

COUR D'ARBITRAGE

F. 2000 — 1528

[C — 2000/21304]

Arrêt n° 67/2000 du 14 juin 2000

Numéro du rôle : 1612

En cause : le recours en annulation des articles 1^{er}, 2, 4°, 3, 4 et 5 du décret de la Région wallonne du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne, introduit par l'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires et autres.

La Cour d'arbitrage,

composée des présidents M. Melchior et G. De Baets, et des juges P. Martens, E. Cerexhe, H. Coremans, A. Arts et E. De Groot, assistée de la référendaire B. Renauld, faisant fonction de greffier, présidée par le président M. Melchior, après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

I. *Objet du recours*

Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 1^{er} février 1999 et parvenue au greffe le 2 février 1999, l'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, rue de la Violette 43, J.-P. Vermote, demeurant à 1800 Vilvorde, Vogelzangstraat 8, et R. Verhelst, demeurant à 8318 Bruges-Assebroek, Omendreef 17, ont introduit un recours en annulation des articles 1^{er}, 2, 4°, 3, 4 et 5 du décret de la Région wallonne du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne (publié au *Moniteur belge* du 27 novembre 1998).

II. *La procédure*

Par ordonnance du 2 février 1999, le président en exercice a désigné les juges du siège conformément aux articles 58 et 59 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage.

Les juges-rapporteurs ont estimé n'y avoir lieu de faire application des articles 71 ou 72 de la loi organique.

Le recours a été notifié conformément à l'article 76 de la loi organique, par lettres recommandées à la poste le 25 mars 1999.

L'avis prescrit par l'article 74 de la loi organique a été publié au *Moniteur belge* du 9 avril 1999.

Le Gouvernement wallon, rue Mazy 25-27, 5100 Namur, a introduit un mémoire, par lettre recommandée à la poste le 5 juillet 1999.

Ce mémoire a été notifié conformément à l'article 89 de la loi organique, par lettre recommandée à la poste le 15 juillet 1999.

Par ordonnance du 13 juillet 1999, le président en exercice a prorogé jusqu'au 30 septembre 1999 le délai pour introduire un mémoire en réponse.

Les parties requérantes ont introduit un mémoire en réponse par lettre recommandée à la poste le 24 septembre 1999.

Par ordonnances du 29 juin 1999 et du 27 janvier 2000, la Cour a prorogé respectivement jusqu'aux 1^{er} février 2000 et 1^{er} août 2000 le délai dans lequel l'arrêt doit être rendu.

Par ordonnance du 22 décembre 1999, la Cour a déclaré l'affaire en état et fixé l'audience au 19 janvier 2000.

Cette ordonnance a été notifiée aux parties ainsi qu'à leurs avocats par lettres recommandées à la poste le 24 décembre 1999.

A l'audience publique du 19 janvier 2000 :

- ont comparu :

. Me E. Grégoire, avocat au barreau de Liège, pour les parties requérantes;

. Me V. Thiry, avocat au barreau de Liège, pour le Gouvernement wallon;

- les juges-rapporteurs P. Martens et E. De Groot ont fait rapport;

- les avocats précités ont été entendus;

- l'affaire a été mise en délibéré.

La procédure s'est déroulée conformément aux articles 62 et suivants de la loi organique, relatifs à l'emploi des langues devant la Cour.

III. *Les dispositions décrétales en cause*

1. Aux termes de l'article 1^{er} du décret du 19 novembre 1998, « il est établi au profit de la Région wallonne une taxe annuelle sur les logements abandonnés dans les conditions et selon les modalités déterminées par le présent décret ».

L'article 2, 5°, donne la définition suivante à la notion de logement abandonné : « inachevé ou inoccupé ».

L'article 2, 4°, dispose :

« Au sens du présent décret, on entend par :

[...]

'logement inoccupé' : le logement correspondant à l'un des cas suivants :

1° le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois;

2° le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs;

3° le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement;

4° le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs.

L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri n'interrompt pas l'inoccupation ».

Les articles 3, 4 et 5 du décret sont rédigés comme suit :

« Art. 3. Est redevable de la taxe, le propriétaire d'un logement abandonné au 1^{er} janvier de l'année qui suit la période d'imposition.

En cas de démembrement du droit de propriété, le redevable de la taxe est le titulaire du droit réel de jouissance.

Art. 4. Le montant de la taxe est fixé à FB 400 par m² ou fraction de m² de surface habitable, avec un minimum de FB 25.000 par logement.

A défaut de réaffectation du logement par le redevable, le montant de la taxe est doublé pour l'exercice qui suit le premier enrôlement et triplé pour les exercices ultérieurs.

En cas de changement de propriétaire, le montant de la taxe est doublé pour l'exercice qui suit le premier enrôlement du nouveau propriétaire, et triplé pour les exercices ultérieurs.

Art. 5. Le redevable est exonéré de la taxe :

1° pour les logements appartenant, donnés en gestion ou en location à une agence immobilière sociale agréée par la Région wallonne ou à une société de logement, et ce, durant la période couverte par le contrat de gestion ou de location;

2° pour les logements situés dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne pouvant plus faire l'objet d'un permis d'urbanisme parce qu'un plan d'expropriation est en préparation;

3° pendant le délai de traitement du dossier de restauration par l'autorité compétente, pour les logements classés en vertu du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

4° s'il prouve la réaffectation du logement avant le 31 décembre de l'année qui suit la période imposable;

5° lorsque l'inoccupation est subséquente à un sinistre survenu indépendamment de la volonté du redevable, le délai de réaffectation est prolongé de douze mois ».

Le décret ne comportant pas de dispositions relatives à son entrée en vigueur, celle-ci est intervenue le 7 décembre 1998, soit dix jours après sa publication au *Moniteur belge*.

Les articles 1^{er}, 2, 4°, 3, 4 et 5 du décret du 19 novembre 1998 sont les dispositions attaquées.

2. Par l'article unique du décret du 6 mai 1999 modifiant le décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne, l'article 2, 4°, (4°), du décret du 19 novembre 1998 est remplacé par le texte suivant :

« 4° Le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, sauf si le titulaire de droits réels justifie que le logement a servi effectivement soit d'habitation, soit de lieu d'exercice d'activités économiques, sociales ou autres.

L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri n'interrompt pas l'inoccupation. »

Ce décret ne comportant pas de dispositions relatives à son entrée en vigueur, celle-ci est intervenue le 20 juin 1999, soit dix jours après sa publication au *Moniteur belge*.

3. L'article 19 du décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes dispose :

« La période imposable est l'année civile à laquelle se rapporte la situation qui fait l'objet de la taxe, ou la partie de cette année civile pendant laquelle le redevable a réuni les conditions d'assujettissement à la taxe.

L'exercice d'imposition est l'année civile qui suit la période imposable.

[...].

La taxe due pour un exercice d'imposition est établie sur la base imposable relative à la période imposable. »

A défaut de dispositions relatives à son entrée en vigueur, celle-ci est intervenue dix jours après sa publication au *Moniteur belge* du 1^{er} juillet 1999, soit le 11 juillet 1999.

IV. *En droit*

- A -

Quant à l'intérêt des parties requérantes

A.1.1. L'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires, première partie requérante, fonde son intérêt sur le fait que son objet statutaire est la défense du droit de propriété privée immobilière et que nombre de ses membres sont propriétaires d'immeubles inoccupés visés par la taxe instaurée par les dispositions attaquées.

A.1.2. Le Gouvernement wallon conteste cet intérêt en indiquant que cette association requérante ne démontre pas en quoi le droit de propriété serait atteint.

A.2.1. Les deuxième et troisième requérants sont propriétaires d'une résidence secondaire située en Région wallonne et ils sont redevables de la taxe sur la base de l'article 2, 4°, (3°) et (4°), du décret du 19 novembre 1998.

