

## FALL-ÜBERSICHT

### Beihilfen der öffentlichen Hand im Bereich des sozialen Wohnbaus im Lichte der Entscheidungspraxis der EU-Kommission und des EUGH

#### Inhaltsverzeichnis

I.	„Klassische“ Beihilfenfälle .....	2
1)	Niederlande („Dutch Case“) .....	2
2)	Frankreich.....	3
3)	Schweden (Fall 1) .....	3
4)	Irland.....	4
II.	Beihilfen zur Schaffung von Wohnungseigentum .....	4
1)	Schottland/Vereinigtes Königreich.....	4
III.	Beihilfen (unter Einsatz von EU-Mitteln) zur Wohnungssanierung .....	5
1)	Tschechische Republik .....	5
2)	Schweden (Fall 2) .....	5
IV.	Beihilfen im Zusammenhang mit „sozialen Auflagen“ und „Einheimischenmodellen“ .....	6
1)	Belgien (Fall „Libert“) .....	6
2)	Deutschland.....	7
3)	Einheimischenmodell Österreich .....	7
4)	Einheimischenmodell Irland .....	7
V.	Grundfreiheiten, Steuerrecht.....	8
1)	Deutschland - Eigenheimzulage .....	8
2)	Portugal – Steuerbefreiung bei Kauf einer Ersatzwohnung .....	8
3)	Schweden - Steuerstundung .....	8
4)	Deutschland – Riester-Rente .....	9
5)	Niederlande – geförderter Wohnbau.....	9
6)	Griechenland – Grunderwerbsteuerbefreiung bei Erstanschaffung.....	10
7)	Österreich – Wohnbauförderung und Grenzarbeitnehmer .....	11
VI.	Sonderfall: Verkauf von kommunalem Wohnungsbestand als Auflage für die Genehmigung von Beihilfemaßnahmen zur Bankensanierung .....	11
1)	Deutschland - Bayrische Landesbank .....	11

## I. „Klassische“ Beihilfenfälle

1) Niederlande („Dutch Case“)	
<b>Sachverhalt</b>	<p>Im Mittelpunkt der niederländischen Wohnbauförderung stehen non-profit Organisationen, sog. Wocos (woningcorporaties); Hauptzweck der Wocos ist der Erwerb, die Errichtung und Vermietung von Wohnungen für sozial Bedürftige Personen. Daneben gehen die Wocos auch anderen Tätigkeiten, wie z.B. der Errichtung von Gebäuden für öffentliche Zwecke (Gemeinde- und Kulturzentren) nach, die auch kommerziellen Charakter haben.</p> <p>Die staatliche Förderung an die Wocos erfolgt u.a. mittels Kreditgarantien, finanzieller Unterstützung durch einen speziellen Fonds, den Verkauf öffentlicher Grundstücke unter Marktwert für spezifische Projekte sowie dem Recht Darlehen bei der niederl. Gemeindebank aufzunehmen.</p>
<b>Entscheidung EU-Kommission</b>	<p>2005 informierte die Kommission den niederländischen Behörden, dass sie das allgemeine Beihilfensystem für die Wocos als staatliche Beihilfen einstufte und Zweifel an ihrer Vereinbarkeit mit dem Gemeinsamen Markt äußerte. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass die Sozialwohnungen für eine <b>klar definierte Zielgruppe benachteiligter Personen und sozial schwache Gruppen</b> bestimmt sein müssten. Ferner seien alle kommerziellen Tätigkeiten der Wocos unter Marktbedingungen durchzuführen und dürften nicht staatlich bezuschusst werden.</p> <p>2007 reichten private niederl. Immobilieninvestoren Beschwerde gegen die geltende Beihilferegelung bei der EK ein, da sie sich u.a. wegen <b>zu hoch erachteter Einkommensgrenzen</b> beim Bezug geförderter Wohnungen im Wettbewerb mit öffentlichkeitsnahen Unternehmen benachteiligt sahen.</p> <p>2009 änderten die niederländischen Behörden das allgemeine System der Beihilfen für die Wocos gemäß den Vorgaben der Kommission. Das Beihilfeschema wurde als Ausgleichsleistung für eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse i.S. des Art. 106 Abs 2 AEUV ausgestaltet. Konkret wurden <b>als sozial schwache Bevölkerungsgruppe jene Haushalte definiert, deren Jahres(brutto)einkommen 33.000 Euro nicht übersteigt</b> (die Einkommensgrenze für den Bezug einer Sozialwohnung lag davor bei rund 38.000 Euro pro Jahr und Haushalt; nach Indexierungen waren es im Jahr 2016 35.739 EUR). Dies schließt etwa 43 % der niederländischen Bevölkerung ein. Weiters wurde die Mietobergrenze mit 647,53 Euro festgesetzt. Zudem wurde sichergestellt, dass 90 % der sozialen Wohnungen tatsächlich der Zielgruppe zu Gute kommen.</p> <p>Die Kommission stellte Ende 2009 zunächst mit Beschluss fest, dass das <b>niederländische System zur Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus unzulässige staatliche Beihilfen im Sinne von Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellte. Sie gab damit der Argumentation der privaten Investoren Recht.</b> Auf Basis der von den niederländischen Behörden vorgelegten Änderungen wurde das <b>Beihilfensystem jedoch letztendlich i.S. des Art 106 Abs 2 AEUV als beihilfekonform anerkannt.</b></p>
<b>EUGH-Verfahren</b>	<p>Gegen den Beschluss der Kommission brachten 2010 mehrere soziale Wohnbaugesellschaften aus den Niederlanden <b>Klage auf Nichtigerklärung</b> beim Gericht der Europäischen Union ein. Zunächst wurde die Klage als unzulässig abgewiesen. Dagegen ergriffen sie Rechtsmittel und brachten die Rechtssache (C-132/12P) vor den Europäischen Gerichtshof, wo man ein Verfahren verlor, aber 2015 in Berufung ging. Im März 2017 verwies der Europäische Gerichtshof die Rechtssache an das Gericht der Europäischen Union zur inhaltlichen Entscheidung zurück und erachtete die <b>Klage der sozialen Wohnbaugesellschaften als zulässig</b>; er begründete dies u.a. damit, dass die Unternehmen durch die Einführung der Einkommensgrenze wirtschaftliche Nachteile erlitten hatten.</p> <p>Vom Ausgang dieses Verfahrens erhofft man sich insbesondere <b>Klarstellungen über die Rolle der Europäischen Kommission bei der Auslegung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (iSd. Art. 106 Abs 2 AEUV) im Bereich des sozialen Wohnungsbaus.</b> Auch wenn die Kommission den Mitgliedstaaten bei der Festlegung dieser Dienstleistungen einen weiten Ermessensspielraum zuerkennt, beschränkt sie den sozialen Wohnbau derzeit auf die <b>Versorgung benachteiligter und sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen</b> mit erschwinglichem Wohnraum.</p> <p><b>Mit einer Entscheidung des Gerichts der Europäischen Union in dieser Rechtssache wird frühestens Ende 2018 gerechnet.</b></p>
<b>Verweise</b>	Entscheidung der Europäischen Kommission E 2/2005 und N 642/2009: <a href="#">Link</a>

