

|   |
|---|
| Geschäftsverzeichnissnr. 1612           |
| Urteil Nr. 67/2000<br>vom 14. Juni 2000 |

## URTEIL

---

*In Sachen:* Klage auf Nichtigerklärung der Artikel 1, 2 <sup>4</sup>, 3, 4 und 5 des Dekrets der Wallonischen Region vom 19. November 1998 zur Einführung einer Steuer auf verwaarloste Wohnungen in der Wallonischen Region, erhoben von der VoE Syndicat national des propriétaires und anderen.

Der Schiedshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden M. Melchior und G. De Baets, und den Richtern P. Martens, E. Cerexhe, H. Coremans, A. Arts und E. De Groot, unter Assistenz der Referentin B. Renauld als stellvertretende Kanzlerin, unter dem Vorsitz des Vorsitzenden M. Melchior,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

\*

\* \*

## I. *Gegenstand der Klage*

Mit einer Klageschrift, die dem Hof mit am 1. Februar 1999 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 2. Februar 1999 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben die VoE Syndicat national des propriétaires, mit Vereinigungssitz in 1000 Brüssel, rue de la Violette 43, J.-P. Vermote, wohnhaft in 1800 Vilvoorde, Vogelzangstraat 8, und R. Verhelst, wohnhaft in 8318 Brugge-Assebroek, Omendreef 17, Klage auf Nichtigerklärung der Artikel 1, 2 4°, 3, 4 und 5 des Dekrets der Wallonischen Region vom 19. November 1998 zur Einführung einer Steuer auf verwahrloste Wohnungen in der Wallonischen Region (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 27. November 1998).

## II. *Verfahren*

Durch Anordnung vom 2. Februar 1999 hat der amtierende Vorsitzende gemäß den Artikeln 58 und 59 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof die Richter der Besetzung bestimmt.

Die referierenden Richter haben Artikel 71 bzw. 72 des organisierenden Gesetzes im vorliegenden Fall nicht für anwendbar erachtet.

Die Klage wurde gemäß Artikel 76 des organisierenden Gesetzes mit am 25. März 1999 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Die durch Artikel 74 des organisierenden Gesetzes vorgeschriebene Bekanntmachung erfolgte im *Belgischen Staatsblatt* vom 9. April 1999.

Die Wallonische Regierung, rue Mazy 25-27, 5100 Namur, hat mit am 5. Juli 1999 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief einen Schriftsatz eingereicht.

Dieser Schriftsatz wurde gemäß Artikel 89 des organisierenden Gesetzes mit am 15. Juli 1999 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief notifiziert.

Durch Anordnung vom 13. Juli 1999 hat der amtierende Vorsitzende die für die Einreichung eines Erwidierungsschriftsatzes vorgesehene Frist bis zum 30. September 1999 verlängert.

Die klagenden Parteien haben mit am 24. September 1999 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief einen Erwidierungsschriftsatz eingereicht.

Durch Anordnungen vom 29. Juni 1999 und vom 27. Januar 2000 hat der Hof die für die Urteilsfällung vorgesehene Frist bis zum 1. Februar 2000 bzw. 1. August 2000 verlängert.

Durch Anordnung vom 22. Dezember 1999 hat der Hof die Rechtsache für verhandlungsreif erklärt und den Sitzungstermin auf den 19. Januar 2000 anberaumt.

Diese Anordnung wurde den Parteien und deren Rechtsanwälten mit am 24. Dezember 1999 bei der Post aufgegebenen Einschreibebriefen notifiziert.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 19. Januar 2000

- erschienen
- . RA E. Grégoire, in Lüttich zugelassen, für die klagenden Parteien,
- . RA V. Thiry, in Lüttich zugelassen, für die Wallonische Regierung,
- haben die referierenden Richter P. Martens und E. De Groot Bericht erstattet,
- wurden die vorgeannten Rechtsanwälte angehört,
- wurde die Rechtssache zur Beratung gestellt.

Das Verfahren wurde gemäß den Artikeln 62 ff. des organisierenden Gesetzes, die sich auf den Sprachengebrauch vor dem Hof beziehen, geführt.

### III. Die fraglichen Dekretsbestimmungen

1. Laut Artikel 1 des Dekrets vom 19. November 1998 «wird zugunsten der Wallonischen Region eine jährliche Steuer auf verwaahloste Wohnungen eingeführt, unter den Bedingungen und nach den Modalitäten, die in dem vorliegenden Dekret bestimmt werden ».

Artikel 2 5<sup>o</sup> definiert den Begriff der verwaahlosten Wohnung folgenderweise: «die nicht fertiggestellte oder die leerstehende Wohnung ».

Artikel 2 4<sup>o</sup> bestimmt:

« Im Sinne des vorliegenden Dekrets gelten die folgenden Definitionen:

[...]

