) Niemcy przedłożyły swoje uwagi w piśmie z dnia 14 lutego 2005 r.

2. PROGRAM POMOCY

2.1. Kontekst

- (8) Program pomocy zakłada zwolnienie z podatku od nabycia nieruchomości dla przedsiębiorstw oraz spółdzielni mieszkaniowych w przypadku fuzji oraz przejęć nieruchomości w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie.
- (9) W byłej NRD przez kilka dziesięcioleci budowano mieszkania zgodnie z zasadami scentralizowanej gospodarki planowej. Jednocześnie stare budynki ulegały degradacji w takim stopniu, że znaczna liczba mieszkań w starym budownictwie w 1990 r. nie nadawała się do zamieszkania. Po zjednoczeniu nastąpiło ożywienie popytu na nowo budowane mieszkania i domy jednorodzinne, co z kolei spowodowało zmniejszenie podaży na rynku mieszkaniowym w nowych krajach związkowych oraz w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie. Eksperti oraz politycy założyli, że zmniejszenie podaży na rynku mieszkaniowym będzie tendencją trwałą i w latach od 1990 r. do 1998 r. odpowiedzieli ulgami podatkowymi i przyspieszonymi odpisami amortyzacyjnymi na nowe i odnawiane budynki w nowych krajach związkowych oraz w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie. Te zachęty przyczyniły się do powstania nadwyżek mieszkań, zwłaszcza że tymczasem okazało się, że popyt na mieszkania nie wzrastał zgodnie z oczekiwaniami, lecz spadał. Obecnie nadwyżka podaży wynosi około 1 miliona mieszkań.
- (10) W związku z tym Niemcy oraz nowe kraje związkowe postanowiły wyburzyć pustostany w ramach programu „Przebudowa miast w nowych krajach związkowych” („*Stadtumbau Ost*”). Zgodnie z informacjami Niemiec przedsiębiorstwa i spółdzielnie mieszkaniowe będą musiały ponieść znaczną część kosztów wyburzenia.
- (11) Niemcy twierdzą, że niedobór kapitału występujący w wielu przedsiębiorstwach oraz spółdzielniach mieszkaniowych w nowych krajach związkowych i w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie, wynikający z utraconych przychodów w związku z dużą liczbą pustostanów oraz ze względnego rozdrobnienia rynku, zagraża programowi wyburzania, uważanemu przez rząd federalny oraz kraje związkowe za konieczny, ponieważ przedsiębiorstwa nie są w stanie ponieść przypadających im części kosztów wyburzenia.

- (12) Niemcy podkreślają, że równowagi między popytem a podażą nie można osiągnąć jedynie dzięki likwidacji nadmiernej podaży, lecz także oferując mieszkania, których jakość odpowiada faktycznym wymaganiom. Przedsiębiorstwa oraz spółdzielnie mieszkaniowe w nowych krajach związkowych oraz w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie musiałyby w związku z tym przeprowadzić szeroko zakrojone inwestycje, aby dostosować ich zasoby mieszkaniowe do tego popytu. Zdaniem Niemiec, aby umożliwić tym przedsiębiorstwom przeprowadzenie inwestycji, powinny mieć one możliwość łączenia się w celu wykorzystania powstających w ten sposób efektów synergii.

- (13) Zdaniem Niemiec podatek od nabycia nieruchomości utrudnia fuzje i przejęcia między przedsiębiorstwami i spółdzielni mieszkaniowymi. Dzięki tymczasowemu zwolnieniu z tego podatku te przedsiębiorstwa mogłyby się łączyć. Związany z tym wzrost kapitałów własnych umożliwiłby łączącym się przedsiębiorstwom ponoszenie kosztów niezbędnych wyburzeń i jednocześnie przeprowadzenie koniecznych inwestycji, aby móc oferować nowoczesne mieszkania.
- (14) Podatek od nabycia nieruchomości pobiera się w momencie przeniesienia własności nieruchomości na nowego właściciela. Podatek należy zapłacić w momencie przeniesienia własności nieruchomości w wyniku kupna lub innej czynności prawnej. Podstawą opodatkowania podatkiem od nabycia nieruchomości, który wynosi 3,5 %, jest każdorazowo wartość nieruchomości.