	<p>EuG: Beschluss des Gerichts vom 16. Dezember 2011 T-203/10: <a href="#">Link</a> (ABI); <a href="#">Link</a> (Französisch)</p> <p>EuGH: Urteil des Gerichtshofs (Erste Kammer) vom 27. Februar 2014, C-132/12 P: <a href="#">Link</a></p> <p>Schlußantrag vom 29. Mai 2013: <a href="#">Link</a></p> <p>EuG: Beschluss des Gerichts (Siebte Kammer) vom 12. Mai 2015, T-203/10 RENV: <a href="#">Link</a> (ABI); <a href="#">Link</a> (Französisch)</p> <p>EuGH: Urteil des Gerichtshofs (Erste Kammer) vom 15. März 2017, C-415/15 P: <a href="#">Link</a></p> <p>Schlußantrag vom 27. Oktober 2016: <a href="#">Link</a></p>
<b>2) Frankreich</b>	
<b>Sachverhalt</b>	<p>2011 legte der Verband der französischen Immobilieneigentümer (UNPI) Beschwerde wegen behaupteter <b>beihilferechtswidriger staatlicher Zuschüsse für Vermieter von Sozialwohnungen</b> bei der Kommission ein. Die UNPI argumentierte, dass die franz. Beihilfenregelung gegen den „DAWI-Beschluss“ (auch bekannt als „Freistellungsbeschluss“) der Kommission (2012/21/EU) verstößt; darin wird festgelegt unter welchen Voraussetzungen staatliche Beihilfen, die bestimmten Unternehmen in Form von Ausgleichsleistungen gewährt werden, als beihilfenkonform anerkannt werden und daher nicht notifizierungspflichtig sind (im DAWI-Beschluss wird auch explizit auf den sozialen Wohnbau Bezug genommen). Zusätzlich wurde eingewendet, dass das System der Berechnung der Ausgleichsleistung intransparent wäre und es keine ausreichenden Maßnahmen zur Kontrolle von allfälliger Überkompensation gäbe.</p> <p>2012 forderte die Kommission die franz. Regierung zur Stellungnahme auf; in ihrer Antwort verwies die franz. Regierung auf die <b>Einhaltung des Subsidiaritätsprinzips hinsichtlich der Definition einer Dienstleistung von allgemein wirtschaftlichem Interesse</b>. Frankreich argumentierte weiters, dass <b>der franz. Gesetzgeber über einen gewissen Ermessensspielraum verfügt, wie die Dienstleistungen des sozialen Wohnbaus ausgestaltet werden können</b>. Sozialer Wohnbau ist demnach für Haushalte reserviert, die eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreiten. Zielsetzung ist neben der Versorgung der sozial Schwächsten mit Wohnraum auch die soziale Durchmischung. Dies hat zur Folge, dass 62,8 % der franz. Bevölkerung der Zugang zu einer sozialen Wohnung offen steht.</p>
<b>Entscheidung EU-Kommission</b>	<b>Eine Entscheidung der Kommission in dieser Angelegenheit ist bis dato noch nicht erfolgt.</b>
<b>3) Schweden (Fall 1)</b>	
<b>Sachverhalt</b>	<p>2002 und 2005 brachte die European Property Federation (EPF) – eine Organisation, die die Interessen der Immobilienwirtschaft vertritt - zwei Beschwerden bei der Europäischen Kommission ein, in denen die Rechtmäßigkeit der Gewährung staatlicher Beihilfen im Bereich des sozialen Wohnbaus in Schweden in Frage gestellt wurde. Entsprechend dem damals in Schweden geltenden <b>"Gebrauchswertprinzip"</b> sollte für zwei Wohnungen, die die gleichen Eigenschaften aufweisen, annähernd der gleiche Mietpreis gezahlt werden. Dies bedeutete, dass kommunale Wohnbauunternehmen, die <b>öffentliche Fördermittel</b> erhielten, mit ihren Wohnungen den Maßstab für alle Mieten am Markt darstellten. Laut Ansicht der EPF war diese Praxis <b>wettbewerbsverzerrend</b> und benachteiligte private Immobilienunternehmen.</p> <p>Die Europäische Kommission prüfte das schwedische Modell des sozialen Wohnbaus vor dem Hintergrund, dass dieses nicht nur <b>verbilligten Wohnraum für benachteiligte Gruppen sondern auch für alle Bürgerinnen und Bürger bot und dadurch gegen ihre strikte Definition von „sozialem Wohnbau“ im Sinne des Art 106 Abs 2 AEUV (Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse/DAWI) verstößt</b>.</p> <p>Dies führte dazu, dass die <b>schwedische Regierung 2007 den Sozialwohnungssektor liberalisierte</b> (gemeinnützige Wohnbauunternehmen mussten ab nun wie private Unternehmen ihre Geschäfte auf dem Wohnungsmarkt nach Marktkriterien führen). Weiters wurde die Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften <b>nicht mehr als Daseinsvorsorgeleistung eingestuft</b> und die an sie gerichteten <b>Ausgleichszahlungen wurden abgeschafft</b>. Das entsprechende Gesetz („Municipal Housing Company Act“) trat 2011 in Schweden in Kraft. Die Entscheidung der schwedischen Regierung wurde durch den Wunsch getragen, das universalistische Modell des sozialen Wohnbaus (ohne Einkommensgrenzen) ohne Verstoß gegen das EU-Wettbewerbsrecht aufrecht zu erhalten.</p>
<b>Entscheidung EU-Kommission</b>	<b>Die EPF zog die Beschwerde im Jahr 2011 zurück, sodass es keine offizielle Entscheidung der Kommission in diesem Fall gab.</b>

<b>4) Irland</b>	
<b>Sachverhalt</b>	Die als Kapitalgesellschaft eingerichtete <b>Housing Finance Agency (HFA)</b> hatte die Aufgabe <b>unter staatlicher Garantiegewährung am Kapitalmarkt Geld zu günstigen Konditionen aufzunehmen und an Gemeinden weiterzugeben</b> . Diese finanzierten mit diesen Mitteln den sozialen Wohnbau. Zwar wurden die Gemeinden aufgrund ihrer Tätigkeit am Wohnungsmarkt als Unternehmen qualifiziert, allerdings blieb die durch staatliche Garantie bewirkte Begünstigung aufgrund entsprechender Vorgaben ausschließlich im Bereich der HFA und der Gemeinden.
<b>Entscheidung EU-Kommission</b>	<b>Im Ergebnis sah die die Europäische Kommission im Jahr 2001 das irländische System des sozialen Wohnbaus mit dem damaligen Art. 86 Abs. 2 EG-Vertrag (nunmehr Art. 106 Abs 2. AEUV) als vereinbar an.</b> Als Voraussetzungen dafür wurden genannt: Es muss sich um eine Dienstleistung von allg. wirtschaftlichem Interesse handeln, die vom Mitgliedstaat genau definiert ist; das Unternehmen muss mit der Leistungserbringung beauftragt sein; die Ausnahme von den Vertragsvorschriften muss auf das notwendige Maß beschränkt sein und die Ausnahme darf die Entwicklung des Handelsverkehrs nicht in einem Ausmaß berühren, das dem Gemeinschaftsinteresse widerspricht. Da die Begünstigung der Gemeinden ausschließlich für die beschriebenen daseinsvorsorgenden Zwecke Verwendung fand, war auch dem Kriterium der Erforderlichkeit Genüge getan.
<b>Verweise</b>	Beschluß der Europäischen Kommission vom 21. Dezember 2001, N 209/2001: <a href="#">Link</a>