'leerstehende Wohnung ': die Wohnung, die einem der folgenden Fälle entspricht:

1<sup>o</sup> eine seit mindestens zwölf Monaten für unbewohnbar erklärte Wohnung;

2<sup>o</sup> eine Wohnung, die während mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten mit dem für ihre Bewohnung unerläßlichen Mobiliar nicht ausgestattet ist;

3<sup>o</sup> eine Wohnung, für welche der während eines Zeitraums von mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten festgestellte Wasser- oder Stromverbrauch unter dem von der Regierung festgesetzten Mindestverbrauch liegt;

4<sup>o</sup> eine Wohnung, für welche während eines Zeitraums von mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten keine Person in den Bevölkerungsregistern eingetragen ist.

Die Bewohnung durch einen Obdachlosen, der weder Anrecht noch Berechtigung dazu hat, unterbricht den Zeitraum als leerstehende Wohnung nicht. »

Die Artikel 3, 4 und 5 des Dekrets lauten folgendermaßen:

« Art. 3. Steuerpflichtig ist der Eigentümer einer Wohnung, die am 1. Januar des Jahres, das auf das Steuerjahr folgt, verwaahllost ist.

Bei Spaltung des Eigentumsrechts ist der Steuerpflichtige der Inhaber des dinglichen Nutznießungsrechts.

Art. 4. Die Höhe der Steuer wird auf BEF 400 pro Quadratmeter oder Quadratmeterbruchteil bewohnbarer Fläche, mit einem Mindestbetrag von BEF 25 000 pro Wohnung festgesetzt.

Falls der Steuerpflichtige der Wohnung keine neue Zweckbestimmung gibt, wird die Höhe der Steuer für das Steuerjahr nach der ersten Eintragung in die Heberolle verdoppelt und für die nächsten Steuerjahre verdreifacht.

Bei Wechsel des Eigentümers, wird die Höhe der Steuer für das Steuerjahr nach der ersten Eintragung des neuen Eigentümers in die Heberolle verdoppelt und für die nächsten Steuerjahre verdreifacht.

Art. 5. Der Steuerpflichtige wird von der Steuer befreit:

1° für die Wohnungen, die einer von der Wallonischen Region zugelassenen Agentur für soziale Wohnungen oder einer Wohnungsbaugesellschaft gehören, oder die von einer solchen Agentur bzw. Wohnungsbaugesellschaft verwaltet oder gemietet werden. Diese Befreiung gilt während der Laufzeit des Verwaltungs- oder Mietvertrags;

2° für die Wohnungen, die innerhalb eines von der zuständigen Behörde genehmigten Enteignungsplans liegen, oder für welche keine Städtebaugenehmigung mehr erteilt werden kann, weil ein Enteignungsplan in Vorbereitung ist;

3° für die aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe unter Denkmalschutz gestellten Wohnungen, während des Zeitraums, in dem die zuständige Behörde die Restaurierungsakte bearbeitet,

4° wenn er vor dem 31. Dezember des Jahres nach der Steuerperiode die Wiederbenutzung der Wohnung nachweist;

5° wenn die Wohnung infolge einer Katastrophe leersteht, die von dem Willen des Steuerpflichtigen unabhängig ist, wird die Frist für die Wiederbenutzung um zwölf Monate verlängert. »

Da das Dekret keine Bestimmungen bezüglich seines Inkrafttretens enthält, ist es am 7. Dezember 1998 in Kraft getreten, d.h. zehn Tage nach seiner Veröffentlichung im *Belgischen Staatsblatt*.

Die Artikel 1, 2 4°, 3, 4 und 5 des Dekrets sind die angefochtenen Bestimmungen.

2. Artikel 2 4° (4°) des Dekrets vom 19. November 1998 wurde durch den einzigen Artikel des Dekrets vom 6. Mai 1999 zur Abänderung des Dekrets vom 19. November 1998 zur Einführung einer Steuer auf verwahrloste Wohnungen in der Wallonischen Region durch folgenden Wortlaut ersetzt:

« 4. eine Wohnung, für welche während eines Zeitraums von mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten keine Person in den Bevölkerungsregistern eingetragen ist, außer wenn der Inhaber dinglicher Rechte nachweist, daß die Wohnung entweder als Wohnung oder als Stelle zur Ausübung wirtschaftlicher, sozialer oder sonstiger Tätigkeiten wirklich gedient hat.

Die Bewohnung durch einen Obdachlosen, der weder Anrecht noch Berechtigung dazu hat, unterbricht den Zeitraum als leerstehende Wohnung nicht. »

Da dieses Dekret keine Bestimmungen bezüglich seines Inkrafttretens enthält, ist es am 20. Juni 1999 in Kraft getreten, d.h. zehn Tage nach seiner Veröffentlichung im *Belgischen Staatsblatt*.

3. Artikel 19 des Dekrets vom 6. Mai 1999 über die Festsetzung, die Beitreibung und die Streitsachen bezüglich der regionalen direkten Abgaben bestimmt:

« Der Besteuerungszeitraum ist das Kalenderjahr, worauf sich die Situation, die Gegenstand der Abgabe ist, bezieht, oder der Teil dieses Kalenderjahres, während dessen der Abgabepflichtige die Bedingungen für die Abgabepflichtigkeit erfüllt hat.