2.2. Zakres decyzji

- (15) W piśmie z dnia 1 grudnia 2004 r. Komisja nie wniosła zastrzeżeń w stosunku do tych części programu pomocy pod nazwą „Zwolnienie z podatku od nabycia nieruchomości przedsiębiorstw mieszkaniowych w nowych krajach związkowych”, które dotyczą obszarów wsparcia zgodnie z art. 87 ust. 3 lit. a) Traktatu WE. Niniejsza decyzja dotyczy wyłącznie części programu pomocy odnoszących się do obszaru obejmującego rynek pracy w Berlinie, który jest obszarem wsparcia zgodnie z art. 87 ust. 3 lit. c) Traktatu WE.

2.3. Cel programu pomocy

- (16) Program ma na celu stworzenie nowych struktur w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie dzięki przewycięzeniu nadmiernej podaży oraz dzięki pomocy udzielonej przedsiębiorstwom i spółdzielniom mieszkaniowym, aby mogły one oferować mieszkania, których jakość odpowiada aktualnemu popytowi. Dając przedsiębiorstwom mieszkaniowym możliwość wyburzenia niezamieszkałych mieszkań, Niemcy zamierzają poprawić wygląd i infrastrukturę określonych rejonów w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie, które charakteryzują się zaniedbanym otoczeniem. [...] (*).

⁽⁴⁾ Patrz: przypis 1.

^(*) Informacje poufne.

2.4. Beneficjenci

- (17) Beneficjentami programu pomocy są przedsiębiorstwa oraz spółdzielnie mieszkaniowe nabywające nieruchomości w drodze fuzji oraz przejęć w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie. Na potrzeby niniejszej decyzji przez pojęcie „przedsiębiorstwa i spółdzielnie mieszkaniowe” rozumie się przedsiębiorstwa i spółdzielnie, których działalność podstawowa obejmuje zarządzanie mieszkaniami oraz ich budowę, sprzedaż i wynajem. Program pomocy nie obejmuje przedsiębiorstw zagrożonych.
- (18) Dotychczas zaplanowano trzy fuzje przedsiębiorstw mieszkaniowych w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie. W związku z fuzjami, które miały miejsce w Berlinie w latach od 1995 r. do 1998 r., zanotowano następujące kwoty podatku od nabycia nieruchomości: 3,1 mln EUR w związku z fuzją obejmującą 19 nieruchomości gruntowych, 1,4 mln EUR w związku z 39 nieruchomościami gruntowymi i 6,7 mln EUR w związku z 491 nieruchomościami gruntowymi.

2.5. Czas obowiązywania programu pomocy

- (19) Program pomocy ogranicza się do wszystkich fuzji i przejęć przedsiębiorstw oraz spółdzielni mieszkaniowych, które mają miejsce między dniem 31 grudnia 2003 r. a dniem 31 grudnia 2006 r.

3. DECYZJA O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA

- (20) Biorąc pod uwagę poniższe argumenty, w piśmie z dnia 1 grudnia 2004 r. Komisja doszła do wniosku, że zgłoszony program stanowi pomoc państwa w rozumieniu art. 87 ust. 1 Traktatu WE:

- zostały udostępnione środki państwowe, ponieważ zwolnienie z podatku od nabycia nieruchomości pozbawia Niemcy przychodów podatkowych, które uzyskanoby w przeciwnym razie,
- pomoc ma charakter selektywny, ponieważ skierowana jest do określonego regionu w nowych krajach związkowych oraz na obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie w celu przysporzenia korzyści określonym przedsiębiorstwom, a mianowicie przedsiębiorstwom oraz spółdzielniom mieszkaniowym. Program obejmuje tylko fuzje i przejęcia przedsiębiorstw oraz spółdzielni mieszkaniowych, posiadających nieruchomości w nowych krajach związkowych oraz na obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie,

— program przysparza korzyści przedsiębiorstwom i spółdzielniom mieszkaniowym, biorącym udział w fuzjach i przejęciach, ponieważ są one zwolnione z podatku od nabycia nieruchomości, który musiałyby zapłacić w przeciwnym razie,

— ponieważ nabywanie nieruchomości jest przedmiotem wymiany handlowej między państwami członkowskimi, nie można wykluczyć, że program pomocy wpływa negatywnie na wymianę handlową między państwami członkowskimi.