## II. Beihilfen zur Schaffung von Wohnungseigentum

<b>1) Schottland/Vereinigtes Königreich</b>	
<b>Sachverhalt</b>	Mit Hilfe von staatlicher Förderung sollte in Schottland der Erwerb von Eigentumswohnungen unterstützt werden mit dem Ziel, dass auch positive Effekte im Bereich städtischer Erneuerung und sozialer Durchmischung eintreten. <b>Durch Zuschüsse, die privaten Wohnbauunternehmen gewährt wurden, sollte die Differenz zwischen den Errichtungskosten und dem sozial gestalteten Kaufpreis für die Wohnungen ausgeglichen werden.</b> Um sicher zu stellen, dass diese Zuschüsse auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben, waren eine wettbewerbliche Vergabe der Zuschüsse vorgesehen, die Errichtungsarbeiten auszuschreiben, im Falle geringerer Errichtungskosten ein allfällig zu viel bezahlter Zuschuss rückzuerstatten und eine Kumulierung mit anderen Beihilfen ausgeschlossen. Profite im Falle eines Weiterverkaufs durch den Eigentümer waren rückzuerstatten.
<b>Entscheidung EU-Kommission</b>	Die Kommission sah es im Jahr 2001 in ihrer Entscheidung aufgrund der beschriebenen Vorgaben als gewährleistet an, dass die Wohnungserrichter nur die tatsächlich erforderlichen Zuschüsse erhielten und die <b>Beihilfen im Großen und Ganzen an die künftigen Eigentümer weitergeleitet</b> wurden. Die bis Ende 2006 befristete <b>Maßnahme wurde daher von der Kommission gem. des Art. 107 Abs. 3 lit c AEUV (Ausnahmetatbestand) als EU-rechtskonform genehmigt.</b>  Die gleichen Überlegungen standen 2002 bei analog gestalteten Wohnungsbeihilfen in <b>England</b> im Mittelpunkt; das ebenfalls bis Ende 2006 befristete Beihilfenschema war gleich ausgestaltet, entsprechende <b>Sicherungen hinsichtlich einer Überkompensation an die Wohnungserrichter</b> vorgesehen. Auch in diesem Fall <b>genehmigte die Kommission die Beihilfen</b> zur Schaffung von Wohnungseigentum nach Art. 107 Abs. 3 lit c AEUV. Im Jahr 2006 wurde die Verlängerung der Beihilfemaßnahmen bis 2013 genehmigt, da keine Änderungen beim bestehenden Beihilfenschema vorgenommen wurden.
<b>Verweise</b>	Schottland: Beschluß der Europäischen Kommission vom 21. Dezember 2001, N 48'97/2001: <a href="#">Link</a> Vereinigtes Königreich/England: Beschluß der Europäischen Kommission vom 24. Mai 2002, N 239/2002: <a href="#">Link</a> Verlängerung durch Beschluß vom 30. November 2006, N 293/2006: <a href="#">Link</a>

### III. Beihilfen (unter Einsatz von EU-Mitteln) zur Wohnungssanierung

1) Tschechische Republik	
<b>Sachverhalt</b>	<p>Das tschechische Beihilfenschema war in das „Integrated Operational Programme (IOP)“ der tschechischen Regierung für die Periode 2007-2013 eingebettet, mit dem die regionale Entwicklung in der Tschechischen Republik vorangetrieben werden sollte. Mit den wohnungsspezifischen Beihilfemaßnahmen sollte die <b>Renovierung alter, bereits bestehender Plattenbauten in „Problemgebieten“</b> in Städten ab 20.000 EinwohnerInnen - ausgenommen Prag - unterstützt werden. BeihilfeempfängerInnen konnten Gemeinden, Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnbaugenossenschaften, aber auch Unternehmen und Einzelpersonen sein, die Wohnhauseigentümer sind und Investitionen in die Renovierung der Wohnanlagen tätigten. Ziel war es nicht nur die <b>Bildung sozialer Ghettos zu verhindern</b> und die <b>Umweltsituation zu verbessern</b>, sondern auch bestimmte <b>Pilotprojekte zur sozialen Inklusion für die Bevölkerungsgruppe der Roma</b> zu realisieren. Das Programm wurde <b>mit EFRE-Mitteln kofinanziert</b>. Die Auswahl der jeweiligen Problemgebiete wurde anhand objektiver Kriterien vorgenommen, der Zugang zu den finanziellen Mitteln stand allen WohnhauseigentümerInnen - unabhängig von der jeweiligen Rechtsform und der Nationalität - zu gleichen Bedingungen offen.</p> <p>2008 legten die tschechischen Behörden das Beihilfenschema der Europäischen Kommission zur Genehmigung vor.</p>
<b>Entscheidung EU-Kommission</b>	<p>Es wurde festgestellt, dass aufgrund der wirtschaftlichen Schwäche Tschechiens das gesamte Staatsgebiet – mit Ausnahme der Hauptstadt Prag - die Voraussetzungen dafür erfüllt, dass staatliche Beihilfen iSd. Art 107 Abs 3 lit a u. c AEUV ausnahmsweise zulässig sind. Im Ergebnis <b>hielt die Kommission die Beihilfemaßnahmen für erforderlich und die Wettbewerbs- und Handelsverzerrungen für angemessen (die negativen Effekte bezüglich des Binnenmarktes müssen in Balance mit den durch die Förderung bewirkten positiven Auswirkungen stehen) und genehmigte die Beihilfen</b> nach Art. 107 Abs. 3 lit. c AEUV.</p>
<b>Verweise</b>	Beschluß der Europäischen Kommission vom 10. Dezember 2008, N 342/2008: <a href="#">Link</a>
2) Schweden (Fall 2)	
<b>Sachverhalt</b>	<p>Da es in Schweden nicht ausreichend Wohnungen gab, die den speziellen Bedürfnissen älterer Personen entsprachen und der (private) Markt die Errichtung einer ausreichenden Zahl solcher Wohnungen nicht sicherstellen konnte, <b>förderte das schwedische Beihilfenschema sowohl die Errichtung als auch die Renovierung altersadäquater Wohnungen.</b></p> <p>Das Beihilfensystem stand für alle Grundstückseigentümer offen und umfasste einen Pauschalbetrag pro Quadratmeter als Zuschuss, allerdings maximal 10 % der Errichtungskosten. Zudem war die Größe der förderbaren Wohnungen streng limitiert. Die schwedischen Behörden mieteten diese Wohnungen und vermieteten diese an ältere Personen zu einem subventionierten Mietzins weiter. Die Förderung konnte zurückgefordert werden, sollten die Voraussetzungen nicht eingehalten werden. Das Beihilfenschema war anfangs auf fünf Jahre bis 2011 beschränkt, die Kommission genehmigte in weiterer Folge eine Verlängerung bis Ende 2014.</p>
<b>Entscheidung EU-Kommission</b>	<p>Da das schwedische Beihilfenschema <b>nicht als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftl. Interesse</b> (i.S.d. Art. 106 Abs. 2 AEUV) <b>konzipiert</b> war, prüfte die Kommission den Ausnahmetatbestand des Art. 107 Abs 3 lit c AEUV und <b>erkannte die Maßnahmen im Jahr 2007 als beihilfekonform</b> an. Begründet wurde dies damit, dass das schwedische Beihilfensystem <b>allen privaten Grundeigentümern bzw. Investoren unterschiedslos offen stand</b>, die Fläche der Wohnungen limitiert und die <b>Beihilfen zeitlich beschränkt</b> waren. Ferner war die <b>Maßnahme notwendig, um das Ziel der sozialen Gerechtigkeit zu erreichen</b> zumal diese auch nicht vom privaten Markt erbracht werden konnte. Der <b>überwiegend lokale Charakter der Maßnahme</b> brachte zudem lediglich begrenzte Wettbewerbsverzerrungen mit sich.</p>
<b>Verweise</b>	Beschluß der Europäischen Kommission vom 7. März 2007, N 798/2006: <a href="#">Link</a> ; <a href="#">Link</a> (Pressemitteilung) Ein ähnlicher Fall zur Förderung von Studentenwohnungen wurde ebenfalls positiv entschieden (N 40/2003)