Das Steuerjahr ist das Kalenderjahr, das dem Besteuerungszeitraum folgt.

[...]

Die für ein Steuerjahr geschuldete Abgabe wird auf der den Besteuerungszeitraum betreffenden Steuergrundlage festgesetzt. »

In Ermangelung von Bestimmungen bezüglich seines Inkrafttretens ist das Dekret zehn Tage nach seiner Veröffentlichung im *Belgischen Staatsblatt* vom 1. Juli 1999 in Kraft getreten, d.h. am 11. Juli 1999.

#### IV. *In rechtlicher Beziehung*

- A -

##### *Hinsichtlich des Interesses der klagenden Parteien*

A.1.1. Die VoE Syndicat national des propriétaires, erste klagende Partei, begründet ihr Interesse dadurch, daß sie laut ihrer Satzung die Verteidigung des privaten Eigentumsrechtes in bezug auf unbewegliche Güter bezwecke und viele ihrer Mitglieder Eigentümer von leerstehenden Wohnungen seien, die mit der durch die angefochtenen Bestimmungen eingeführten Steuer belegt würden.

A.1.2. Die Wallonische Regierung stellt dieses Interesse in Abrede, indem sie darauf hinweist, daß die klagende Vereinigung nicht unter Beweis stelle, in welcher Hinsicht das Eigentumsrecht verletzt worden sei.

A.2.1. Der zweite und der dritte Kläger seien Eigentümer einer in der Wallonischen Region gelegenen Zweitwohnung und schuldeten die Steuer aufgrund von Artikel 2<sup>4°</sup> (3°) und (4°) des Dekrets vom 19. November 1998.

Wenngleich Artikel 2<sup>4°</sup> (4°) durch das Dekret vom 6. Mai 1999 zur Vermeidung der Besteuerung von Zweitwohnungen abgeändert worden sei, sei - so die Kläger - davon auszugehen, daß sie die Steuer weiterhin zu entrichten hätten, wenn sie ihre Zweitwohnung während mehr als zwölf Monaten nicht bewohnen würden. Außerdem sei die Steuer aufgrund von Artikel 2<sup>4°</sup> (3°) zu entrichten.

Die Wallonische Regierung beruft sich auf den Ersatz von Artikel 2<sup>4°</sup> (4°) des Dekrets vom 19. November 1998 durch das Dekret vom 6. Mai 1999 und urteilt, daß die Steuer nicht mehr auf Zweitwohnungen anwendbar sei und daß diese Kläger sie demzufolge nicht zu entrichten hätten.

##### *Hinsichtlich des ersten Klagegrunds*

A.3.1. In einem ersten Klagegrund, der auf Artikel 6 § 1 VI Absatz 3 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 beruht, gehen die Kläger davon aus, daß die fragliche Steuer die gleiche Wirkung habe wie ein Zoll, daß sie den interregionalen Verkehr und den freien Kapitalverkehr beeinträchtige, nicht mit dem allgemeinen Rahmen der belgischen Wirtschaftsunion vereinbar sei und demzufolge nicht von der Wallonischen Region habe verabschiedet werden dürfen.

A.3.2. Die Regierung der Wallonischen Region erwidert, daß diese mit dem fraglichen Dekret keine nichtsteuerliche Wirkung bezweckt habe, die sie nicht innerhalb des Rahmens ihres Kompetenzbereichs habe bezwecken dürfen, daß aber die Steuer unausweichlich zu einer Änderung des Verhaltensmusters der betroffenen Steuerpflichtigen führe (siehe Urteil Nr. 18/97 des Hofes).

Die Steuer habe zum Zweck, die Eigentümer von Immobilien, die dazu bestimmt seien, bewohnt zu werden, dazu anzuhalten, sie zu Wohnzwecken zu verwenden, um dem Leerstehen und dem Verfall entgegenzuwirken, das Wohnungsangebot zu erweitern und somit die Durchführung des in Artikel 23 der Verfassung verankerten Rechts auf eine angemessene Wohnung zu fördern.

Die Wallonische Regierung behauptet, die Steuer sei weder ein Innenzoll noch eine Abgabe gleicher Wirkung. Sie gehe nicht mit der Überschreitung der territorialen Grenze der Region einher und beeinträchtige auf keinerlei Weise den interregionalen Verkehr.

#### *Hinsichtlich des zweiten Klagegrunds*

A.4.1.1. Der zweite von den Klägern vorgebrachte Klagegrund, der von einer Verletzung der Artikel 10 und 11 der Verfassung ausgeht, setzt sich aus zwei Teilen zusammen.