Même si l'article 2, 4°, (4°), a été modifié par le décret du 6 mai 1999 pour éviter de taxer les secondes résidences, ces requérants considèrent qu'ils peuvent toujours rester redevables de la taxe s'ils n'habitent pas cette résidence pendant plus de douze mois. En outre, la taxe serait due par ailleurs sur la base de l'article 2, 4°, (3°).

Le Gouvernement wallon, se fondant sur le remplacement de l'article 2, 4°, (4°), du décret du 19 novembre 1998 par le décret du 6 mai 1999, considère que la taxe n'est plus applicable aux secondes résidences et qu'elle ne serait donc pas due par ces requérants.

Quant au premier moyen

A.3.1. Par un premier moyen, fondé sur l'article 6, § 1^{er}, VI, alinéa 3, de la loi spéciale du 8 août 1980, les requérants considèrent que la taxe litigieuse a un effet équivalent aux droits de douane, qu'elle constitue une entrave aux échanges interrégionaux et à la libre circulation des capitaux, qu'elle ne respecte pas le cadre général de l'union économique belge et qu'elle ne pouvait donc être adoptée par la Région wallonne.

A.3.2. Le Gouvernement de la Région wallonne répond que, par le décret en cause, elle n'a pas visé un effet non fiscal que ses compétences ne lui permettaient pas de poursuivre, mais que la taxe a inévitablement pour conséquence une modification dans le type de comportement des contribuables visés (cf. l'arrêt n° 18/97 de la Cour).

L'instauration de la taxe vise à inciter les propriétaires de biens immeubles destinés à l'habitation à affecter ceux-ci au logement, en sorte de réduire les cas d'inoccupation et de taudis, d'augmenter l'offre de logements et donc de contribuer à la mise en œuvre du droit à un logement décent consacré par l'article 23 de la Constitution.

Selon le Gouvernement wallon, la taxe n'est pas un droit de douane intérieur et ne constitue pas une taxe d'effet équivalent. Elle n'est pas liée au franchissement de la limite territoriale de la Région et ne crée aucune entrave aux échanges interrégionaux.

Quant au deuxième moyen

A.4.1.1. Le deuxième moyen des requérants, pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, est divisé en deux branches.

Par la première branche, il est reproché au décret de prévoir que les propriétaires d'immeubles inoccupés bien entretenus visés à l'article 2, 4°, subiront la taxe au même titre que les propriétaires d'immeubles inoccupés et non entretenus. Les requérants donnent comme exemple les propriétaires d'immeubles en aménagement et transformation.

de secondes résidences, de gîtes ruraux, d'immeubles donnés en location à des preneurs résidant à l'étranger mais désirant garder un pied-à-terre, d'immeubles inoccupés pour les réserver à des enfants deux ou trois ans plus tard et d'immeubles destinés à la vente ou à la location mais ne trouvant pas amateur. Ils invoquent à cet égard l'avis réservé du Conseil d'Etat qui critiquait le caractère disproportionné de la mesure.

A.4.1.2. En regard du but poursuivi, le Gouvernement wallon considère la mesure comme parfaitement adaptée, reposant sur un critère objectif et de nature à inciter les propriétaires des biens visés à affecter ceux-ci au logement. En n'opérant pas de distinction entre les immeubles inoccupés selon qu'ils sont ou non entretenus par le propriétaire, le législateur a visé à ne pas vider le décret de son contenu, à éviter de créer une insécurité juridique et à déjouer des spéculations diverses qui auraient résulté de l'exonération des propriétaires d'immeubles inoccupés mais entretenus. De même, il n'a pu tenir compte des circonstances indépendantes de la volonté des propriétaires, difficiles à cerner avec objectivité.

A.4.2.1. Par la deuxième branche, les requérants soutiennent que l'article 5, 1°, du décret, crée une discrimination injustifiée en accordant une exonération pour « les logements appartenant, donnés en gestion ou en location à une agence immobilière sociale agréée par la Région wallonne ou à une société de logement et ce, durant la période couverte par le contrat de gestion ou de location ». En outre, cette exonération porterait une grave atteinte à la liberté de commerce et d'entreprise puisque les propriétaires seraient encouragés à confier leurs immeubles à des sociétés agréées ou à des agences immobilières sociales et que l'exonération constituerait donc un argument commercial pour ces sociétés de gestion par rapport aux sociétés de gestion immobilière privées.

A.4.2.2. Selon le Gouvernement wallon, cette branche du moyen est irrecevable, à défaut de mentionner les catégories de personnes comparées.

Si le moyen dénonce la différence entre les propriétaires privés et les opérateurs publics visés par la disposition, le moyen n'est pas fondé. Il s'agit en effet, selon le Gouvernement wallon, de catégories fondamentalement différentes, ces opérateurs publics poursuivant des missions légales de service public, contrôlées par les pouvoirs publics.

Quant au troisième moyen

A.5.1. Par un troisième moyen, pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, les requérants reprochent au décret de faire échapper à la taxe les propriétaires de logements publics ou privés laissés à l'abandon et/ou inoccupés, mais non affectés au logement, comme par exemple les immeubles privés affectés au commerce, à l'industrie et les immeubles publics, et ce alors que, de plus en plus, ce type d'immeubles est réaffecté en logement. Il est difficile, selon les requérants, de contrôler la véritable affectation d'un immeuble.

A.5.2. Pour ce qui concerne la différence de traitement entre les propriétaires de logements inoccupés, selon qu'ils sont privés ou publics, le Gouvernement wallon renvoie à sa réponse donnée à la deuxième branche du deuxième moyen. En ce qu'il dénonce la différence entre les propriétaires de bâtiments inoccupés, selon qu'ils sont destinés à l'habitation, au commerce ou à l'industrie, le moyen manquerait en droit. Le décret visant à inciter les propriétaires de biens immeubles destinés à l'habitation à affecter ceux-ci au logement, il ne pouvait pas s'appliquer aux bâtiments destinés au commerce et à l'industrie sous peine d'interférer dans la liberté de commerce et d'industrie.

- B -

Quant à l'intérêt de la première partie requérante

B.1.1. Le Gouvernement wallon conteste l'intérêt de l'a.s.b.l. Syndicat national des propriétaires, première partie requérante, au motif que cette association ne démontrerait pas en quoi le droit de propriété de nombreux de ses membres serait atteint.

B.1.2. Les statuts de la première partie requérante disposent notamment : « L'association a pour objet la défense du droit de propriété privée immobilière et mobilière [...]. Elle a pour objet également l'introduction devant les juridictions pénales, civiles et administratives [...] de toutes les actions en justice qui se justifieraient par la défense de son objet et des intérêts collectifs ou privés de ses membres [...] ».

Le décret attaqué établit une taxe annuelle sur les logements abandonnés et incite ainsi les propriétaires à affecter leurs immeubles au logement. Une telle mesure peut affecter directement et défavorablement l'exercice du droit de propriété.

L'exception est rejetée.

Quant à l'intérêt des deuxième et troisième parties requérantes

B.2.1. Le Gouvernement wallon, se fondant sur le remplacement de l'article 2, 4°, (4°), du décret du 19 novembre 1998 par le décret du 6 mai 1999, considère que la taxe n'est plus applicable aux secondes résidences et qu'elle ne serait donc pas due par les deuxième et troisième requérants.

B.2.2. Il n'est pas contesté que ces requérants sont propriétaires de résidences secondaires inoccupées en Région wallonne; ils peuvent donc être soumis à la taxe litigieuse sur la base de l'article 2, 4°, (3°) et (4°), du décret attaqué. La modification de l'article 2, 4°, (4°), du décret par le décret du 6 mai 1999 maintient l'applicabilité de la taxe litigieuse aux logements pour lesquels aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, lorsque le titulaire de droits réels n'a pas utilisé l'immeuble comme habitation ou comme « lieu d'exercice d'activités économiques, sociales ou autres ». De même, après le décret du 6 mai 1999, la taxe reste applicable, aux termes de l'article 2, 4° (3°), non modifié, du décret attaqué, lorsque la consommation d'eau ou d'électricité pendant au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, même s'il s'agit d'une résidence secondaire.