## IV. Beihilfen im Zusammenhang mit „sozialen Auflagen“ und „Einheimischenmodellen“

1) Belgien (Fall „Libert“)	
Sachverhalt	<p>Ein Dekret der Flämischen Region aus dem Jahr 2009 beinhaltet <b>soziale Auflagen für Investoren im Immobilienbereich</b>; um eine Bau- bzw. Parzellierungsgenehmigung für bestimmte Grundstücke zu erhalten, mussten die Bauherren entweder selbst Sozialwohnungen errichten od. bestimmte Grundstücke an eine Organisation für sozialen Wohnungsbau verkaufen bzw. errichtete Wohnungen an ein soziales Vermietungsbüro vermieten. Als <b>Ausgleich für die sozialen Auflagen sah das Dekret die Gewährung von Zuschüssen, die Herabsetzung von Eintragungsgebühren und weitere Steueranreize vor</b>. Zudem war im Dekret das Erfordernis enthalten, dass der Erwerber einer Immobilie bereits eine gewisse <b>Bindung zur Zielgemeinde</b> („Einheimischenmodell“) haben müsse. Dazu werden drei alternative Kriterien vor dem Immobilienerwerb geprüft: Der Erwerber war entweder sechs Jahre in der Gemeinde wohnhaft, verrichtet dort Tätigkeiten oder es besteht eine gesellschaftliche bzw. familiäre Bindung. Damit soll der Immobilienbedarf der einheimischen Bevölkerung in den flämischen Gemeinden gedeckt werden, in denen hohe Grundstückspreise zu einer Gentrifizierung (d.h. Ausschluss der weniger begüterten Bevölkerung vom Immobilienmarkt aufgrund des Zuzugs finanzkräftigerer Personen) führen.</p> <p>Über 30 Unternehmen aus dem flämischen Immobiliensektor brachten eine <b>Klage auf Nichtigerklärung des Dekrets</b> beim nationalen Gericht ein; sie brachten vor, dass ihnen der Erwerb und die Erschließung von Immobilien durch das Dekret unmöglich od. zumindest wirtschaftlich unattraktiv gemacht wurde und dass die Steueranreize und <b>Subventionsmechanismen rechtswidrige staatliche Beihilfen</b> darstellten, die rückgefordert werden müssten, da diese der Europäischen Kommission nicht vor Inkrafttreten des Dekrets gemeldet wurden.</p>
EUGH-Verfahren	<p>Im Rahmen eines Vorabentscheidungsverfahrens legte der belgische Verfassungsgerichtshof die Rechtssachen (C197/11 und C203/11) dem EUGH vor und ersuchte insbes. um Klärung der Frage, ob die im flämischen Dekret vorgesehenen <b>Vorteile als anmeldepflichtige staatliche Beihilfen i.S.d. Art. 107 u. 108 AEUV</b> zu qualifizieren wären oder ob eine Befreiung von der Notifizierungspflicht möglich sei.</p> <p>2013 entschied der EUGH in der Rechtssache und wies im Urteil darauf hin, dass eine solche <b>soziale Auflage</b> zwar eine <b>Beschränkung des freien Kapitalverkehrs</b> darstellt, soweit sie aber ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwache Personen oder andere benachteiligte Gruppen der örtlichen Bevölkerung sicherstellen soll, durch das <b>Allgemeininteresse gerechtfertigt</b> werden kann. Die <b>Verhältnismäßigkeit</b> der Maßnahme müsse allerdings vom nationalen Gericht festgestellt werden. Ferner hielt es der EUGH für <b>möglich, dass die im Dekret vorgesehenen Steueranreize und Subventionsmechanismen als staatliche Beihilfen einzustufen sind</b>, dies müsse <b>jedoch ebenfalls das belgische Verfassungsgericht beurteilen</b>.</p> <p>Was das Erfordernis der Bindung zur Zielgemeinde („Einheimischenmodell“) betrifft, kam der EUGH zum Ergebnis, dass diese im konkreten Fall eine <b>Beschränkung der EU-Grundfreiheiten</b> (Niederlassungsfreiheit, Dienstleistungsfreiheit, Freiheit des Kapitalverkehrs) darstellte, da die von der flämischen Regierung ergriffenen Maßnahmen überschießend bzw. nicht angemessen waren und daher die Grundrechtsbeschränkung nicht rechtfertigten konnten. Umgekehrt bedeutet dies, dass Beschränkungen der Grundfreiheiten unter sozioökonomischen Aspekten wie zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwache Personen oder anderer benachteiligter Gruppen der örtlichen Bevölkerung gerechtfertigt sein können, sofern diese Maßnahmen geeignet und erforderlich sind. <b>Der EUGH schließt Einheimischenmodelle somit nicht grundsätzlich aus</b>.</p> <p>In der Folge hat das belgische Verfassungsgericht die im Dekret vorgesehenen <b>Vorteile als rechtswidrige staatliche Beihilfen i.S.d. Art. 107 AEUV eingestuft</b> und festgestellt, dass eine <b>Notifizierungspflicht</b> seitens der flämischen Regierung an die Kommission bestanden hätte. Weiters hat das Gericht die <b>Bestimmungen hinsichtlich der Bindung zur Zielgemeinde für nichtig erklärt</b>.</p>
Verweise	<p>Urteil des Gerichtshofs (Erste Kammer) vom 8. Mai 2013, C-197/11 ua: <a href="#">Link</a>          Schlußantrag des Generalanwalts vom 4. Oktober 2012: <a href="#">Link</a></p>