- (21) W decyzji 2002/581/WE⁽⁵⁾ w sprawie zwolnień podatkowych przyznanych przez Republikę Włoską bankom i fundacjom bankowym Komisja doszła do wniosku, że zwolnienia podatkowe przyznawane w celu restrukturyzacji zagrożonych gałęzi gospodarki, a przysparzające korzyści w przypadku fuzji i przejęć, należy uznać za pomoc mającą na celu obniżenie bieżących wydatków przedsiębiorstwa, a więc za pomoc operacyjną. W decyzji o wszczęciu niniejszego postępowania Komisja pozostawiła jednak tę kwestię otwartą, ponieważ uwzględniła argumenty przytoczone przez Niemcy, które przemawiały za tym, że ten program pomocy można również ocenić w inny sposób.

- (22) Komisja miała poważne wątpliwości, czy planowany przez Niemcy program pomocy przeznaczony dla obszaru obejmującego rynek pracy w Berlinie, który spełnia przesłanki art. 87 ust. 3 lit. c) Traktatu WE, jest odpowiedni do zamierzonego celu i czy program nie zakłóca konkurencji w zakresie sprzecznym ze wspólnym interesem, a mianowicie z następujących powodów:

— współczynnik pustostanów w Berlinie wynosi 5,3 % dla mieszkań prywatnych i 8,77 % dla mieszkań spółek lub spółdzielni i jest zdecydowanie niższy niż w nowych krajach związkowych, gdzie wynosi on 14,2 %. Prawie wszystkie puste mieszkania znajdują się we wschodnich dzielnicach Berlina,

— Niemcy nie przedłożyły żadnych danych potwierdzających, że obszar obejmujący rynek pracy w Berlinie charakteryzuje się odpływem ludności w stopniu porównywalnym z obszarami objętymi pomocą zgodnie z art. 87 ust. 3 lit. a) Traktatu WE, które zostały objęte programem pomocy,

— o ile w przypadku fuzji i przejęć przedsiębiorstw i spółdzielni mieszkaniowych w regionach wymienionych w art. 87 ust. 3 lit. a) Traktatu WE podatek od nabycia nieruchomości wynosił od 150 000 do 1,5 mln EUR, to w przypadku Berlina były to kwoty rzędu od 1,4 do 6,7 mln EUR,

⁽⁵⁾ Dz.U. L 184 z 13.7.2002, str. 27.

— Niemcy nie przedłożyły żadnych danych potwierdzających, że tymczasowe zwolnienie z podatku przyczyniłoby się do ożywienia rynku nieruchomości w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie i spowodowałyby także dalej idące korzyści, oraz że sektor prywatny najprawdopodobniej nie zaangażowałby się w rewitalizację bez wsparcia ze strony państwa.

4. UWAGI NIEMIEC

- (23) Niemcy są zdania, że pomocy przyznanej w ramach tego programu nie można uznać za pomoc operacyjną zgodnie z Wytocznymi wspólnotowymi w sprawie krajowej pomocy regionalnej ⁽⁶⁾. Cechą szczególną tego programu pomocy jest zwolnienie z podatku od nabycia nieruchomości transakcji przeprowadzonych w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie. Beneficjentami są przedsiębiorstwa oraz spółdzielnie mieszkaniowe, jeżeli transakcja wiąże się z fuzją lub przejęciem. Tylko w takim przypadku przedsiębiorstwa są tymczasowo zwalniane z podatku od nabycia nieruchomości. Ponieważ fuzja lub przejęcie między dwoma przedsiębiorstwami lub dwiema spółdzielniami mieszkaniowymi zasadniczo ma miejsce tylko jeden raz, Niemcy nie uznają pomocy za dotację na bieżące wydatki.
- (24) Generalnie przedsiębiorstwa i spółdzielnie mieszkaniowe nadal będą płacić podatek od nabycia nieruchomości, jeżeli kupują nieruchomości. Ponieważ kupno i sprzedaż i/lub wynajem nieruchomości należą do zwykłych transakcji przedsiębiorstwa, zapłacony podatek od nabycia nieruchomości można zaliczyć do ich bieżących kosztów działalności. Program pomocy nie obejmuje jednak tych bieżących wydatków na działalność, ponieważ nie można z niego skorzystać, jeżeli przedsiębiorstwa oraz spółdzielnie mieszkaniowe tylko kupują lub sprzedają nieruchomości.
- (25) W odniesieniu do rzekomo niższych współczynników pustostanów w Berlinie Niemcy stwierdzają, że to ogólne stwierdzenie nie jest prawdziwe, ponieważ Komisja powołuje się na dane uśrednione, podczas gdy wysokość tego współczynnika w niektórych dzielnicach Berlina można porównać ze współczynnikiem w nowych krajach związkowych. Według danych Niemiec obszary o porównywalnym współczynniku pustostanów (ok. 14 %) znajdują się przede wszystkim we wschodnich dzielnicach Berlina, tj. *Hohenschönhausen*, *Marzahn-Hellersdorf* i *Lichtenberg*.
- (26) W odniesieniu do odpływu ludności Niemcy argumentują, że liczba ludności w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie spadła w ostatnich latach, co doprowadziło do spadku popytu na mieszkania. Jednak dane