Il n'est donc pas exclu que les deuxième et troisième requérants soient soumis à la taxe litigieuse.

L'exception est rejetée.

Quant au premier moyen

B.3.1. Par un premier moyen, fondé sur l'article 6, § 1^{er}, VI, alinéa 3, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, les requérants considèrent que la taxe litigieuse a un effet équivalent aux droits de douane, qu'elle constitue une entrave aux échanges interrégionaux et à la libre circulation des capitaux, qu'elle ne respecte donc pas le cadre général de l'union économique belge.

B.3.2. La notion de taxe d'effet équivalent à un droit de douane se définit comme « une charge pécuniaire, fût-elle minime, unilatéralement imposée, quelles que soient son appellation et sa technique et frappant les marchandises nationales ou étrangères à raison du fait qu'elles franchissent la frontière, lorsqu'elle n'est pas un droit de douane proprement dit, [...] alors même qu'elle ne serait pas perçue au profit de l'Etat, qu'elle n'exercerait aucun effet discriminatoire ou protecteur et que le produit imposé ne se trouverait pas en concurrence avec une production nationale » (Cour de justice des Communautés européennes, arrêts du 1^{er} juillet 1969, affaire 24/68, Commission c.

Italie, *Rec.* 1969, p. 193, et affaires jointes 2 et 3/69, Sociaal Fonds voor de Diamantarbeiders c. S.A. Ch. Brachfeld & Sons et Chougol Diamond Co., *Rec.* 1969, p. 211; dans le même sens, arrêt du 7 juillet 1994, affaire C-130/93, Lamaire s.a. et Office national des débouchés agricoles et horticoles, *Rec.* 1994, I, 3215).

La taxe litigieuse vise, aux termes de l'article 1^{er} du décret attaqué, les logements abandonnés, c'est-à-dire, selon l'article 2, 5^o, du décret, les logements inachevés ou inoccupés. Elle ne porte pas sur une opération impliquant que des marchandises franchissent la limite territoriale de la Région wallonne.

B.3.3. L'article 56 (ancien article 73 B) du Traité C.E. interdit toutes les restrictions aux mouvements de capitaux entre Etats membres; il s'applique notamment aux investissements immobiliers.

Le caractère inconditionnel de sa formulation a permis à la Cour de justice des Communautés européennes de lui reconnaître un effet direct (C.J.C.E., affaire C-163/94, 14 décembre 1995, Sanz de Lera).

Toutefois, l'article 56 doit être lu, comme l'indique l'arrêt précité, en combinaison avec les autres dispositions du chapitre IV, notamment l'article 58 (ancien article 73 D), qui reconnaît aux Etats membres le droit de maintenir certaines entraves à la libre circulation des mouvements de capitaux. Il en résulte, suivant le paragraphe 1^{er}, la possibilité pour un Etat d'invoquer des motifs liés « à l'ordre public et à la sécurité publique », c'est-à-dire des exigences impératives d'intérêt général.

Outre ses objectifs fiscaux, le décret attaqué veut favoriser « la généralisation de la lutte contre les taudis », « l'amélioration de l'habitat » et la « relance du secteur de la construction » (*Doc.*, Parlement wallon, 1997-1998, n^o 415/1, p. 3). Il n'est pas contesté que ces objectifs concourent à la satisfaction de l'intérêt général.

Les mesures attaquées ne peuvent donc être considérées comme ayant pour effet de limiter de manière injustifiée la libre circulation des capitaux.

B.3.4. Le décret attaqué ne comporte aucune violation du cadre normatif général de l'union économique et monétaire, dans le respect duquel les régions doivent exercer leurs compétences, aux termes de l'article 6, § 1^{er}, VI, alinéa 3, de la loi spéciale du 8 août 1980.

B.3.5. Le premier moyen n'est pas fondé.

Quant à la première branche du deuxième moyen

B.4.1. Par la première branche du deuxième moyen, pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, il est reproché à l'article 2, 4^o, du décret attaqué de prévoir que les propriétaires d'immeubles inoccupés bien entretenus visés par cette disposition subiront la taxe au même titre que les propriétaires d'immeubles inoccupés et non entretenus.

B.4.2.1. Il résulte de la combinaison des articles 1^{er} et 2, 5^o, que le décret attaqué établit une taxe annuelle portant notamment sur les logements inoccupés. L'article 2, 4^o, définit les cas dans lesquels un logement doit être considéré comme inoccupé, sans distinguer selon que ce logement est entretenu ou non.

B.4.2.2. Il ressort des travaux préparatoires que le décret attaqué a été adopté conjointement avec d'autres décrets mettant en œuvre l'autonomie fiscale des régions inscrite à l'article 170, § 2, de la Constitution, dans le cadre d'une « harmonisation du champ fiscal des différents pouvoirs » (*Doc.*, Parlement wallon, 1997-1998, n^o 413/2, p. 5, auquel il est renvoyé dans *Doc.*, Parlement wallon, 1997-1998, n^o 415/8, p. 3), c'est-à-dire de l'adoption de taxes applicables de manière uniforme sur l'ensemble du territoire de la Région wallonne à des matières faisant généralement l'objet d'une fiscalité disparate au sein des communes (*Doc.*, Parlement wallon, 1997-1998, n^o 413/2, p. 3).

B.4.2.3. Le décret attaqué se propose comme objectifs « la généralisation de la lutte contre les taudis » et l'« amélioration de l'habitat », outre le fait que « cette mesure est de nature à favoriser une relance du secteur de la construction » (*Doc.*, Parlement wallon, 1997-1998, n^o 415/1, p. 3; n^o 413/2, p. 4). En ce que la taxe litigieuse frappe tant les immeubles inoccupés entretenus que les immeubles inoccupés non entretenus, le but invoqué consiste à « mobiliser les espaces disponibles afin de garantir le droit au logement » (*Doc.*, Parlement wallon, 1997-1998, n^o 413/2, p. 4).

B.4.2.4. En énonçant à l'article 2, 4^o, du décret les quatre cas dans lesquels un logement doit être considéré comme inoccupé, le législateur a visé des situations dans lesquelles des propriétaires ou d'autres titulaires de droits réels de jouissance sur des immeubles inoccupés contribuent au maintien de taudis en Région wallonne. L'objectif d'amélioration de l'habitat est, dans cette mesure, atteint par cet article.

B.4.2.5. Appliquée de manière égale aux habitations, bien entretenues ou non, la mesure est en rapport avec l'objectif de lutte contre l'inoccupation. Compte tenu de l'obligation faite, par l'article 23, alinéa 3, 3^o, de la Constitution, aux législateurs, notamment au législateur régional, de garantir le droit à un logement décent et compte tenu des compétences régionales en la matière, qui résultent de l'article 134 de la Constitution et de l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980, il est en rapport avec cet objectif de lever la taxe litigieuse.

B.4.2.6. Toutefois, lorsque les situations visées sont celles de personnes ayant un droit de propriété ou d'autres droits réels sur des immeubles inoccupés et bien entretenus dont le logement est inoccupé pour des raisons indépendantes de leur volonté, la mesure est disproportionnée à cet objectif. Certes le législateur fiscal peut prendre des mesures à caractère général et il est nécessairement amené à n'appréhender la réalité qu'avec un certain degré d'approximation. Mais ces contraintes, qui ne l'empêchent pas par ailleurs d'accorder des exonérations telles que celles prévues par l'article 5, ne peuvent l'autoriser à adopter des mesures à ce point disproportionnées.