<b>2) Deutschland</b>	
<b>Sachverhalt</b>	Um jungen Familien mit geringem Einkommen die Möglichkeit zu geben in ihrem Heimatort ansässig zu bleiben, bot die nordrhein-westfälische Gemeinde Selfkant dieses gemeindeeigenes Bauland um ein Drittel günstiger als nicht Ortsansässigen an. Ein anderes „ <b>Einheimischenmodell</b> “ wurde auch in vier Bayrischen Städten und Gemeinden praktiziert: Das Bayerische Modell sah für Bewerber v. a. drei <b>Zugangsvoraussetzungen</b> vor: Eine Vermögensobergrenze, eine Einkommensobergrenze und Ortsansässigkeit. Neben diesen Kriterien können die Gemeinden weitere soziale Kriterien berücksichtigen, z. B. eine ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde.
<b>Entscheidung EU-Kommission</b>	<p>Vertragsverletzungsverfahren 4271/2006: Die EU-Kommission sah im Fall der Gemeinde Selfkant eine rechtswidrige Ungleichbehandlung und einen Verstoß gegen die Niederlassungs- und Kapitalverkehrsfreiheit und eröffnete gegen Deutschland im Jahr 2007 ein <b>Vertragsverletzungsverfahren</b> (Nr.2006/4271). Das Verfahren wurde 2009 auf die Bayrischen Gemeinden und Städte ausgeweitet.</p> <p>Auf Basis des Urteils des EUGH im Fall „Libert“ im Jahr 2013 erarbeiteten die deutschen Behörden ein neues Einheimischenmodell, das jedoch von der Kommission wiederum bemängelt wurde; im Jahr 2017 verständigten sich die EU-Kommission, die Bundesrepublik Deutschland und der Freistaat Bayern schließlich auf ein Modell, das auch in das deutsche Baurecht übernommen wurde; danach muss der Grundstückskäufer zu den „<b>einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung</b>“ gehören. Die Ortsansässigkeit allein genügt demzufolge nicht, sondern es müssen bestimmte soziale Umstände hinzutreten. So gilt für den Bewerber eine <b>Vermögensobergrenze</b>, und außerdem darf er in der betreffenden Gemeinde nicht bereits Bauland besitzen. Daneben greift eine <b>Einkommensgrenze in der Höhe des örtlichen durchschnittlichen Jahreseinkommens</b>. Gibt es auf dieser Grundlage mehrere berechnete Interessenten, kommt ein <b>Punktesystem</b> zur Anwendung. Je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es. Die Zahl der Kinder, pflegebedürftigen Angehörigen oder Bewohnern mit Behinderung werden ebenso mit Punkten gewürdigt. Schließlich erfolgt die Punktevergabe abhängig davon, wie lange der Bewerber bereits seinen Erstwohnsitz oder seinen Arbeitsplatz in der Gemeinde hat. Sollte der Begünstigte weniger als zehn Jahre nach dem geförderten Grundstückserwerb die Gemeinde verlassen, muss er die Subvention teilweise erstatten.</p> <p><b>Im Juni 2017 stellte die Kommission das Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland ein.</b></p>
<b>Verweise</b>	Das Vertragsverletzungsverfahren würde nach der begründeten Stellungnahme eingestellt. Dokumente bis zu diesem Stadium sind vertraulich und werden nicht veröffentlicht. Pressemitteilung der Europäischen Kommission zur Verabschiedung der begründeten Stellungnahme: <a href="#">Link</a> Leitlinien für das Rahmenmodell: <a href="#">Link</a>
<b>3) Einheimischenmodell Österreich</b>	
<b>Sachverhalt</b>	Mehrere österreichische Bundesländer (Salzburg, Oberösterreich, Niederösterreich) versuchen mit <b>Baulandsicherungsmodellen</b> va einkommensschwache Haushalten und junge Familien zu unterstützen, indem ihnen bei mehrjährigen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Bauland günstiger zur Verfügung gestellt wird.
<b>Entscheidung EU-Kommission</b>	Beschwerdeverfahren 4167/2011: Die Europäische Kommission sah darin einen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtdiskriminierung und der Freizügigkeit der Unionsbürger, die Freizügigkeit der Arbeitnehmer, die Niederlassungsfreiheit und den freien Kapitalverkehr. Abgelehnt wird von der Europäischen Kommission das Ortsansässigkeitskriterium im Sinne eines verpflichtenden mehrjährigen Wohnsitzes vor Erwerb des Baugrundstücks. Zur Lösung siehe oben Einheimischenmodell Deutschland.
<b>Verweise</b>	Das Beschwerdeverfahren wurde am 29. September 2016 eingestellt.
<b>4) Einheimischenmodell Irland</b>	
<b>Sachverhalt</b>	Irische Counties sahen tlw „ <b>local only</b> “-Regeln vor, dh daß nur Ortsansässige eine Baugenehmigung für Wohnhäuser in ländlichen Gebieten erhielten bzw mußten sie nachweisen, daß Familienmitglieder im County leben oder es gab ein Wohnsitzerfordernis. Auch die Kenntnis von Gälisch wird tlw verlangt. Niedergelegt waren diese Regeln in sogenannten „Sustainable Rural Housing – Guidelines for Planning Authorities“ des zuständigen Ministeriums aus 2005. Ziel ist es ua, eine Zersiedelung durch Zweitwohnsitze zu verhindern und damit den ländlichen Charakter zu erhalten sowie auch Erwerbszweige außerhalb des Fremdenverkehrs zu fördern.
<b>Entscheidung</b>	Beschwerdeverfahren 4011/2007:

	Die Europäische Kommission sah darin einen Verstoß gegen die Freizügigkeit und den freien Kapitalverkehr. In Verhandlungen mit Irland wurde eine Änderung der Guidelines vereinbart, beanstandet wurden das Wohnsitzerfordernis und die familiären Bindungen, da sie zu einer Diskriminierung führen könnten. Die Guidelines werden derzeit vom zuständigen irischen Ministerium überarbeitet.
<b>Verweise</b>	Das Beschwerdeverfahren wurde am 8. März 2018 eingestellt. “Sustainable Rural Housing - Guidelines for Planning Authorities” von 2005: <a href="#">Link</a> (S 23 ff) Briefingnote des irischen Parlaments: <a href="#">Link</a>