statystyczne przedłożone przez Niemcy pokazują, że Berlin, po odzyskaniu funkcji stolicy, nie odnotowuje spadku liczby ludności, lecz następuje w nim stabilny rozwój demograficzny. Dane potwierdzają jednak, że wschodnie dzielnice Berlina dotknięte są odpływem ludności w stopniu porównywalnym z nowymi krajami związkowymi.

- (27) Niemcy potwierdzają, że pomoc przyznawana w związku z fuzjami przedsiębiorstw oraz spółdzielni mieszkaniowych w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie jest znacznie wyższa niż w obszarach objętych pomocą zgodnie z art. 87 ust. 3 lit. a) Traktatu WE, co przede wszystkim wynika z wielkości i wyższej wartości tych nieruchomości ⁽⁷⁾.
- (28) Niemcy są zdania, że fuzje i przejęcia przedsiębiorstw oraz spółdzielni mieszkaniowych, ogólnie rzecz biorąc, wpłyną pozytywnie na rynek mieszkaniowy, ponieważ nowo powstające przedsiębiorstwa są zdolne do przeprowadzenia zaległego procesu restrukturyzacji, tzn. do skutecznego zaoferowania pustych mieszkań na rynku i/lub wyburzenia zdewastowanych mieszkań. Ponieważ podatek od nabycia nieruchomości w znacznym stopniu obniża płynność tych przedsiębiorstw, jego pobieranie opóźnia konieczne inwestycje.

5. OCENA POMOCY

5.1. Stwierdzenie istnienia pomocy

- (29) Z powodów przedstawionych w piśmie z dnia 1 grudnia 2004 r. (motywy 20, 21 i 22), których Niemcy nie zakwestionowały, Komisja uważa, że program pomocy „Zwolnienie z podatku od nabycia nieruchomości w przypadku fuzji przedsiębiorstw oraz spółdzielni mieszkaniowych w nowych krajach związkowych” stanowi pomoc państwa w rozumieniu art. 87 ust. 1 Traktatu WE.

5.2. Zgodność z prawem

- (30) Zgłaszając planowany program pomocy, Niemcy spełniły swój obowiązek wynikający z art. 88 ust. 3 Traktatu WE.

5.3. Zgodność pomocy

- (31) Zgodnie z art. 87 ust. 2 Traktatu WE określone rodzaje pomocy można uznać za zgodne ze wspólnym rynkiem. Mając na uwadze cel pomocy, a mianowicie wyburzenie pustych mieszkań w celu poprawy sytuacji na rynku mieszkaniowym, Komisja uważa, że do tego programu nie można zastosować postanowień art. 87 ust. 2 lit. a) i b) Traktatu WE, na które zresztą Niemcy się nie powołały.

⁽⁶⁾ Dz.U. C 74 z 10.3.1998, str. 9; zgodnie z pkt 4.15 wytycznych pomoc regionalna, mająca na celu zmniejszenie bieżących wydatków przedsiębiorstwa (pomoc operacyjna), jest zasadniczo zabroniona.

⁽⁷⁾ Zgodnie z informacjami przekazanymi w piśmie z dnia 21 czerwca 2004 r. majątek trwały niektórych przedsiębiorstw mieszkaniowych w Berlinie wynosi od 552,4 mln do 1,202 mld EUR.