Im ersten Teil wird dem Dekret vorgeworfen, daß die Eigentümer von gut erhaltenen leerstehenden Wohnungen, auf die sich Artikel 2 4° bezieht, ebenso wie die Eigentümer nicht instand gehaltener leerstehender Wohnungen die Steuer zu entrichten hätten. Dabei handele es sich beispielsweise um Eigentümer von in der Einrichtung oder im Umbau begriffenen Wohnungen, von Zweitwohnungen, Ferienhäusern, vermieteten Wohnungen, deren Mieter im Ausland wohnen würden, aber nicht auf eine Unterkunftsmöglichkeit in Belgien verzichten möchten, Wohnungen, die leerstehen würden, weil man sie zwei bis drei Jahre später den Kindern überlassen möchte, und Wohnungen, die zu verkaufen oder zu vermieten seien, für die es aber keine Interessenten gebe. Die Kläger führen in dieser Hinsicht das mit Vorbehalt abgegebene Gutachten des Staatsrats an, in dem die Unverhältnismäßigkeit der Maßnahme kritisiert worden sei.

A.4.1.2. Die Wallonische Regierung vertritt die Ansicht, daß die Maßnahme durchaus der verfolgten Zielsetzung entspreche, daß sie hinsichtlich dieser Zielsetzung auf einem objektiven Kriterium beruhe und geeignet sei, die Eigentümer der betreffenden Immobilien dazu anzuhalten, diese zu Wohnzwecken zu verwenden. Der Gesetzgeber habe bei den leerstehenden Wohnungen nicht je nachdem unterschieden, ob sie vom Eigentümer instand gehalten würden oder nicht, damit das Dekret nicht ausgehöhlt werde, damit Rechtsunsicherheit vermieden werde und Spekulationen vorgebeugt werde, die sich daraus ergäben, daß die Eigentümer von leerstehenden aber erhaltenen Wohnungen in den Genuß einer Befreiung gelangen würden. Gleichmaßen habe er Umstände unberücksichtigt lassen können, die unabhängig seien vom Willen der Eigentümer, weil dieser Wille sich kaum objektiv bestimmen lasse.

A.4.2.1. Im zweiten Teil machen die Kläger geltend, daß Artikel 5 1° des Dekrets eine ungerechtfertigte Diskriminierung schaffe, indem eine Befreiung gewährt werde für « Wohnungen, die einer von der Wallonischen Region zugelassenen Agentur für soziale Wohnungen oder einer Wohnungsbaugesellschaft gehören, oder die von einer solchen Agentur bzw. Wohnungsbaugesellschaft verwaltet oder gemietet werden. Diese Befreiung gilt während der Laufzeit des Verwaltungs- oder Mietvertrags ». Außerdem stelle diese Befreiung eine gravierende Verletzung der Handelsfreiheit und des freien Unternehmertums dar, da die Eigentümer dazu angehalten würden, ihre Wohnungen zugelassenen Gesellschaften oder Agenturen für soziale Wohnungen zu überlassen, und die Befreiung für diese Verwaltungsgesellschaften somit ein kommerzielles Argument gegenüber den privaten Immobilienverwaltungsgesellschaften darstellen würde.

A.4.2.2. Die Wallonische Regierung ist der Ansicht, daß dieser Teil des Klagegrunds unzulässig sei, weil die verglichenen Personenkategorien nicht angegeben worden seien.

Wenn im Klagegrund der Unterschied zwischen privaten Eigentümern und öffentlich-rechtlichen Akteuren, auf die sich die Bestimmung beziehe, beanstandet werde, sei er unbegründet. Die Wallonische Regierung meint, es handele sich nämlich um grundverschiedene Kategorien, da diese öffentlich-rechtlichen Akteure gesetzliche Aufgaben des öffentlichen Dienstes erfüllten, unter der Aufsicht der öffentlichen Hand.

#### *Hinsichtlich des dritten Klagegrunds*

A.5.1. In einem dritten Klagegrund, der von einer Verletzung der Artikel 10 und 11 der Verfassung ausgeht, machen die Kläger dem Dekret zum Vorwurf, daß die Eigentümer von verwaorlosten und/oder leerstehenden öffentlichen oder privaten Gebäuden, die jedoch nicht für Wohnzwecke bestimmt seien, wobei es sich beispielsweise um private Geschäfts- und Industriegebäude und um öffentliche Gebäude handele, der durch das Dekret eingeführten Steuer entgingen, während solche Gebäude immer häufiger wieder zu Wohnzwecken verwendet würden. Den Klägern zufolge sei es schwer, die wirkliche Zweckbestimmung eines Gebäudes zu überprüfen.

A.5.2. Hinsichtlich des Behandlungsunterschieds zwischen den Eigentümern leerstehender Wohnungen je nachdem, ob es sich dabei um private oder öffentliche Gebäude handelt, bezieht sich die Wallonische Regierung auf ihre Antwort auf den zweiten Teil des zweiten Klagegrunds. Soweit im Klagegrund der Unterschied zwischen den Eigentümern leerstehender Gebäude beanstandet werde, je nachdem, ob diese zu Wohn-, Geschäfts- oder Industriezwecke bestimmt seien, entbehre er der rechtlichen Grundlage. Da der Zweck des Dekrets darin bestanden habe, die Eigentümer von Gebäuden, die dazu bestimmt seien, bewohnt zu werden, dazu anzuhalten, diese zu Wohnzwecken zu verwenden, habe es nicht auf Gebäude angewandt werden können, die zu Geschäfts- und Industriezwecken bestimmt seien, ohne die Handels- und Gewerbefreiheit zu verletzen.