## V. Grundfreiheiten, Steuerrecht

<b>1) Deutschland - Eigenheimzulage</b>	
<b>Sachverhalt</b>	Unbeschränkt Steuerpflichtige hatten in Deutschland Anspruch auf eine <b>Eigenheimzulage</b> zur Herstellung oder Anschaffung einer Wohnung in einem Haus in Deutschland oder einer in Deutschland gelegenen Eigentumswohnung (Eigenheimzulagengesetz, abgeschafft 2006)
<b>Entscheidung EuGH</b>	EuGH C-152/05 vom 17. Jänner 2008: Die Bundesrepublik Deutschland hat dadurch gegen ihre Verpflichtungen aus den Art. 18 EG, 39 EG und 43 EG verstoßen, dass sie in § 2 Abs. 1 Satz 1 des Eigenheimzulagengesetzes in seiner 1997 bekannt gemachten und durch das Haushaltsbegleitgesetz 2004 geänderten Fassung die Gewährung der Eigenheimzulage an unbeschränkt Einkommensteuerpflichtige für in einem anderen Mitgliedstaat belegene Wohnungen ausgeschlossen hat.  Nach dem EuGH verstößt eine solche Regelung gegen die allgemeine Freizügigkeit, die Freizügigkeit der Arbeitnehmer und die Niederlassungsfreiheit, da eine <b>Zulage für Wohnungen, die in anderen Mitgliedstaaten gelegen sind, nicht möglich ist</b> . das kann auch nicht durch das Ziel gerechtfertigt werden, den Wohnungsbau in Deutschland zur Gewährleistung ausreichenden Wohnraums im Inland zu fördern. Die fragliche Voraussetzung geht nämlich über das hinaus, was zur Erreichung des verfolgten Ziels erforderlich ist.
<b>Verweise</b>	Schlußantrag: <a href="#">Link</a> Urteil: <a href="#">Link</a>
<b>2) Portugal – Steuerbefreiung bei Kauf einer Ersatzwohnung</b>	
<b>Sachverhalt</b>	<b>Gewinne aus der Veräußerung</b> von eigenen Wohnzwecken dienenden Grundvermögen unterliegen der Ertragsbesteuerung. Portugal stellte aber diese Gewinne steuerfrei, wenn der Erlös innerhalb einer bestimmten Frist nach Veräußerung in den Erwerb einer anderen Immobilien, die in Portugal liegen mußte, investiert wurde.
<b>Entscheidung EuGH</b>	EuGH C-345/05 vom 21. Oktober 2006: Eine Steuerbefreiung auf die Veräußerung von Wohnraum unter dem Vorbehalt einer Ersatzbeschaffung nur im Inland verstößt gegen die Bestimmungen des EG über die Freizügigkeit und kann auch nicht mit sozialen Zielsetzungen gerechtfertigt werden.  Portugal hatte unter anderem argumentiert, daß zwingende Gründe des Allgemeininteresses – das <b>Ziel des Schutzes des Rechts auf Wohnraum</b> – dafür vorliegen würden. Der EuGH lehnt aber die die Beschränkung der Begünstigung auf Ersatzbeschaffungen im Inland ab, die streitige Regelung sei unverhältnismäßig, selbst wenn es sich um einen gültigen Rechtfertigungsgrund handelte. Ein Recht auf Wohnraum kann ebenso gut erreicht werden, wenn der Steuerpflichtige sich dazu entschließt, seinen Wohnsitz in einen anderen Mitgliedstaat zu verlegen, anstatt in Portugal zu bleiben.
<b>Verweise</b>	Urteil: <a href="#">Link</a>
<b>3) Schweden - Steuerstundung</b>	
<b>Sachverhalt</b>	<b>Gewinne aus der Veräußerung eines Eigenheims</b> wurden in Schweden steuerlich günstiger behandelt, wenn das verkaufte Eigenheim in Schweden liegt und der Erlös wieder in ein Eigenheim in Schweden investiert wird. Die Steuerermäßigung gibt es nicht, wenn das verkaufte Eigenheim außerhalb Schwedens liegt oder der Verkaufserlös zum Kauf eines Eigenheims außerhalb von Schweden verwendet wird.
<b>Entscheidung</b>	C-104/06 vom 18. Jänner 2007: Das Königreich Schweden hat dadurch gegen seine Verpflichtungen aus den Art. 18 EG, 39 EG und 43

<p><b>EuGH</b></p>	<p>EG sowie den Art. 28 und 31 des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verstoßen, dass es Steuervorschriften wie die des Kapitels 47 des Einkommensteuergesetzes erlassen und beibehalten hat, wonach die Stundung der Steuer auf den Gewinn aus der Veräußerung eines privaten Wohngebäudes oder eines Wohnrechts an einem privaten genossenschaftlichen Wohngebäude von der Voraussetzung abhängt, dass das neu erworbene Wohnungseigentum ebenfalls in Schweden belegen ist.</p> <p>Die schwedischen Behörden räumten ein, dass das System der Steuerstundung ein Hindernis für die Freizügigkeit und den freien Kapitalverkehr darstellt. Sie waren der Ansicht, dass die fraglichen Bestimmungen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses, nämlich die Notwendigkeit, die <b>Kohärenz des nationalen Steuersystems</b> sicherzustellen, gerechtfertigt seien. Der EuGH räumte ein, dass die Notwendigkeit, die Kohärenz einer Steuerregelung zu wahren, eine Beschränkung der Ausübung der vom Vertrag gewährleisteten Grundfreiheiten rechtfertigen kann, doch kann ein auf diesen Rechtfertigungsgrund gestütztes Argument nur dann Erfolg haben, wenn ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem betreffenden steuerlichen Vorteil und dessen Ausgleich durch eine bestimmte steuerliche Belastung besteht, was hier nicht der Fall wäre.</p>
<p><b>Verweise</b></p>	<p>Urteil: <a href="#">Link</a></p> <p>Gerechtfertigt aufgrund des steuerlichen Kohärenzprinzips waren Regelungen in Belgien/Flandern (C-250/08), Ungarn (C-253/09) und Finnland (C-32/11). Da kein Recht auf Besetzung einer Immobilie im Ausland besteht, folgt laut EuGH das Konzept dieser Steuervergünstigungen einer spiegelbildlichen Logik, da ein Zusammenhang zwischen Steuervergünstigung und der ursprünglichen Steuerbelastung besteht. (ein und derselbe Steuerpflichtige, der die Abgaben entrichtet und Anspruch auf Abzug hat und Gewährung der Begünstigung im Rahmen derselben Besteuerung).</p>
<p><b>4) Deutschland – Riester-Rente</b></p>	
<p><b>Sachverhalt</b></p>	<p>Das <b>geförderte Kapital der Altersvorsorge</b> (Riester-Rente) konnte unter gewissen Umständen für die Anschaffung oder Herstellung einer zu eigenen Wohnzwecken dienenden Wohnung, die in Deutschland gelegen sein mußte, verwendet werden. Damit wurden davon <b>Grenzarbeitnehmer ausgeschlossen</b>, die aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommen in ihrem Wohnsitzstaat besteuert werden.</p>
<p><b>Entscheidung EuGH</b></p>	<p>C-269/07 vom 10. September 2009:</p> <p>Die Bundesrepublik Deutschland hat durch die Einführung und Beibehaltung der Vorschriften zur ergänzenden Altersvorsorge in den §§ 79 bis 99 des Einkommensteuergesetzes gegen ihre Verpflichtungen aus Art. 39 EG und Art. 7 Abs. 2 der Verordnung (EWG) Nr. 1612/68 des Rates vom 15. Oktober 1968 über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer innerhalb der Gemeinschaft sowie aus Art. 18 EG verstoßen, soweit diese Vorschriften Grenzarbeitnehmern nicht gestatten, das geförderte Kapital für die Anschaffung oder Herstellung einer zu eigenen Wohnzwecken dienenden Wohnung zu verwenden, falls diese nicht in Deutschland belegen ist.</p> <p>Deutschland hatte unter anderem geltend gemacht, sowohl eine Ungleichbehandlung als auch eine Beschränkung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer seien jedenfalls aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses wie der Anerkennung der <b>Wohnungsbauförderung oder der Sicherung eines hinreichenden Wohnraumbestands im Inland</b> und dem Schutz des nationalen Sozialversicherungssystems gerechtfertigt. Der EuGH lehnte diese Argumente ab, wobei er offenließ, ob ein hinreichendes Wohnungsangebot einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses bilden kann. Das Ziel werde zudem auch erreicht, wenn Grenzarbeitnehmer in ihrem Wohnsitzstaat eine Immobilie erwerben würden. Einen möglichen Konflikt mit der Wohnungspolitik anderer Mitgliedstaaten bei Förderungen im Ausland habe Deutschland nur behauptet und nicht ausreichend dargelegt.</p>
<p><b>Verweise</b></p>	<p>Schlußantrag: <a href="#">Link</a> Urteil: <a href="#">Link</a></p>
<p><b>5) Niederlande – geförderter Wohnbau</b></p>	
<p><b>Sachverhalt</b></p>	<p>Die <b>Woningstichting Sint Servatius</b> ist eine niederländische zugelassene Einrichtung nach dem Wohnungsgesetz. Sie stellt Wohnraum vorrangig Personen zur Verfügung, die aufgrund ihres Einkommens oder anderer Umstände Schwierigkeiten haben, Wohnraum zu finden, sie darf ausschließlich auf dem Gebiet des Wohnungswesens aktiv sein und keine Ausschüttungen zu anderen</p>