- (32) Nie można również zastosować postanowień art. 87 ust. 2 lit. c) Traktatu WE, ponieważ przyczyną nadpodaży mieszkań nie jest podział Niemiec i Berlina, lecz ulgi podatkowe przyznane w celu wspierania budownictwa nowych mieszkań i renowacji mieszkań w nowych krajach związkowych oraz w Berlinie w latach 1990–1998.
- (33) Artykuł 87 ust. 3 Traktatu WE wymienia inne formy pomocy, które można uznać za zgodne ze wspólnym rynkiem. Mając na uwadze rodzaj i cel programu pomocy, a także jego zasięg terytorialny, Komisja uważa, że nie można zastosować postanowień art. 87 ust. 3 lit. b) i d) Traktatu WE. Artykuł 87 ust. 3 lit. a) Traktatu WE dopuszcza pomoc na sprzyjanie rozwojowi gospodarczemu regionów, w których poziom życia jest nienormalnie niski, lub regionów, w których istnieje poważny stan niedostatecznego zatrudnienia. Ponieważ obszar obejmujący rynek pracy w Berlinie jest jednak obszarem objętym pomocą w rozumieniu art. 87 ust. 3 lit. c) Traktatu WE, nie można zastosować postanowień lit. a).
- (34) W kwestii, czy można zastosować odstępstwa zgodnie z art. 87 ust. 3 lit. c) Traktatu WE, Trybunał Sprawiedliwości Wspólnot Europejskich uznał między innymi w wyroku z dnia 14 stycznia 1997 r. w sprawie C-169/95 Królestwo Hiszpanii przeciwko Komisji Wspólnot Europejskich⁽⁸⁾, że art. 87 ust. 3 „daje Komisji duży zakres uznaniowości, z którego Komisja korzysta w zależności od oceny ekonomicznej i społecznej, która odnosi się do Wspólnoty jako całości”. W stosunku do określonych rodzajów pomocy Komisja ustaliła, w jaki sposób będzie korzystać z przysługującej jej uznaniowości, czy to w formie rozporządzeń o wyłączeniu grupowym, ram wspólnotowych, wytycznych, czy też komunikatów. Jeżeli istnieją teksty dające wykładnię, Komisja musi się na nich oprzeć, oceniając pomoc.
- (35) Należy stwierdzić, że program pomocy nie ogranicza się do środków przewidzianych w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 70/2001 z dnia 12 stycznia 2001 r. w sprawie zastosowania art. 87 i 88 Traktatu WE w odniesieniu do pomocy państwa dla małych i średnich przedsiębiorstw⁽⁹⁾, ani do środków przewidzianych w Wspólnotowych wytycznych w sprawie pomocy państwa na ratowanie i restrukturyzację przedsiębiorstw znajdujących się w trudnej sytuacji⁽¹⁰⁾, ani do środków przewidzianych w następujących tekstach: Ramy wspólnotowe dotyczące pomocy państwa przeznaczonej na badania i rozwój⁽¹¹⁾, rozporządzenie Komisji (WE) nr 68/2001 z dnia 12 stycznia 2001 r. w sprawie zastosowania art. 87 i 88 Traktatu WE do pomocy szkoleniowej⁽¹²⁾ lub rozporządzenia Komisji (WE) nr 2204/2002 z dnia 12 grudnia 2002 r. w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu WE w odniesieniu do pomocy państwa w zakresie zatrudnienia⁽¹³⁾. W omawianym przypadku nie można zatem zastosować tych wytycznych, ram wspólnotowych lub rozporządzeń. Nie można zastosować również Wspólnotowych wytycznych dotyczących pomocy państwa na rzecz ochrony środowiska naturalnego⁽¹⁴⁾, ponieważ program pomocy nie ma na celu ochrony środowiska naturalnego.
- (36) W odniesieniu do obszarów objętych pomocą zgodnie z art. 87 ust. 3 lit. c) Traktatu WE, do których zalicza się obszar obejmujący rynek pracy w Berlinie, obowiązują Wytyczne w sprawie krajowej pomocy regionalnej (zwane dalej „wytycznymi w sprawie krajowej pomocy regionalnej”). Zgodnie z tymi wytycznymi można wspierać inwestycje i tworzenie nowych miejsc pracy, jeżeli umożliwiają one ekspansję, modernizację i dywersyfikację działalności przedsiębiorstw znajdujących się w mniej uprzywilejowanych regionach. W wytycznych stwierdza się również, że pomoc ograniczona do jednego obszaru działalności może wywierać poważny wpływ na konkurencję na danym rynku, a jej skutki dla rozwoju regionalnego będą raczej ograniczone.
- (37) Wytyczne w sprawie krajowej pomocy regionalnej odnoszą się tylko do określonych rodzajów pomocy, jak np. inwestycje początkowe, tworzenie miejsc pracy i – w wyjątkowych przypadkach – do pomocy operacyjnej. Zgodnie z pkt 4.15 tych wytycznych pomoc operacyjną można przyznać tylko w regionach kwalifikujących się do otrzymania pomocy na mocy odstępstwa określonego w art. 87 ust. 3 lit. a) Traktatu WE, o ile jest ona uzasadniona w kategoriach jej wkładu w rozwój regionalny i jej charakteru oraz poziomu proporcjonalnego do niedostatków, które powinna zniwelować.
- (38) Zwolnienie podatkowe dla przedsiębiorstw mieszkaniowych w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie nie wiąże się ani z inwestycją początkową, ani z rozbudową istniejącego przedsiębiorstwa zgodnie z pkt 4.4 wytycznych. Nie wiąże się ono również z tworzeniem nowych miejsc pracy związanych z realizacją inwestycji początkowych zgodnie z pkt 4.11.
- (39) Do tego programu pomocy nie można zatem zastosować obowiązujących wytycznych, ram wspólnotowych lub rozporządzeń, które opierają się na art. 87 ust. 3 lit. c) Traktatu WE. W związku z tym Komisja oceniła ten program pomocy bezpośrednio na podstawie art. 87 ust. 3 lit. c) Traktatu WE.