- B -

### *Hinsichtlich des Interesses der ersten klagenden Partei*

B.1.1. Die Wallonische Regierung stellt das Interesse der ersten klagenden Partei, der VoE Syndicat national des propriétaires, in Abrede, weil diese Vereinigung nicht unter Beweis stellen würde, in welcher Hinsicht das Eigentumsrecht einer großen Anzahl ihrer Mitglieder verletzt worden wäre.

B.1.2. Die Satzung der ersten klagenden Partei bestimmt insbesondere folgendes: « Die Vereinigung bezweckt die Verteidigung des privaten Eigentumsrechtes in bezug auf bewegliche und unbewegliche Güter [...]. Sie bezweckt ebenfalls die Anstrengung aller Gerichtsverfahren vor den Straf-, Zivil- und Verwaltungsgerichten [...], die in der Wahrnehmung ihres Zwecks sowie der kollektiven oder privaten Interessen ihrer Mitglieder begründet liegen würden [...] ».

Da angefochtene Dekret führt eine jährliche Steuer auf verwahrloste Wohnungen ein und hält auf diese Weise die Eigentümer dazu an, ihre Immobilien zu Wohnzwecken zu verwenden. Eine solche Maßnahme kann sich unmittelbar und in ungünstigem Sinne auf die Ausübung des Eigentumsrechts auswirken.

Die Einrede wird abgewiesen.

### *Hinsichtlich des Interesses der zweiten und dritten klagenden Partei*

B.2.1. Die Wallonische Regierung beruft sich auf den Ersatz von Artikel 2 4° (4°) des Dekrets vom 19. November 1998 durch das Dekret vom 6. Mai 1999 und behauptet, daß die Steuer nicht mehr auf Zweitwohnungen anwendbar sei und der zweite und der dritte Kläger sie demzufolge nicht zu entrichten hätten.

B.2.2. Daß die Kläger Eigentümer von leerstehenden Zweitwohnungen in der Wallonischen Region sind, wird nicht in Abrede gestellt; sie können demzufolge aufgrund von Artikel 2 4° (3° und 4°) des angefochtenen Dekrets mit der fraglichen Steuer belegt werden. Die betreffende Steuer ist trotz der Abänderung von Artikel 2 4° (4°) des Dekrets durch das Dekret vom 6. Mai 1999 weiterhin anwendbar auf Wohnungen, für die während eines Zeitraums von mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten keine Person in den Bevölkerungsregistern eingetragen ist, wenn der Inhaber dinglicher Rechte die Wohnung nicht tatsächlich bezogen hat oder sie nicht « zur Ausübung wirtschaftlicher, sozialer oder sonstiger Tätigkeiten » verwendet hat. Nach dem Dekret vom 6. Mai 1999 gilt die Steuer aufgrund des unveränderten Artikels 2 4° (3°) des angefochtenen Dekrets weiterhin, wenn der während eines Zeitraums von mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten festgestellte Wasser- und Stromverbrauch unter dem von der Regierung festgesetzten Mindestverbrauch liegt, auch wenn es sich dabei um eine Zweitwohnung handelt.

Es ist somit nicht auszuschließen, daß der zweite und der dritte Kläger mit der fraglichen Steuer belegt werden.

Die Einrede wird abgewiesen.

### *Hinsichtlich des ersten Klagegrunds*

B.3.1. In einem ersten Klagegrund, der auf Artikel 6 § 1 VI Absatz 3 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen beruht, gehen die Kläger davon aus, daß die fragliche Steuer die gleiche Wirkung wie ein Zoll habe, daß sie den interregionalen Verkehr und den freien Kapitalverkehr beeinträchtigt und somit den allgemeinen Rahmen der belgischen Wirtschaftsunion nicht beachte.

B.3.2. Der Begriff der Abgabe mit gleicher Wirkung wie ein Zoll wird definiert als «eine - auch noch so geringe - den in- oder ausländischen Waren wegen ihres Grenzübertretts einseitig auferlegte finanzielle Belastung [...], wenn sie kein Zoll im eigentlichen Sinne ist, unabhängig von ihrer Bezeichnung und der Art ihrer Erhebung [...], selbst wenn sie nicht zugunsten des Staates erhoben wird und keine diskriminierende oder protektionistische Wirkung hat und wenn die belastete Ware nicht mit inländischen Waren im Wettbewerb steht » (Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften, Urteile vom 1. Juli 1969, Rechtssache 24/68, Kommission gegen Italien, *Slg.*, 1969, S. 193, und verbundene Rechtssachen 2 und 3/69, *Sociaal Fonds voor de Diamantarbeiders* gegen S.A. Ch. Brachfeld & Sons und Chougol Diamond Co., *Slg.*, 1969, S. 211; im selben Sinne, Urteil vom 7. Juli 1994, Rechtssache C-130/93, *Lamaire S.A. und Office national des débouchés agricoles et horticoles*, *Slg.*, 1994, I, 3215).