B.4.2.7. Les dispositions de l'article 2, 4^o, (3^o) et (4^o), violent les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'elles atteignent des personnes dont le logement est inoccupé pour des raisons indépendantes de leur volonté.

Quant à la deuxième branche du deuxième moyen

B.5.1. Par la deuxième branche du deuxième moyen, dirigé contre l'article 5, 1^o, du décret attaqué et pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, les requérants soutiennent que cette disposition crée une discrimination en accordant une exonération pour « les logements appartenant, donnés en gestion ou en location à une agence immobilière sociale agréée par la Région wallonne ou à une société de logement et ce, durant la période couverte par le contrat de gestion ou de location ».

B.5.2. Par ce moyen, les requérants comparent la situation des propriétaires et des autres titulaires de droits réels sur les logements visés par l'article 5, 1^o, du décret attaqué, et celle des propriétaires et des autres titulaires de droits réels de jouissance sur les autres logements. L'exception d'irrecevabilité de cette branche du moyen, soulevée par le Gouvernement wallon, selon lequel les personnes comparées ne seraient pas mentionnées, doit donc être rejetée.

B.5.3. Les agences immobilières sociales agréées par la Région wallonne, la Société régionale wallonne du logement et les sociétés immobilières de service public agréées par celle-ci, qui sont visées par l'exonération contenue à l'article 5, 1^o, du décret, ont pour mission légale d'affecter à l'habitation les logements qui leur appartiennent ou qu'elles ont reçu en location ou en gestion. L'autorité publique dispose de moyens spécifiques, prévus par les législations applicables à ces organismes, de contrôler la réalité de cette affectation. Il est donc justifié de les soustraire à la taxe litigieuse, celle-ci visant les propriétaires et autres titulaires de droits réels de jouissance à l'égard desquels la Région ne dispose pas des mêmes pouvoirs.

B.5.4. Les requérants font valoir que les propriétaires seraient encouragés à confier leurs immeubles à des sociétés agréées ou à des agences immobilières sociales et que l'exonération constituerait donc un argument commercial pour ces sociétés de gestion par rapport aux sociétés de gestion immobilière privées. Cette conjecture résulte d'une simple affirmation des requérants, qui n'en établissent pas à suffisance la probabilité. L'exonération apparaît en outre comme visant des situations marginales, qui ne sont pas de nature à établir le caractère discriminatoire de la mesure. Enfin, elle pourrait éventuellement causer un préjudice aux sociétés de gestion privée mais n'atteindrait qu'indirectement les requérants.

B.5.5. Le moyen, dans sa deuxième branche, n'est pas fondé.

Quant au troisième moyen

B.6.1. Par un troisième moyen, pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, les requérants reprochent au décret de faire échapper à la taxe les propriétaires de logements publics ou privés laissés à l'abandon et/ou inoccupés, mais non affectés au logement, comme par exemple les immeubles privés affectés au commerce, à l'industrie et les immeubles publics, et ce alors que, de plus en plus, ce type d'immeubles est réaffecté au logement. Il est difficile, selon les requérants, de contrôler la véritable affectation d'un immeuble.

B.6.2. En vertu de l'article 1^{er} du décret attaqué, la taxe est applicable aux logements. L'article 2, 1^o, donne à la notion de logement la définition suivante : « le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages. Est assimilé à un logement, le bâtiment non affecté au logement, mais utilisable pour l'habitation d'une ou plusieurs personnes lorsqu'il répond aux conditions de confort minimum. [...] ».

Il se déduit de cette définition large que l'affectation première d'un immeuble à une activité autre que le logement, comme le commerce, l'industrie ou le service public, n'empêche pas l'application du décret à cet immeuble lorsqu'il est utilisable comme logement. La possibilité de cette utilisation fait l'objet d'un contrôle par les autorités chargées du recouvrement de la taxe, en vertu du décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes, applicable à la taxe instaurée par le décret attaqué. Il n'appartient pas à la Cour d'apprécier l'éventuelle difficulté qu'il y aurait à effectuer ce contrôle, dès lors qu'il ne s'avère raisonnablement ni impossible ni exagérément difficile et qu'en outre toute omission, inexactitude ou fraude en la matière par les personnes concernées donne lieu aux mesures prévues par ledit décret, notamment la rectification de la déclaration, la taxation d'office et l'application de sanctions administratives.

B.6.3. Le moyen n'est pas fondé.

Par ces motifs,

la Cour

- annule l'article 2, 4^o, (3^o) et (4^o), du décret de la Région wallonne du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne en ce que ces dispositions réputent inoccupés, au sens du décret, des logements inoccupés pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire ou du titulaire d'un droit réel sur ces logements;

- rejette le recours pour le surplus.

Ainsi prononcé en langue française, en langue néerlandaise et en langue allemande, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, à l'audience publique du 14 juin 2000 par le siège précité, dans lequel le juge H. Coremans est remplacé, pour le prononcé, par le juge M. Bossuyt, conformément à l'article 110 de la même loi.

Le greffier f.f.,

B. Renauld.

Le président,

M. Melchior.

ARBITRAGEHOF

N. 2000 — 1528

[C — 2000/21304]

Arrest nr. 67/2000 van 14 juni 2000

Rolnummer 1612

In zake: het beroep tot vernietiging van de artikelen 1, 2, 4^o, 3, 4 en 5 van het decreet van het Waalse Gewest van 19 november 1998 tot invoering van een belasting op de verlaten woningen in het Waalse Gewest, ingesteld door de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat en anderen.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters M. Melchior en G. De Baets, en de rechters P. Martens, E. Cerexhe, H. Coremans, A. Arts en E. De Groot, bijgestaan door referendaris B. Renauld, waarnemend griffier, onder voorzitterschap van voorzitter M. Melchior,

wijst na beraad het volgende arrest:

I. Onderwerp van het beroep

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 1 februari 1999 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 2 februari 1999, hebben de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Violetstraat 43, J.-P. Vermote, wonende te 1800 Vilvoorde, Vogelzangstraat 8, en R. Verhelst, wonende te 8318 Brugge-Assebroek, Omendreef 17, beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 1, 2, 4^o, 3, 4 en 5 van het decreet van het Waalse Gewest van 19 november 1998 tot invoering van een belasting op de verlaten woningen in het Waalse Gewest (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 27 november 1998).

II. De rechtspleging

Bij beschikking van 2 februari 1999 heeft de voorzitter in functie de rechters van de zetel aangewezen overeenkomstig de artikelen 58 en 59 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof.

De rechters-verslaggevers hebben geoordeeld dat er geen aanleiding was om artikel 71 of 72 van de organieke wet toe te passen.

Van het beroep is kennisgegeven overeenkomstig artikel 76 van de organieke wet bij op 25 maart 1999 ter post aangetekende brieven.

Het bij artikel 74 van de organieke wet voorgeschreven bericht is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 9 april 1999.

De Waalse Regering, rue Mazy 25-27, 5100 Namen, heeft een memorie ingediend bij op 5 juli 1999 ter post aangetekende brief.

Van die memorie is kennisgegeven overeenkomstig artikel 89 van de organieke wet bij op 15 juli 1999 ter post aangetekende brief.

Bij beschikking van 13 juli 1999 heeft de voorzitter in functie de termijn voor het indienen van een memorie van antwoord verlengd tot 30 september 1999.

De verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend bij op 24 september 1999 ter post aangetekende brief.

Bij beschikkingen van 29 juni 1999 en 27 januari 2000 heeft het Hof de termijn waarbinnen het arrest moet worden gewezen, verlengd tot respectievelijk 1 februari 2000 en 1 augustus 2000.

Bij beschikking van 22 december 1999 heeft het Hof de zaak in gereedheid verklaard en de dag van de terechtzitting bepaald op 19 januari 2000.

Van die beschikking is kennisgegeven aan de partijen en hun advocaten bij op 24 december 1999 ter post aangetekende brieven.