⁽⁸⁾ Zb.Orz. 1997, str. I-135; patrz również: wyrok z dnia 17 września 1980 r. w sprawie 730/79 *Philip Morris przeciwko Komisji*, Zb.Orz. 1980, str. I-2671.

⁽⁹⁾ Dz.U. L 10 z 13.1.2001, str. 33. Rozporządzenie ostatnio zmienione rozporządzeniem (WE) nr 1040/2006 (Dz.U. L 187 z 8.7.2006, str. 8).

⁽¹⁰⁾ Dz.U. C 244 z 1.10.2004, str. 2.

⁽¹¹⁾ Dz.U. C 45 z 17.2.1996, str. 5.

⁽¹²⁾ Dz.U. L 10 z 13.1.2001, str. 20. Rozporządzenie ostatnio zmienione rozporządzeniem (WE) nr 1040/2006.

⁽¹³⁾ Dz.U. L 337 z 13.12.2002, str. 3. Rozporządzenie ostatnio zmienione rozporządzeniem (WE) nr 1040/2006.

⁽¹⁴⁾ Dz.U. C 37 z 3.2.2001, str. 3.

5.3.1. Zgodność z art. 87 ust. 3 lit. c) Traktatu WE

(40) Artykuł 87 ust. 3 lit. c) Traktatu WE dopuszcza pomoc przeznaczoną na ułatwianie rozwoju niektórych działań gospodarczych lub niektórych regionów gospodarczych, o ile nie zmienia ona warunków wymiany handlowej w zakresie sprzecznym ze wspólnym interesem. Badając zgodność pomocy z art. 87 ust. 3 lit. c) Traktatu WE, Komisja uwzględnia wspólne cele i sprawdza, czy w porównaniu z innymi środkami pomoc jest odpowiednia, aby rozwiązać istniejące problemy, i czy jest odpowiednia do zamierzonego celu.

(41) Celem tego programu pomocy jest poprawa sytuacji na rynku mieszkaniowym w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie dzięki przewyciężeniu nadmiernej podaży oraz pomoc przedsiębiorstwom i spółdzielniom mieszkaniowym, aby mogły one oferować mieszkania, których jakość odpowiada aktualnemu popytowi. Przedsiębiorstwa powinny być w stanie wyburzyć niezamieszkałe domy, aby poprawić wygląd i infrastrukturę na określonych obszarach w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie [...].