	Zwecken vornehmen. Ein Abweichen von diesen Vorschriften kann vom zuständigen Minister genehmigt werden, ua auch für Versuche im Interesse des Wohnungswesens. Sint Servatius wollte über <b>Tochtergesellschaften in Belgien</b> , 30 km von der Grenze entfernt, Wohnungen bauen, ihr Tätigkeitsgebiet ist auf bestimmte niederländische Gemeinden beschränkt. Der niederländische Minister verweigerte die Genehmigung für das Vorhaben.
<b>Entscheidung EuGH</b>	<p>C-567/07 vom 1. Oktober 2009:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nach stRsp des Gerichtshofs umfasst die Freiheit des Kapitalverkehrs (Art 56 EG) sämtliche Vorgänge, durch die in einem anderen Mitgliedstaat ansässige Personen Investitionen in Immobilien tätigen. Jene Maßnahmen, die geeignet sind, Einwohner eines Mitgliedstaates von Investitionen in Immobilien in andere Mitgliedstaaten abzuhalten, sind daher als Beschränkungen der Freiheit des Kapitalverkehrs anzusehen.</li> <li>2. Die <b>Verpflichtung</b> natürlicher oder juristischer Personen, für <b>Investitionen</b> in Immobilien <b>außerhalb des eigenen Mitgliedstaates</b> eine <b>Genehmigung</b> einzuholen, ist daher als Beschränkung des freien Kapitalverkehrs nach Art 56 EG anzusehen.</li> <li>3. Erfordernisse in Zusammenhang mit der <b>sozialen Wohnungspolitik</b> eines Mitgliedstaates und ihrer Finanzierbarkeit können zwingende Erfordernisse des allgemeinen Interesses darstellen.</li> <li>4. Ein <b>System vorheriger Genehmigungen</b> kann in bestimmten Fällen erforderlich sein und in einem angemessenen Verhältnis zu den angestrebten Zielen stehen, wenn diese nicht durch weniger stark einschränkende Maßnahmen - etwa ein System der Anmeldung - erreicht werden können.</li> <li>5. Ein System vorheriger behördlicher Genehmigungen darf jedoch nicht eine <b>Ermessensausübung nationaler Behörden</b> beinhalten, die geeignet ist, Bestimmungen des Gemeinschaftsrechts ihrer praktischen Wirksamkeit zu berauben. Soll solch ein System trotz des Eingriffs in eine Grundfreiheit gerechtfertigt sein, muss dieses auf objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Kriterien beruhen, damit der Ermessensausübung durch nationale Behörden hinreichende Grenzen gesetzt werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist von den nationalen Gerichten zu beurteilen.</li> </ol> <p>Der EuGH anerkennt ausdrücklich an, daß Erfordernisse der Finanzierbarkeit der sozialen Wohnungspolitik eines Mitgliedstaates zu den zwingenden Erfordernisse des Allgemeininteresses gezählt werden und damit eine Rechtfertigung für Beschränkungen der Kapitalverkehrsfreiheit sein können. Ein System der vorherigen Genehmigung darf aber nicht nationalen Behörden quasi unbeschränktes Ermessen einräumen, es muß auf objektiven, nicht diskriminierenden im Voraus bekannten Kriterien beruhen, damit der Ermessensausübung durch die nationalen Behörden hinreichende Grenzen gesetzt werden. Betroffene müssen im vorhinein erkennen können, unter welchen Umständen ihr Antrag Erfolg haben wird.</p>
<b>Verweise</b>	Urteil:
<b>6) Griechenland – Grunderwerbsteuerbefreiung bei Erstanschaffung</b>	
<b>Sachverhalt</b>	Griechenland gewährte Ansässigen eine <b>Befreiung von der Grunderwerbssteuer</b> für die Erstanschaffung einer Immobilie unter der Voraussetzung, daß diese mindestens fünf Jahre im Eigentum des Käufers bleibt. Eine andere Befreiung galt nur für Auslands griechen und Personen griechischer Abstammung, die zumindest sechs Jahre im Ausland gearbeitet haben.
<b>Entscheidung EuGH</b>	<p>EuGH C-155/09:</p> <p>Eine Grunderwerbsteuerbefreiung für den Ersterwerb einer Wohnimmobilie in Abhängigkeit von einer Mindestansässigkeitsdauer von einem Jahr iVm einem fünfjährigen Veräußerungsverbot stellt hinsichtlich des ersteren Erfordernisses einen Verstoß gegen die Unionsbürgerschaft nach Art 18 EG, die Arbeitnehmerfreizügigkeit nach Art 39 EG, und die Niederlassungsfreiheit nach Art 43 EG dar, der nicht mit dem Zweck der Stützung einkommensschwacher Personen, der Verhinderung von - sozialpolitischen Zielsetzungen zuwiderlaufenden - finanziellen Verwertungen, oder der Vermeidung von Mehrfachbefreiungen gerechtfertigt werden kann.</p> <p>Die Ausnahme vom Erfordernis einer Mindestansässigkeitsdauer für die Anspruchsberechtigung zur Grunderwerbsteuerbefreiung ausschließlich bei Expatriaten stellt eine nach Art 12 EG verpönte Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit dar, die nicht mit den Zielsetzungen der Hemmung der Abwanderung und der sozialen Bindung an das Herkunftsland gerechtfertigt werden können, da derlei Gründe unmittelbar auf die Staatsangehörigkeit gestützt sind.</p> <p>Griechenland behauptete, die Steuervergünstigung wäre Teil der <b>Sozialpolitik</b> des Staates, ein <b>Steuervorteil mit sozialer Dimension</b>. Ziele seien ua die <b>Förderung des Erwerbs einer ersten Wohnung</b>, Vorbeugung der <b>Wohnungsspekulation</b>, Kampf gegen Steuerhinterziehung und - mißbrauch. Der EuGH wies diese Argumente ab. Es gebe zB keine Verpflichtung, die erworbene</p>