Op de openbare terechtzitting van 19 januari 2000:

- zijn verschenen:

. Mr. E. Grégoire, advocaat bij de balie te Luik, voor de verzoekende partijen;

. Mr. V. Thiry, advocaat bij de balie te Luik, voor de Waalse Regering;

- hebben de rechters-verslaggevers P. Martens en E. De Groot verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

De rechtspleging is gevoerd overeenkomstig de artikelen 62 en volgende van de organieke wet, die betrekking hebben op het gebruik van de talen voor het Hof.

III. De in het geding zijnde decreetsbepalingen

1. Luidens artikel 1 van het decreet van 19 november 1998 « wordt ten bate van het Waalse Gewest een jaarlijkse belasting op de verlaten woningen ingevoerd onder de voorwaarden en op de wijze die in dit decreet vastliggen ».

Artikel 2, 5°, geeft de volgende definitie aan het begrip verlaten woning: « onvoltooide of leegstaande woning ».

Artikel 2, 4°, bepaalt:

« In de zin van dit decreet wordt verstaan onder:

[...]

' leegstaande woning ': woning die aan één van de volgende gevallen beantwoordt:

1° woning die sinds ten minste twaalf maanden onbewoonbaar verklaard is;

2° woning die gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet voorzien is van het meubilair dat vereist is op grond van haar bestemming;

3° woning waar het water- of elektriciteitsverbruik tijdens een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden lager ligt dan het door de Regering bepaalde minimumverbruik;

4° woning waarvoor tijdens een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niemand in de bevolkingsregisters ingeschreven is.

De leegstand wordt niet onderbroken als de woning door een dakloze persoon zonder rechten of titels wordt gebruikt. »

De artikelen 3, 4 en 5 van het decreet luiden als volgt:

« Art. 3. De belasting is verschuldigd door de eigenaar van een woning die verlaten is op 1 januari van het jaar volgend op de aanslagperiode.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht is de belasting verschuldigd door de drager van het zakelijk genotsrecht.

Art. 4. De belasting bedraagt BEF 400 per m² of gedeelte van m² bewoonbare oppervlakte en ten minste BEF 25.000 per woning.

Indien de belastingplichtige geen andere bestemming aan de woning geeft, wordt het bedrag van de belasting verdubbeld voor het aanslagjaar volgend op de eerste inkohiering en verdrievoudigd voor de volgende aanslagjaren.

Als de woning van eigenaar verandert, wordt het bedrag van de belasting verdubbeld voor het aanslagjaar volgend op de eerste inkohiering van de nieuwe eigenaar en verdrievoudigd voor de volgende aanslagjaren.

Art. 5. De belastingplichtige wordt van de belasting vrijgesteld:

1° voor woningen die tijdens de bij de beheers- of huurovereenkomst bepaalde periode aan een door het Waalse Gewest erkend agentschap voor sociale huisvesting of aan een huisvestingsmaatschappij toebehoren, hen voor beheer of verhuur worden toevertrouwd;

2° voor woningen die binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan gelegen zijn of waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wegens het voorbereiden van een onteigeningsplan niet kan worden verlengd;

3° tijdens de duur van de behandeling van het renovatiedossier door de bevoegde overheid, voor woningen die beschermd zijn krachtens het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium;

4° indien hij kan aantonen dat de woning een nieuwe bestemming heeft gekregen vóór 31 december van het jaar volgend op de aanslagperiode;

5° wanneer de leegstand toe te schrijven is aan een schade die is ontstaan buiten zijn wil om en de termijn voor de herbestemming met twaalf maanden wordt verlengd. »

Aangezien het decreet geen bepalingen bevat met betrekking tot de inwerkingtreding ervan, is het op 7 december 1998 in werking getreden, namelijk tien dagen na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

De artikelen 1, 2, 4°, 3, 4 en 5 van het decreet van 19 november 1998 zijn de bestreden bepalingen.

2. Artikel 2, 4°, (4°), van het decreet van 19 november 1998 is bij het enig artikel van het decreet van 6 mei 1999 houdende wijziging van het decreet van 19 november 1998 tot invoering van een belasting op de verlaten woningen in het Waalse Gewest door de volgende tekst vervangen:

« 4° woning waarvoor tijdens een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niemand in de bevolkingsregisters ingeschreven is, behalve indien de drager van zakelijke rechten aantoonbaar dat de woning werkelijk betrokken werd ofwel voor de uitoefening van bedrijfs-, maatschappelijke of andere activiteiten gebruikt werd.

De leegstand wordt niet onderbroken als de woning door een dakloze persoon zonder rechten of titels wordt gebruikt. »

Aangezien dat decreet geen bepalingen bevat met betrekking tot de inwerkingtreding ervan, is het op 20 juni 1999 in werking getreden, namelijk tien dagen na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

3. Artikel 19 van het decreet van 6 mei 1999 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake de directe gewestelijke belastingen bepaalt:

« Het belastbaar tijdperk valt samen met het kalenderjaar waarop de voor belasting in aanmerking genomen toestand betrekking heeft, of met het deel van het kalenderjaar waarin de belastingplichtige de voorwaarden heeft vervuld om aan de belasting te worden onderworpen.

Het aanslagjaar valt samen met het kalenderjaar dat volgt op het belastbaar tijdperk.

[...]

De belasting die voor een aanslagjaar verschuldigd is, wordt gevestigd op basis van de belastbare grondslag die betrekking heeft op het belastbare tijdperk. »

Bij gebrek aan bepalingen met betrekking tot de inwerkingtreding ervan, is het decreet in werking getreden tien dagen na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad* van 1 juli 1999, namelijk op 11 juli 1999.

IV. In rechte

- A -

Wat het belang van de verzoekende partijen betreft

A.1.1. De v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat, de eerste verzoekende partij, grondt haar belang op het feit dat zij volgens haar statuten de verdediging van het onroerend privé-eigendomsrecht tot doel heeft en dat een groot aantal van haar leden eigenaar zijn van leegstaande woningen waarop de belasting die door de bestreden bepalingen is ingevoerd, wordt geheven.

A.1.2. De Waalse Regering betwist dat belang door erop te wijzen dat die verzoekende vereniging niet aantoonbaar in welk opzicht het eigendomsrecht zou zijn geschonden.

A.2.1. De tweede en de derde verzoeker zijn eigenaar van een tweede verblijf gelegen in het Waalse Gewest en zijn de belasting verschuldigd op grond van artikel 2, 4°, (3°) en (4°), van het decreet van 19 november 1998.

Ook al is artikel 2, 4°, (4°), gewijzigd door het decreet van 6 mei 1999 om te vermijden dat tweede verblijven worden belast, toch gaan de verzoekers ervan uit dat zij de belasting nog steeds verschuldigd kunnen blijven indien zij hun tweede verblijf gedurende meer dan twaalf maanden niet bewonen. Bovendien zou de belasting overigens op grond van artikel 2, 4°, (3°), verschuldigd zijn.

De Waalse Regering oordeelt op grond van de vervanging van artikel 2, 4°, (4°), van het decreet van 19 november 1998 door het decreet van 6 mei 1999, dat de belasting niet meer van toepassing is op tweede verblijven en dat die verzoekers ze bijgevolg niet verschuldigd zouden zijn.

Ten aanzien van het eerste middel

A.3.1. In een eerste middel, dat gegrond is op artikel 6, § 1, VI, derde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, gaan de verzoekers ervan uit dat de betwiste belasting een werking heeft die gelijk is met die van douanerechten, dat zij het intergewestelijk verkeer en het vrij kapitaalverkeer belemmert, niet verzoend kan worden met het algemeen kader van de Belgische economische unie en bijgevolg niet mocht worden goedgekeurd door het Waalse Gewest.