Mit der fraglichen Steuer werden laut Artikel 1 des angefochtenen Dekrets verwehrte Wohnungen belegt, d.h. laut Artikel 2 5° des Dekrets nicht fertiggestellte oder leerstehende Wohnungen. Die Steuer bezieht sich nicht auf eine Verrichtung, die eine Überschreitung der territorialen Grenze der Wallonischen Region durch Waren beinhalten würde.

B.3.3. Artikel 56 (vormals Artikel 73 b) des EG-Vertrags untersagt alle Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten; er gilt insbesondere für Anlagen in Immobilien.

Die bedingungslose Beschaffenheit der Formulierung dieses Artikels hat den Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften dazu veranlaßt, seine unmittelbare Wirkung anzuerkennen (EuGH, Rechtssache C-163/94, 14. Dezember 1995, *Sanz de Lera*).

Artikel 56 ist jedoch - wie im vorgenannten Urteil angegeben wird - in Verbindung mit den anderen Bestimmungen von Kapitel IV zu betrachten, insbesondere mit Artikel 58 (vormals Artikel 73 d), der den Mitgliedstaaten das Recht einräumt, eine Reihe von Einschränkungen des freien Kapitalverkehrs aufrechtzuerhalten. Daraus ergibt sich laut Absatz 1 die Möglichkeit für einen Mitgliedstaat, Gründe im Zusammenhang mit «der öffentlichen Ordnung oder Sicherheit» anzuführen, mit anderen Worten zwingende Erfordernisse allgemeinen Interesses.

Neben den steuerlichen Zielsetzungen bezweckt das angefochtene Dekret «die Verallgemeinerung der Bekämpfung des Verfalls», «die Verbesserung der Wohnumstände» und «die Wiederbelebung des Bausektors» (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 1997-1998, Nr. 415/1, S. 3). Es ist unbestreitbar, daß diese Zielsetzungen zur Wahrung des allgemeinen Interesses beitragen.

Die angefochtenen Maßnahmen können demzufolge nicht dahingehend betrachtet werden, daß sie eine ungerechtfertigte Einschränkung des freien Kapitalverkehrs zur Folge hätten.

B.3.4. Das angefochtene Dekret beinhaltet demzufolge keinerlei Verletzung des allgemeinen normativen Rahmens der Wirtschafts- und Währungsunion, innerhalb dessen die Regionen ihre Zuständigkeiten laut Artikel 6 § 1 VI Absatz 3 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 auszuüben haben.

B.3.5. Der erste Klagegrund ist unbegründet.

#### *Hinsichtlich des ersten Teils des zweiten Klagegrunds*

B.4.1. Im ersten Teil des zweiten Klagegrunds, der von einer Verletzung der Artikel 10 und 11 der Verfassung ausgeht, wird Artikel 2 4° des angefochtenen Dekrets zum Vorwurf gemacht, daß die Eigentümer von gut erhaltenen und im Sinne dieser Bestimmung leerstehenden Wohnungen ebenso wie die Eigentümer von nicht instand gehaltenen leerstehenden Wohnungen die Steuer zu entrichten hätten.

B.4.2.1. .1. Aus der Verbindung der Artikel 1 und 2 5° ergibt sich, daß das angefochtene Dekret eine jährliche Steuer auf insbesondere leerstehende Wohnungen einführt. Artikel 2 4° bestimmt die Fälle, in denen eine Wohnung als leerstehend zu betrachten ist, ohne je nachdem zu unterscheiden, ob diese Wohnung instand gehalten ist oder nicht.

B.4.2.2. Aus den Vorarbeiten wird ersichtlich, daß das angefochtene Dekret zusammen mit anderen Dekreten verabschiedet worden ist, welche die steuerliche Autonomie der Regionen im Sinne von Artikel 170 § 2 der Verfassung zur Durchführung bringen, im Rahmen einer « Harmonisierung der Steuerkompetenz der unterschiedlichen Verwaltungsebenen » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 1997-1998, Nr. 413/2, S. 5, worauf in *Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 1997-1998, Nr. 415/8, S. 3, Bezug genommen wird), d.h. der Genehmigung von Steuern, die einheitlich auf dem gesamten Gebiet der Wallonischen Region für Angelegenheiten gelten, in denen das Steuerwesen innerhalb der Gemeinden im allgemeinen unterschiedlich ist (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 1997-1998, Nr. 413/2, S. 3).