	Immobilie ständig zu nutzen, der Steuervorteil komme allen Einkommensschichten zugute.
<b>Verweise</b>	Urteil: <a href="#">Link</a>
<b>7) Österreich – Wohnbauförderung und Grenzarbeitnehmer</b>	
<b>Sachverhalt</b>	In Österreich zahlen Dienstgeber und – nehmer einen <b>Wohnbauförderungsbeitrag</b> in der Höhe von 0,50 % für den Dienstgeber und 0,50 % für die versicherte Person, insgesamt 1 % der allgemeinen Beitragsgrundlage bis zur Höchstbeitragsgrundlage in der Sozialversicherung. Entgegen der Bezeichnung handelt es sich dabei um eine Steuer, die nicht zweckgebunden ist. Es gibt keinen Zusammenhang mit der Wohnbauförderung – sowohl Gewährung als auch Höhe einer Wohnbauförderung ist völlig unabhängig von geleisteten Beiträgen.
<b>Entscheidung</b>	Beschwerdeverfahren 3278/12/TAXU der Europäischen Kommission: Die Europäische Kommission stellte ein Auskunftersuchen an Österreich. Möglicherweise läge eine <b>Diskriminierung von Grenzgängern</b> vor, da eine Wohnbauförderung für im Ausland gelegene Immobilien nicht möglich sei, auch wenn der Wohnbauförderungsbeitrag von einem in Österreich beschäftigten Arbeitnehmer, der im Ausland wohne, gezahlt werde.  Österreich verwies auf den fehlenden Zusammenhang zwischen Wohnbauförderung und Wohnbauförderungsbeitrag, es gebe daher <b>keinen Rechtsanspruch</b> eines Dienstnehmers auf Wohnbauförderung, nur weil er den Wohnbauförderungsbeitrag zahlen müsse. Zudem sei aufgrund der Ausgestaltung der Wohnbauförderung in Österreich – Notwendigkeit einer sozial orientierten, nach raumplanerischen und ökologischen Zielsetzungen sowie Energie-Effizienz Gesichtspunkten verpflichteten Steuerung des Wohnbaues – das Territorialitätsprinzip gerechtfertigt. Das Verfahren wurde eingestellt.
<b>Verweise</b>	Zwei Anfragen im Nationalrat dazu: Anfrage an Bundesminister für Wirtschaft, Familie und Jugend „Wohnbauförderung Salzburg/Wohnbauförderung in Österreich: EU-rechtswidrig?": <a href="#">Link</a> Anfrage an das Bundeskanzleramt: „Wohnbauförderung Salzburg/Wohnbauförderung in Österreich: EU-rechtswidrig?": <a href="#">Link</a>

## VI. Sonderfall: Verkauf von kommunalem Wohnungsbestand als Auflage für die Genehmigung von Beihilfemaßnahmen zur Bankensanierung

<b>1) Deutschland - Bayrische Landesbank</b>	
<b>Sachverhalt + Entscheidung EU-Kommission</b>	<p>Weil sich die Bayrische Landesbank (BayernLB) bei Immobiliengeschäften in den USA verspekuliert und mit dem Kauf der österreichischen Hypo Group Alpe Adria finanziell übernommen hatte, drohte ihr 2009 der finanzielle Zusammenbruch. Der BayernLB gehörte zu knapp 92% die <b>Gemeinnützige Bayerische Wohnungsgesellschaft (GBW)</b>, die über <b>rund 30.000 Wohnungen</b> verfügte. <b>Jede dritte Wohnung aus dem GBW-Bestand wurde öffentlich gefördert</b>, die meisten lagen in bayerischen Ballungsräumen wie München, Nürnberg oder Regensburg. 2009 wurde erstmals durch ein vertrauliches Gutachten bekannt, dass die <b>BayernLB zur Sanierung die Wohnungen der GBW verkaufen könnte</b>.</p> <p>Bereits 2008 meldete Deutschland bei der Europäischen Kommission Beihilfemaßnahmen für die in finanzielle Not geratene BayernLB in Form von Risikoabschirmungen und Kapitalzuführungen an. Nach einer befristeten Genehmigung dieser Maßnahmen (iSd. der Ausnahmeregelung des Art 107 Abs 3 lit b AEUV) machte die Kommission die weitere Genehmigung von der Vorlage eines Umstrukturierungsplanes abhängig. In weiterer Folge schlug Deutschland entsprechende <b>Umstrukturierungsmaßnahmen</b> vor, die jedoch von der Kommission als nicht mit dem gemeinsamen Binnenmarkt vereinbar angesehen wurden. Daher leitete die Kommission ein <b>Überprüfungsverfahren</b> gem. Art. 108 AEUV ein. Während der von 2009 bis 2012 stattfindenden Verhandlungen zwischen Deutschland und der Kommission wurde die Absicht der BayernLB die GBW zu verkaufen konkreter.</p> <p>2012 genehmigte die Kommission die Umstrukturierungsbeihilfen für die BayernLB unter der Bedingung, dass die BayernLB in den nächsten sieben Jahren staatliche Beihilfen in Höhe von 5 Milliarden Euro zurückzahlen musste. <b>Dies sollte unter anderem durch den Verkauf der GBW</b></p>

**Bayerische Wohnungs-AG geschehen.** Im Oktober 2012 startete die BayernLB den Verkaufsprozess der GBW Gruppe. Den Zuschlag erhielt ein Augsburger **Bieterkonsortium** (mit insgesamt 28 Investoren) zum **Kaufpreis von knapp 2,45 Milliarden Euro**.

2013 wurden erste Fälle von **massiven Mietsteigerungen** bekannt, weiters hat der Augsburger Investor seit der Übernahme bereits mindestens 220 Wohnungen weiterverkauft. 2014 wird bekannt, dass die GBW bis Ende 2015 4488 ihrer gut 33.000 Wohnungen in Bayern verkaufen will. Die Stadt München beschloss den **Rückkauf von GBW-Wohnungen**; bis 2016 wurden mehr als tausend Wohnungen erworben, um die Mieter vor Luxussanierung und Mietsteigerung zu schützen.

Im April 2018 **wird Bayerischen Landtag ein Untersuchungsausschuss zur GBW eingesetzt**. Darin soll unter anderem geklärt werden, ob der **Verkauf der GBW-Anteile von der EU-Kommission im Rahmen des Beihilfeverfahrens als zwingend notwendig erachtet worden war** und sich Bayern als Bieter am Verkaufsprozess hätte beteiligen können.

In einem im Juni 2018 bekannt gewordenen **Schreiben der EU-Wettbewerbskommissarin** Margrethe Vestager an den Untersuchungsausschuss wird mitgeteilt, dass zur "Wiederherstellung der Lebensfähigkeit" der BayernLB damals "eine Konzentration auf Kernkompetenzen" der Bank erforderlich gewesen sei, zu denen der soziale Wohnungsbau nicht gehört habe. Alle Beteiligungen, "die nicht zur Erhaltung der Lebensfähigkeit der Bank notwendig sind", sollten verkauft werden, "damit die Kommission zu einem positiven Ergebnis bei der Prüfung der Zulässigkeit einer Beihilfe kommen kann". Sich von den GBW-Anteilen zu trennen, habe die BayernLB dann "selbstständig entschieden". Die Frage der Notwendigkeit des Verkaufs habe sich für die Kommission deshalb "zu keinem Zeitpunkt des Verfahrens gestellt". Es wird aber auch betont, dass der Verkauf der GBW-Anteile an den Freistaat Bayern damals "nicht zwingend ausgeschlossen" worden war.