A.3.2. De Regering van het Waalse Gewest antwoordt dat het met het in het geding zijnde decreet geen niet-fiscaal effect heeft beoogd dat het binnen de perken van zijn bevoegdheden niet vermocht na te streven, maar dat de belasting onvermijdelijk een wijziging in het gedragspatroon van de bedoelde belastingplichtigen tot gevolg heeft (cf. arrest nr. 18/97 van het Hof).

Het doel van de belasting bestaat erin de eigenaars van onroerende goederen die bestemd zijn om bewoond te worden, ertoe aan te zetten ze voor huisvesting te bestemmen, om de gevallen van leegstand en verkrotting tegen te gaan, het woningaanbod te verruimen en dus de inwerkingstelling van het recht op een behoorlijke huisvesting, verankerd in artikel 23 van de Grondwet, te bevorderen.

Volgens de Waalse Regering is de belasting geen intern douanerecht noch een heffing met gelijke werking. Zij is niet gekoppeld aan het overschrijden van de territoriale grens van het Gewest en belemmert op geen enkele wijze het intergewestelijk verkeer.

Ten aanzien van het tweede middel

A.4.1.1. Het tweede middel van de verzoekers, dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, bestaat uit twee onderdelen.

In het eerste onderdeel wordt het decreet verweten dat de eigenaars van goed onderhouden leegstaande woningen, zoals bedoeld in artikel 2, 4°, net zoals die van niet onderhouden leegstaande woningen, de belasting verschuldigd zijn. De verzoekers geven als voorbeeld de eigenaars van woningen die worden ingericht of verbouwd, van tweede verblijven, vakantiehuisjes, woningen die worden verhuurd aan huurders die in het buitenland verblijven maar die graag een pied-à-terre behouden, woningen die leegstaan omdat men ze twee of drie jaar later aan kinderen wil overlaten en woningen die te koop of te huur staan maar waarvoor geen kandidaten zijn. Zij voeren in dat opzicht het met voorbehoud geformuleerde advies van de Raad van State aan, waarin de onevenredigheid van de maatregel werd bekritiseerd.

A.4.1.2. De Waalse Regering is van mening dat de maatregel volkomen is afgestemd op het nagestreefde doel, dat hij ten aanzien van dat doel op een objectief criterium berust en van die aard is dat de eigenaars van de bedoelde onroerende goederen ertoe worden aangezet deze voor huisvesting te bestemmen. De wetgever heeft geen onderscheid gemaakt tussen leegstaande woningen naargelang zij al dan niet door de eigenaar zijn onderhouden, om het decreet niet uit te hollen, rechtsonzekerheid te vermijden en diverse speculaties te voorkomen die het gevolg zouden zijn van een vrijstelling voor de eigenaars van leegstaande maar onderhouden woningen. Op dezelfde wijze heeft hij geen rekening kunnen houden met omstandigheden die losstaan van de wil van de eigenaars omdat die moeilijk objectief te bepalen zijn.

A.4.2.1. In het tweede onderdeel voeren de verzoekers aan dat artikel 5, 1°, van het decreet een onverantwoorde discriminatie creëert door een vrijstelling te verlenen voor « woningen die tijdens de bij de beheers- of huurovereenkomst bepaalde periode aan een door het Waalse Gewest erkend agentschap voor sociale huisvesting of aan een huisvestingsmaatschappij toebehoren, hen voor beheer of verhuur worden toevertrouwd ». Bovendien zou die vrijstelling een zware schending zijn van de vrijheid van handel en ondernemen, aangezien de eigenaars ertoe zouden worden aangemoedigd hun woningen aan erkende maatschappijen of agentschappen voor sociale huisvesting toe te vertrouwen, en omdat de vrijstelling voor die beheersmaatschappijen dus een commercieel argument zou zijn ten opzichte van de privé- vastgoedbeheersmaatschappijen.

A.4.2.2. Volgens de Waalse Regering is dat onderdeel van het middel onontvankelijk, omdat de categorieën van personen die worden vergeleken, niet zijn vermeld.

Indien het middel het verschil aanklaagt tussen de privé-eigenaars en de openbare actoren die door de bepaling worden beoogd, is het niet gegrond. Volgens de Waalse Regering gaat het immers om fundamenteel verschillende categorieën, aangezien die openbare actoren wettelijke opdrachten van openbare dienst vervullen, onder toezicht van de overheid.

Ten aanzien van het derde middel

A.5.1. In een derde middel, dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, verwijten de verzoekers het decreet dat de eigenaars van verlaten en/of leegstaande openbare of privé-gebouwen die echter niet voor huisvesting bestemd zijn, zoals bijvoorbeeld de privé-handels- en industriepanden en de openbare gebouwen, aan de belasting van het decreet ontsnappen, en dat terwijl dat type gebouwen steeds vaker opnieuw voor huisvesting wordt bestemd. Volgens de verzoekers is het moeilijk de ware bestemming van een gebouw na te gaan.

A.5.2. Wat het verschil in behandeling betreft tussen de eigenaars van leegstaande woningen naargelang deze particulier of openbaar zijn, verwijst de Waalse Regering naar haar antwoord op het tweede onderdeel van het tweede middel. In zoverre het middel het verschil aanklaagt tussen de eigenaars van leegstaande gebouwen naargelang deze voor huisvesting, handel of nijverheid bestemd zijn, zou het in rechte falen. Aangezien het doel van het decreet erin bestond de eigenaars van gebouwen die bestemd zijn om bewoond te worden ertoe aan te zetten deze voor huisvesting te bestemmen, kon het niet worden toegepast op gebouwen die voor handel en nijverheid zijn bestemd, zonder de vrijheid van handel en nijverheid te schenden.

- B -

Wat het belang van de eerste verzoekende partij betreft

B.1.1. De Waalse Regering betwist het belang van de v.z.w. Algemeen Eigenaarssyndicaat, de eerste verzoekende partij, om reden dat die vereniging niet zou aantonen in welk opzicht het eigendomsrecht van een groot aantal van haar leden zou zijn geschonden.

B.1.2. De statuten van de eerste verzoekende partij bepalen met name : « De vereniging heeft tot doel de verdediging van het onroerende en roerende private eigendomsrecht [...]. Zij heeft eveneens tot doel het aanspannen van alle rechtsgedingen, voor de penale, burgerlijke en administratieve rechtscolleges [...], die zich zouden rechtvaardigen door de verdediging van haar doel en van de kollektieve of private belangen van haar leden [...] ».

Het bestreden decreet voert een jaarlijkse belasting in op verlaten woningen en zet op die manier de eigenaars ertoe aan hun onroerende goederen voor huisvesting te bestemmen. Een dergelijke maatregel kan de uitoefening van het eigendomsrecht rechtstreeks en ongunstig raken.

De exceptie wordt verworpen.

Wat het belang van de tweede en de derde verzoekende partij betreft

B.2.1. De Waalse Regering baseert zich op de vervanging van artikel 2, 4°, (4°), van het decreet van 19 november 1998 door het decreet van 6 mei 1999, en stelt dat de belasting niet meer van toepassing is op de tweede verblijven en dat de tweede en de derde verzoeker ze bijgevolg niet verschuldigd zouden zijn.

B.2.2. Dat die verzoekers eigenaar zijn van leegstaande tweede verblijven in het Waalse Gewest wordt niet betwist; zij kunnen dus op grond van artikel 2, 4°, (3° en 4°), van het bestreden decreet aan de in het geding zijnde belasting worden onderworpen. De betwiste belasting blijft ondanks de wijziging van artikel 2, 4°, (4°), van het decreet door het decreet van 6 mei 1999 van toepassing op de woningen waarvoor tijdens een periode van tenminste twaalf opeenvolgende maanden niemand in de bevolkingsregisters ingeschreven is, wanneer de houder van zakelijke rechten de woning niet werkelijk heeft betrokken of ze niet « voor de uitoefening van bedrijfs-, maatschappelijke of andere activiteiten » heeft gebruikt. Na het decreet van 6 mei 1999 blijft de belasting op grond van het ongewijzigde artikel 2, 4°, (3°), van het bestreden decreet eveneens gelden wanneer het water- of elektriciteitsverbruik tijdens een periode van tenminste twaalf opeenvolgende maanden lager ligt dan het door de Regering bepaalde minimumverbruik, ook als het om een tweede verblijf gaat.