B.4.2.3. Die Zielsetzungen des angefochtenen Dekrets bestehen in der « Verallgemeinerung der Bekämpfung des Verfalls », der « Verbesserung der Wohnumstände », neben der Tatsache, daß « diese Maßnahme geeignet ist, die Wiederbelebung des Bausektors zu fördern » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 1997-1998, Nr. 415/1, S. 3; Nr. 413/2, S. 4). Was insbesondere den Umstand anbelangt, daß die beanstandete Steuer sowohl auf gut erhaltene als auch auf nicht instand gehaltene leerstehende Wohnungen erhoben wird, besteht die angeführte Zielsetzung darin, « den verfügbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, damit das Recht auf Wohnung gewährleistet wird » (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 1997-1998, Nr. 413/2, S. 4).

B.4.2.4. Indem der Gesetzgeber in Artikel 2 4° des Dekrets die vier Fälle bestimmt hat, in denen eine Wohnung als leerstehend zu betrachten ist, hat er Situationen ins Auge gefaßt, in denen Eigentümer oder andere Inhaber dinglicher Nutznießungsrechte an leerstehenden Wohnungen zum Verfall in der Wallonischen Region beitragen. Das Ziel der Verbesserung der Wohnumstände wird in diesem Sinne durch diesen Artikel erreicht.

B.4.2.5. Gleichermäßen angewandt auf Wohnungen, ohne Rücksicht darauf, ob diese gut erhalten sind oder nicht, steht die Maßnahme im Verhältnis zur Zielsetzung der Bekämpfung des Leerstehens. Unter Berücksichtigung der Verpflichtung, die aufgrund von Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3

der Verfassung für die Gesetzgeber, insbesondere für den Regionalgesetzgeber gilt, das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen Regionalkompetenzen, die sich aus Artikel 134 der Verfassung sowie aus Artikel 6 § 1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 ergeben, steht die fragliche Steuer im Verhältnis zu dieser Zielsetzung.

B.4.2.6. Wenn die ins Auge gefaßten Situationen jedoch die Inhaber eines Eigentumsrechts oder anderer dinglicher Rechte an leerstehenden und gut erhaltenen Wohnungen betreffen, deren Wohnung aus von ihrem Willen unabhängigen Gründen leersteht, steht die Maßnahme in keinem Verhältnis zu dieser Zielsetzung. Der Steuergesetzgeber darf zwar Maßnahmen allgemeiner Art ergreifen, und zwangsläufig muß er die Wirklichkeit gewissermaßen annähernd erfassen. Diese Begrenzungen, die übrigens nicht verhindern, daß der Steuergesetzgeber Befreiungen wie diejenigen, die in Artikel 5 genannt sind, vorsieht, können ihn jedoch nicht dazu ermächtigen, derart unverhältnismäßige Maßnahmen zu genehmigen.

B.4.2.7. Die Bestimmungen von Artikel 2 4° (3°) und (4°) verstoßen gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem sie Personen betreffen, deren Wohnung aus von ihrem Willen unabhängigen Gründen leersteht.

#### *Hinsichtlich des zweiten Teils des zweiten Klagegrunds*

B.5.1. Im zweiten Teil des zweiten Klagegrunds, der gegen Artikel 5 1° des angefochtenen Dekrets gerichtet ist und von einer Verletzung der Artikel 10 und 11 der Verfassung ausgeht, machen die Kläger geltend, daß diese Bestimmung eine ungerechtfertigte Diskriminierung schaffe, indem sie eine Befreiung gewähre für «Wohnungen, die einer von der Wallonischen Region zugelassenen Agentur für soziale Wohnungen oder einer Wohnungsbaugesellschaft gehören, oder die von einer solchen Agentur bzw. Wohnungsbaugesellschaft verwaltet oder gemietet werden. Diese Befreiung gilt während der Laufzeit des Verwaltungs- oder Mietvertrags ».

B.5.2. In diesem Klagegrund vergleichen die Kläger die Situation der Eigentümer und der anderen Inhaber dinglicher Rechte an Wohnungen im Sinne von Artikel 5 1° des angefochtenen Dekrets mit der Situation der Eigentümer und der anderen Inhaber dinglicher Nutznießungsrechte an

anderen Wohnungen. Die von der Wallonischen Regierung erhobene Einrede der Unzulässigkeit dieses Teils des Klagegrunds, der zufolge die verglichenen Personen nicht erwähnt worden wären, ist somit abzuweisen.

B.5.3. Die von der Wallonischen Region zugelassenen Agenturen für soziale Wohnungen, die « Société régionale wallonne du logement » und die von ihr anerkannten öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, die laut Artikel 5 1° des Dekrets von der Steuer befreit sind, haben den gesetzlichen Auftrag, die ihnen gehörenden bzw. von ihnen verwalteten oder gemieteten Wohnungen zu Wohnzwecken zu verwenden. Die öffentliche Hand verfügt aufgrund der auf diese Einrichtungen anwendbaren Gesetzgebung über spezifische Mittel zur Prüfung dessen, ob diese Wohnungen tatsächlich zu Wohnzwecken dienen. Es ist somit gerechtfertigt, sie von der beanstandeten Steuer zu befreien und diese Steuer auf die Eigentümer und die anderen Inhaber dinglicher Rechte anzuwenden, bei denen die Region nicht über die gleiche Zuständigkeit verfügt.