(42) Likwidacja niekorzystnych zjawisk i rewitalizacja [...] dzielnic miast jest jednym z coraz pilniejszych priorytetów politycznych Wspólnoty. Mając to na względzie, Komisja zatwierdzała programy pomocy przeznaczone na rewitalizację obszarów miejskich, opierając się bezpośrednio na art. 87 ust. 3 lit. c) Traktatu WE, jak np. w decyzji Komisji 2003/433/WE z dnia 21 stycznia 2003 r. w sprawie programu pomocy „Zwolnienie z podatku pobieranego w postaci znaczków skarbowych od własności służącej do wykonywania działalności gospodarczej na obszarach zacofanych”⁽¹⁵⁾ lub w przypadku programu pomocy N 211/2003 „Nowe miejskie strefy zwolnień podatkowych” („*Neue Städtische Freizonen*”)⁽¹⁶⁾. W tych decyzjach Komisja uznała, że nawet w najbogatszych miastach Wspólnoty istnieją „obszary zacofane”, dotknięte społecznym wykluczeniem i charakteryzujące się niedostatecznie rozwiniętym otoczeniem w zakresie infrastruktury, mieszkań i budynków o przeznaczeniu socjalnym. Komisja uznała konieczność przeznaczenia środków publicznych na wspieranie rewitalizacji obszarów miejskich i potwierdziła zgodność tych programów pomocy z celami spójności społeczno-gospodarczej, co obejmuje również zniwelowanie różnic w stopniach rozwoju poszczególnych obszarów miejskich.

(43) Niemcy przyznały, że w Berlinie, po odzyskaniu przez to miasto funkcji stolicy, nie odnotowuje się już spadku liczby ludności. Zgodnie z ekspertyzą dotyczącą ludności przedłożoną przez Niemcy liczba mieszkańców nie będzie spadać. Z danych liczbowych wynika jednak,

że dzielnice *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg* i *Hohenschönhausen* są dotknięte odpływem ludności w takim samym stopniu jak nowe kraje związkowe, a współczynnik pustostanów w *Marzahn-Hellersdorf* wynosi 14,1 %.

(44) Jednak program pomocy zakłada zwolnienie z podatku od nabycia nieruchomości nie tylko przedsiębiorstw oraz spółdzielni mieszkaniowych w dzielnicach *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg*, *Hohenschönhausen* lub *Neukölln*, ale takich przedsiębiorstw w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie. Komisja uznaje wprawdzie, że w związku z wyjątkową przeszłością Berlina proces rewitalizacji napotyka na różnorodne trudności, a wymienione dzielnice miasta można zakwalifikować jako „obszary zacofane”, Komisja jest jednak przekonana, że obszar obejmujący rynek pracy w Berlinie nie wymaga pomocy w celu wspierania rewitalizacji obszarów miejskich.

(45) Niemcy nie przedłożyły żadnych danych dotyczących obszaru obejmującego rynek pracy w Berlinie, które potwierdzałyby, że pomoc państwa w celu wspierania fuzji i przejęć przedsiębiorstw oraz spółdzielni mieszkaniowych jest odpowiednim instrumentem skutecznego przewyciężenia nadpodaży mieszkań w określonych dzielnicach miasta. Nie wyjaśniono, czy program pomocy sprawi, że te przedsiębiorstwa rzeczywiście wyburzą puste mieszkania w takich dzielnicach, jak *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg*, *Hohenschönhausen* i *Neukölln*.

5.3.2. Spreczny ze wspólnym interesem wpływ na wymianę handlową

(46) Po tym jak stwierdzono, że rewitalizacja obszarów miejskich zalicza się do celów Wspólnoty, należy sprawdzić, czy nie doszło do sprzecznej ze wspólnym interesem zmiany warunków wymiany handlowej.

(47) Niemcy przyznały, że planowana pomoc w związku z fuzjami przedsiębiorstw oraz spółdzielni mieszkaniowych w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie jest znacznie wyższa niż w obszarach objętych pomocą zgodnie z art. 87 ust. 3 lit. a) Traktatu WE, co wiąże się przede wszystkim z wielkością i wyższą wartością nieruchomości w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie⁽¹⁷⁾. Niemcy potwierdziły, że pomoc przyznawana przedsiębiorstwom mieszkaniowym w ramach programu pomocy może wynosić do 6,7 mln EUR. Komisja jest zdania, że tak duża pomoc zakłóca konkurencję oraz wpływa negatywnie na wymianę handlową we Wspólnocie. Ponadto program pomocy nie wyklucza wielokrotnych fuzji tych przedsiębiorstw i nie przewiduje mechanizmu kontrolującego kumulację pomocy.