Het is dan ook niet uitgesloten dat de tweede en de derde verzoeker aan de betwiste belasting onderworpen worden.

De exceptie wordt verworpen.

Wat het eerste middel betreft

B.3.1. In een eerste middel, dat gegrond is op artikel 6, § 1, VI, derde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, gaan de verzoekers ervan uit dat de betwiste belasting een werking heeft die gelijk is met die van douanerechten, dat zij het intergewestelijk verkeer en het vrij kapitaalverkeer belemmert, en dus het algemeen kader van de Belgische economische unie niet in acht neemt.

B.3.2. Het begrip « heffing met gelijke werking als een douanerecht » wordt gedefinieerd als « een eenzijdig opgelegde geldelijke last - ook al moge zij gering zijn - die wegens grensoverschrijding op nationale of buitenlandse goederen wordt gelegd en geen douanerecht is in eigenlijke zin [...], ongeacht benaming en structuur, [...] zelfs wanneer deze last niet ten behoeve van de Staat wordt geheven, geen enkele discriminerende of beschermende werking heeft en het belast product niet met enige nationale productie concurreert » (Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen, arresten van 1 juli 1969, zaak 24/68, Commissie t. Italië, *Jur., H.v.J.*, 1969, p. 193, en samengevoegde zaken 2 en 3/69, Sociaal Fonds voor de Diamantarbeiders t. S.A. Ch. Brachfeld & Sons en Chougol Diamond Co., *Jur., H.v.J.*, 1969, p. 211; in dezelfde zin, arrest van 7 juli 1994, zaak C-130/93, Lataire n.v. en Nationale Dienst voor Afzet van Land- en Tuinbouwprodukten, *Jur., H.v.J.*, 1994, I, 3215).

De betwiste belasting wordt luidens artikel 1 van het bestreden decreet geheven op verlaten woningen, dit wil zeggen volgens artikel 2, 5°, van het decreet, onvoltooide of leegstaande woningen. Zij heeft geen betrekking op een verrichting die zou inhouden dat goederen de territoriale grens van het Waalse Gewest overschrijden.

B.3.3. Artikel 56 (vroeger artikel 73 B) van het E.G.-Verdrag verbiedt alle beperkingen van het kapitaalverkeer tussen Lid-Staten; het is met name van toepassing op investeringen in onroerende goederen.

Het onvoorwaardelijke karakter van de formulering van het artikel heeft het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen mogelijk gemaakt de directe werking ervan te erkennen (H.v.J., zaak C-163/94, 14 december 1995, *Sanz de Lera*).

Artikel 56 moet echter, zoals het voormelde arrest aangeeft, in samenhang worden gelezen met de andere bepalingen van hoofdstuk IV, met name artikel 58 (vroeger artikel 73 D), dat de Lid-Staten het recht erkent een aantal belemmeringen van het vrij verkeer van kapitaal te behouden. Daaruit blijkt, volgens lid 1, de mogelijkheid voor een Lid-Staat om redenen aan te voeren in verband met « de openbare orde of de openbare veiligheid », met andere woorden dwingende eisen van algemeen belang.

Naast de fiscale doelstellingen ervan, wil het bestreden decreet « de veralgemening van de strijd tegen verkrotting », « de verbetering van de woonomstandigheden » en « de heropleving van de bouwsector » bevorderen (*Parl. St.*, Waals Parlement, 1997-1998, nr. 415/1, p. 3). Het kan niet worden betwist dat die doelstellingen bijdragen tot de behartiging van het algemeen belang.

De bestreden maatregelen kunnen dus niet zo worden beschouwd dat ze een onverantwoorde beperking van het vrij verkeer van kapitaal tot gevolg hebben.

B.3.4. Het bestreden decreet houdt bijgevolg geen enkele schending in van het algemeen normatief kader van de economische en monetaire unie, met inachtneming waarvan de gewesten hun bevoegdheden moeten uitoefenen, luidens artikel 6, § 1, VI, derde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

B.3.5. Het eerste middel is niet gegrond.

Wat het eerste onderdeel van het tweede middel betreft

B.4.1. In het eerste onderdeel van het tweede middel, dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, wordt artikel 2, 4°, van het bestreden decreet verweten dat de eigenaars van goed onderhouden en in de zin van die bepaling leegstaande woningen, net zoals die van niet onderhouden leegstaande woningen, de belasting verschuldigd zijn.

B.4.2.1. Uit de combinatie van de artikelen 1 en 2, 5°, volgt dat het bestreden decreet een jaarlijkse belasting invoert op meer bepaald leegstaande woningen. Artikel 2, 4°, bepaalt de gevallen waarin een woning als leegstaand moet worden beschouwd, zonder een onderscheid te maken naargelang die woning al dan niet onderhouden is.

B.4.2.2. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat het bestreden decreet is aangenomen samen met andere decreten die de fiscale autonomie van de gewesten vervat in artikel 170, § 2, van de Grondwet in werking stellen, in het kader van een « harmonisering van de fiscale bevoegdheid van de verschillende bestuursniveaus » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 1997-1998, nr. 413/2, p. 5, waarnaar verwezen wordt in *Parl. St.*, Waals Parlement, 1997-1998, nr. 415/8, p. 3), namelijk van de goedkeuring van belastingen die op uniforme wijze op het hele grondgebied van het Waalse Gewest gelden voor aangelegenheden waarvan de fiscaliteit binnen de gemeenten over het algemeen verschillend is (*Parl. St.*, Waals Parlement, 1997-1998, nr. 413/2, p. 3).

B.4.2.3. De doelstellingen van het bestreden decreet bestaan in « de veralgemening van de strijd tegen verkrotting », de « verbetering van de woonomstandigheden », buiten het feit dat « die maatregel van die aard is dat hij een heropleving van de bouwsector bevordert » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 1997-1998, nr. 415/1, p. 3; nr. 413/2, p. 4). Wat meer bepaald het feit betreft dat de bestreden belasting zowel op onderhouden als op niet onderhouden leegstaande woningen wordt geheven, is het doel dat wordt aangevoerd « de beschikbare ruimten ter beschikking te stellen om het recht op huisvesting te waarborgen » (*Parl. St.*, Waals Parlement, 1997-1998, nr. 413/2, p. 4).

B.4.2.4. Door in artikel 2, 4°, van het decreet de vier gevallen te bepalen waarin een woning als leegstaand moet worden beschouwd, heeft de wetgever situaties beoogd waarin eigenaars of andere houders van zakelijke genotsrechten op leegstaande woningen mee de verkrotting in het Waalse Gewest in stand houden. Het doel van verbetering van de woonomstandigheden wordt in die zin door dat artikel bereikt.

B.4.2.5. Op gelijke wijze toegepast op de woningen, al dan niet goed onderhouden, is de maatregel in verhouding tot het doel van bestrijding van de leegstand. Rekening houdend met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor de wetgevers, meer bepaald voor de gewestwetgever, geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, en met de gewestelijke bevoegdheden terzake die voortvloeien uit artikel 134 van de Grondwet en artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, staat de in het geding zijnde belasting in verband met die doelstelling.