B.5.4. Die Kläger machen geltend, daß die Eigentümer dazu angehalten werden würden, ihre Wohnungen zugelassenen Gesellschaften oder Agenturen für soziale Wohnungen zu überlassen, und daß die Befreiung für diese Verwaltungsgesellschaften somit ein kommerzielles Argument gegenüber den privaten Immobilienverwaltungsgesellschaften darstellen würde. Diese Annahme ist die Folge einer bloßen Behauptung der Kläger, welche deren Wahrscheinlichkeit ungenügend unter Beweis stellen. Die Befreiung scheint außerdem Ausnahmesituationen ins Auge zu fassen, die nicht geeignet sind, die diskriminierende Beschaffenheit der Maßnahme nachzuweisen. Schließlich könnte diese Befreiung eventuell den privaten Verwaltungsgesellschaften einen Nachteil zufügen. Die Kläger würde sie allerdings nur mittelbar betreffen.

B.5.5. Der zweite Teil des Klagegrunds ist unbegründet.

#### *Hinsichtlich des dritten Klagegrunds*

B.6.1. In einem dritten Klagegrund, der von einer Verletzung der Artikel 10 und 11 der Verfassung ausgeht, machen die Kläger dem Dekret zum Vorwurf, daß die Eigentümer verwahrloster und/oder leerstehender öffentlicher oder privater Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken bestimmt seien, wobei es sich beispielsweise um private Geschäfts- und Industriegebäude sowie um

öffentliche Gebäude handele, der im Dekret vorgesehenen Steuer entgingen, wohingegen diese Art von Gebäuden immer häufiger wieder zu Wohnzwecken verwendet würden. Den Klägern zufolge sei es schwierig, die tatsächliche Zweckbestimmung eines Gebäudes zu prüfen.

B.6.2. Die Steuer ist aufgrund von Artikel 1 des angefochtenen Dekrets anwendbar auf Wohnungen. Artikel 2 1° definiert den Begriff «Wohnung» folgendermaßen: «das Gebäude oder der Gebäudeteil, das bzw. der aufgrund seiner Struktur dazu bestimmt ist, durch einen oder mehrere Haushalte bewohnt zu werden. Einer Wohnung wird ein nicht zu Wohnzwecken bestimmtes Gebäude gleichgestellt, wenn es durch eine oder mehrere Personen bewohnt werden kann und den Mindestbedingungen bezüglich der Wohnlichkeit genügt. [...]».

Aus dieser weitgefaßten Definition ist zu entnehmen, daß, auch wenn ein Gebäude ursprünglich für eine andere Tätigkeit als zu Wohnzwecken bestimmt ist, wobei es sich unter anderem um Handel, Industrie oder um einen öffentlichen Dienst handelt, das Dekret dennoch auf dieses Gebäude anzuwenden ist, wenn das betreffende Gebäude bewohnt werden kann. Diese Wohnlichkeit wird durch jene Instanzen geprüft, die aufgrund des Dekrets vom 6. Mai 1999 über die Festsetzung, die Beitreibung und die Streitsachen bezüglich der regionalen direkten Abgaben, welches auf die durch das angefochtene Dekret eingeführte Steuer Anwendung findet, mit der Eintreibung der Steuer beauftragt sind. Es steht dem Hof nicht zu, die eventuellen Schwierigkeiten bei der Durchführung dieser Prüfung zu beurteilen, da diese sich in angemessener Weise weder als unmöglich noch als außerordentlich schwierig erweist, und außerdem jede Unterlassung oder Unrichtigkeit der Mitteilung über steuerlich erhebliche Tatsachen sowie jede betreffende Steuerhinterziehung durch die betroffenen Personen zu den Maßnahmen Anlaß gibt, die im vorgenannten Dekret vorgesehen sind, insbesondere die Berichtigung der Erklärung, die Besteuerung von Amts wegen und die Anwendung von Verwaltungsstrafen.

B.6.3. Der Klagegrund ist unbegründet.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

- erklärt Artikel 2 4° (3°) und (4°) des Dekrets der Wallonischen Region vom 19. November 1998 zur Einführung einer Steuer auf verwahrloste Wohnungen in der Wallonischen Region für nichtig, soweit diese Bestimmungen Wohnungen als leerstehend im Sinne des Dekrets betrachten, wenn dieses Leerstehen unabhängig vom Willen des Eigentümers oder des Inhabers eines dinglichen Rechts an diesen Wohnungen ist;

- weist die Klage im übrigen zurück.

Verkündet in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, in der öffentlichen Sitzung vom 14. Juni 2000, durch die vorgenannte Besetzung, in der der Richter H. Coremans bei der Urteilsverkündung gemäß Artikel 110 desselben Gesetzes durch den Richter M. Bossuyt vertreten wird.

Die stellv. Kanzlerin,

Der Vorsitzende,

B. Renauld

M. Melchior