⁽¹⁵⁾ Dz.U. L 149 z 17.6.2003, str. 18.

⁽¹⁶⁾ Patrz strona internetowa: http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/state_aids/industrie_2003.htm

⁽¹⁷⁾ Zgodnie z danymi przekazanymi w piśmie z dnia 21 czerwca 2004 r. aktywa określonych spółdzielni mieszkaniowych w Berlinie wynoszą od 542,4 mln do 1,202 mld EUR.

(48) W związku z tym, że środek jest przeznaczony dla wszystkich przedsiębiorstw oraz spółdzielni mieszkaniowych posiadających nieruchomości w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie, a tylko w niektórych dzielnicach miasta konieczna jest rewitalizacja zabudowy, Komisja doszła do wniosku, że planowany przez Niemcy program pomocy dla obszaru obejmującego rynek pracy w Berlinie, który jest obszarem objętym pomocą zgodnie z art. 87 ust. 3 lit. c) Traktatu WE, jest nieodpowiedni do zamierzonego celu. Zdaniem Komisji traktowanie transakcji nieruchomości w sposób uprzywilejowany w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie okazałoby się nieskuteczne, a pomoc zakłóciłaby wymianę handlową i konkurencję w zakresie sprzecznym ze wspólnym interesem.

6. WNIOSKI

- (49) Do tego przypadku nie można zastosować wytycznych w sprawie krajowej pomocy regionalnej. Program pomocy nie wspiera ani inwestycji początkowych, ani tworzenia nowych miejsc pracy.
- (50) Komisja jest zdania, że środek należy ocenić bezpośrednio na podstawie art. 87 ust. 3 lit. c) Traktatu WE, ponieważ nie można zastosować żadnych obowiązujących ram wspólnotowych, wytycznych lub rozporządzeń. Rewitalizacja obszarów miejskich jest wprawdzie jednym z celów Wspólnoty obejmujących wspieranie spójności gospodarczej i trwałego rozwoju, jednak omawiany program pomocy jest niewłaściwie skonstruowany.
- (51) Środek jest przeznaczony dla obszaru obejmującego rynek pracy w Berlinie, podczas gdy tylko określone dzielnice miasta charakteryzują się niedostatecznym rozwojem. Z tego powodu Komisja uważa, że zasięg terytorialny programu pomocy jest niewłaściwy. Niemcy nie wyjaśniły, w jaki sposób środek jest kierowany do dzielnic miasta wymagających rewitalizacji, a wreszcie – w jaki sposób spowoduje wyburzenie niezamieszkałych domów. Niemcy przyznały, że wszystkie przedsiębiorstwa oraz spółdzielnie mieszkaniowe w obszarze obejmującym rynek pracy w Berlinie mogą skorzystać ze zwolnienia podatkowego w ramach tego środka, nawet

jeśli nie posiadają żadnych nieruchomości w mniej uprzywilejowanych dzielnicach miasta.

- (52) Kwoty pomocy przewidziane w ramach środka są znaczne, zwłaszcza w przypadku wielokrotnych fuzji przedsiębiorstw lub spółdzielni mieszkaniowych lub kumulacji pomocy. Komisja wnioskuje z tego, że program pomocy zmienia warunki wymiany handlowej w zakresie sprzecznym ze wspólnym interesem,

PRZYJMUJE NINIEJSZĄ DECYZJĘ:

Artykuł 1

Planowany przez Niemcy program pomocy „Zwolnienie z podatku od nabycia nieruchomości w przypadku fuzji przedsiębiorstw oraz spółdzielni mieszkaniowych w nowych krajach związkowych” jest niezgodny ze wspólnym rynkiem, jeżeli jest przeznaczony dla obszaru obejmującego rynek pracy w Berlinie.

Program pomocy nie może zatem zostać wprowadzony w życie.

Artykuł 2

W terminie dwóch miesięcy od doręczenia tej decyzji Niemcy poinformują Komisję o środkach podjętych celem wykonania niniejszej decyzji.

Artykuł 3

Niniejsza decyzja skierowana jest do Republiki Federalnej Niemiec.

Sporządzono w Brukseli, dnia 23 listopada 2005 r.

W imieniu Komisji
Neelie KROES
Członek Komisji