B.4.2.6. Wanneer de beoogde situaties evenwel houders van een eigendomsrecht of van andere zakelijke rechten op leegstaande en goed onderhouden woningen betreffen van wie de woning leegstaat om redenen die onafhankelijk zijn van hun wil, is de maatregel onevenredig met die doelstelling. De fiscale wetgever vermag weliswaar maatregelen van algemene aard te nemen, en hij kan niet anders dan de werkelijkheid in zekere zin bij benadering vatten. Die beperkingen, die overigens niet eraan in de weg staan dat de fiscale wetgever voorziet in vrijstellingen zoals die welke zijn vermeld in artikel 5, kunnen hem echter onmogelijk ertoe machtigen maatregelen goed te keuren die dermate onevenredig zijn.

B.4.2.7. De bepalingen van artikel 2, 4°, (3°) en (4°), schenden de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat zij personen treffen van wie de woning leegstaat om redenen onafhankelijk van hun wil.

Wat het tweede onderdeel van het tweede middel betreft

B.5.1. In het tweede onderdeel van het tweede middel, dat gericht is tegen artikel 5, 1°, van het bestreden decreet en afgeleid is uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, voeren de verzoekers aan dat die bepaling een onverantwoorde discriminatie creëert door een vrijstelling toe te kennen voor « woningen die tijdens de bij de beheers- of huurovereenkomst bepaalde periode aan een door het Waalse Gewest erkend agentschap voor sociale huisvesting of aan een huisvestingsmaatschappij toebehoren, hen voor beheer of verhuur worden toevertrouwd ».

B.5.2. In dat middel vergelijken de verzoekers de situatie van de eigenaars en andere houders van zakelijke rechten van de woningen bedoeld in artikel 5, 1°, van het bestreden decreet, met die van de eigenaars en andere houders van zakelijke genotsrechten van andere woningen. De door de Waalse Regering opgeworpen exceptie van onontvankelijkheid van dat onderdeel van het middel, volgens welke de vergeleken personen niet vermeld zouden zijn, moet dan ook worden verworpen.

B.5.3. De door het Waalse Gewest erkende agentschappen voor sociale huisvesting, de « Société régionale wallonne du logement » en de door haar erkende openbare huisvestingsmaatschappijen, die luidens artikel 5, 1°, van het decreet van de belasting zijn vrijgesteld, hebben als wettelijke opdracht de woningen die hun toebehoren of die hun voor beheer of verhuur zijn toevertrouwd, voor huisvesting te bestemmen. De overheid beschikt, door de wetgeving die op

die instellingen van toepassing is, over specifieke middelen om te controleren of die woningen werkelijk voor huisvesting dienen. Het is dus verantwoord ze van de bestreden belasting vrij te stellen en die belasting toe te passen op de eigenaars en andere houders van zakelijke rechten ten aanzien van wie het Gewest niet over dezelfde bevoegdheid beschikt.

B.5.4. De verzoekers doen gelden dat de eigenaars ertoe zouden worden aangemoedigd hun woningen aan erkende maatschappijen of agentschappen voor sociale huisvesting toe te vertrouwen, en dat de vrijstelling voor die beheersmaatschappijen dus een commercieel argument zou zijn ten opzichte van de privé-vastgoedbeheersmaatschappijen. Die veronderstelling is het gevolg van een gewone bewering van de verzoekers, die de waarschijnlijkheid ervan onvoldoende aantonen. De vrijstelling lijkt bovendien uitzonderlijke situaties te beogen die niet van die aard zijn dat het discriminerende karakter van de maatregel wordt aangetoond. Ten slotte zou die vrijstelling de privé-beheersmaatschappijen eventueel een nadeel kunnen berokkenen. De verzoekers zou zij echter alleen onrechtstreeks raken.

B.5.5. Het tweede onderdeel van het middel is niet gegrond.

Wat het derde middel betreft

B.6.1. In een derde middel, dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, verwijten de verzoekers het decreet dat de eigenaars van verlaten en/of leegstaande openbare of privé-gebouwen die echter niet voor huisvesting bestemd zijn, zoals bijvoorbeeld de privé-handels- en industriepanden en de openbare gebouwen, aan de belasting van het decreet ontsnappen, en dat terwijl dat type gebouwen steeds vaker opnieuw voor huisvesting wordt bestemd. Volgens de verzoekers is het moeilijk de ware bestemming van een gebouw na te gaan.

B.6.2. De belasting is op grond van artikel 1 van het bestreden decreet van toepassing op woningen. Artikel 2, 1°, geeft de volgende definitie aan het begrip « woning » : « gebouw of gebouwgedeelte dat structureel bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen. Met een woning wordt gelijkgesteld het gebouw dat niet voor huisvesting is bestemd, maar bewoond kan worden door één of verscheidene gezinnen wanneer het aan de minimale comfortnormen voldoet.[...] ».

Uit die ruime definitie kan worden afgeleid dat, ook al is een gebouw oorspronkelijk voor een andere activiteit dan huisvesting bestemd, zoals handel, industrie of een openbare dienst, het decreet toch moet worden toegepast op dat gebouw wanneer het bewoond kan worden. Die bewoonbaarheid wordt gecontroleerd door de instanties die met de inning van de belasting zijn belast op grond van het decreet van 6 mei 1999 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake de directe gewestelijke belastingen, dat van toepassing is op de belasting die door het bestreden decreet is ingevoerd. Het komt het Hof niet toe te oordelen over de eventuele moeilijkheden om die controle uit te oefenen, aangezien die redelijkerwijze noch onmogelijk noch buitengewoon moeilijk blijkt, en bovendien elk verzwijgen of onjuist meedelen van gegevens of belastingontduiking terzake door de betrokken personen aanleiding geeft tot de maatregelen waarin het voormelde decreet voorziet, met name de wijziging van de aangifte, de aanslag van ambtswege en de toepassing van administratieve straffen.

B.6.3. Het middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

- vernietigt artikel 2, 4°, (3°) en (4°), van het decreet van het Waalse Gewest van 19 november 1998 tot invoering van een belasting op de verlaten woningen in het Waalse Gewest, in zoverre die bepalingen woningen als leegstaand beschouwen in de zin van het decreet, wanneer die leegstand onafhankelijk is van de wil van de eigenaar of van de houder van een zakelijk recht op die woningen;

- verwerpt het beroep voor het overige.

Aldus uitgesproken in het Frans, het Nederlands en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare zitting van 14 juni 2000, door de voormelde zetel, waarin rechter H. Coremans voor de uitspraak is vervangen door rechter M. Bossuyt, overeenkomstig artikel 110 van de voormelde wet.

De wnd. griffier,

B. Renauld.

De voorzitter,

M. Melchior.

SCHIEDSHOF

D. 2000 — 1528

[C – 2000/21304]

Urteil Nr. 67/2000 vom 14. Juni 2000

Geschäftsverzeichnisnummer 1612

In Sachen: 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 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 verwaarloste 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 Rechtssache 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 vorgenannten 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 verwaarloste Wohnungen eingeführt, unter den Bedingungen und nach den Modalitäten, die in dem vorliegenden Dekret bestimmt werden».

Artikel 2 5° definiert den Begriff der verwaerlosten Wohnung folgenderweise: «die nicht fertiggestellte oder die leerstehende Wohnung».

Artikel 2 4° bestimmt:

«Im Sinne des vorliegenden Dekrets gelten die folgenden Definitionen:

[...]

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

1° eine seit mindestens zwölf Monaten für unbewohnbar erklärte Wohnung;

2° eine Wohnung, die während mindestens zwölf aufeinanderfolgenden Monaten mit dem für ihre Bewohnung unerläßlichen Mobiliar nicht ausgestattet ist;

3° 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° 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, verwaerlost 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 4° (3°) und (4°) des Dekrets vom 19. November 1998.

Wenngleich Artikel 2 4° (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 4° (3°) zu entrichten.

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 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. Gleichermaßen 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 verwaarlosten 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 verwaarloste 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 Grenzüberschritts 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 verwahrloste 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. Gleichermaßen 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 verwaarloster 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 verwaarloste 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,

B. Renauld.

Der Vorsitzende,

M. Melchior.