

Auszug aus dem Protokollbuch des Gemeinderates Raeren

Sitzung vom 23. Oktober 2024

Anwesend: Bürgermeister Mario Pitz, Vorsitzender
Ulrich Deller, Naomi Renardy, Tom Simon, Thomas Schwenken,
Christine Kirschfink, Schöffen
Roland Lentzen, Andrea Kicken-Tuchenhagen, Manuela Niessen-
Madenspacher, Monika Höber-Hillen, Ferdy Leusch, Guido Deutz,
August Boffenrath, Christoph Heeren, Gerd Schumacher, Frederik Wertz,
Nicole Nussbaum-Potiuk, Ratsmitglieder
Pascal Neumann, Generaldirektor

Entschuldigt: die Ratsmitglieder Herr Erwin Güsting, Herr Joachim van Weersth und
Herr Roger Britz

Punkt 14.9) der Tagesordnung:

Der Gemeinderat wurde aufgrund von Artikel 20 und Artikel 21 des
Gemeindedekretes vorschriftsmäßig einberufen und hat folgenden Beschluss gefasst:

Festsetzung einer Steuer auf leerstehende Gebäude oder leerstehende Teile von Gebäuden 2025-2030

Der Gemeinderat,

Auf Grund des Dekretes der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 23. April 2018,
insbesondere Artikel 35;

Auf Grund der Bestimmungen des Gesetzbuches über die gütliche Beitreibung und
die Zwangsbeitreibung von Steuerforderungen und nichtsteuerlichen Forderungen

Aufgrund der geltenden gesetzlichen und vorschriftsmäßigen Bestimmungen in
Sachen Festlegung und Beitreibung der Gemeindesteuern;

In Anbetracht, dass es die Pflicht des Gemeinderates ist, zusätzliche Mittel
vorzusehen, um das budgetäre Gleichgewicht zu wahren;

In Anbetracht, dass es die Aufgabe der Gemeinde ist, für die Verbesserung der
Lebensqualität und die Schaffung von Wohnraum zu sorgen und die Ausbreitung von
„Elendsvierteln“ zu unterbinden;

In Anbetracht, dass die Erhebung einer Steuer auf leerstehende Gebäude erfolgt,
die sich auf dem Gemeindegebiet befinden, um Immobilienspekulationen entgegen
zu wirken und um die öffentliche Gesundheit und Sicherheit zu gewährleisten;

In Anbetracht, dass leerstehende Gebäude mit der Zeit eine Quelle verschiedener Gefahren und Belästigungen werden können (Vandalismus, Baufälligkeit des Gebäudes durch mangelnden Unterhalt, usw...);

In Anbetracht, dass es wichtig ist, bezüglich der Wohnungspolitik, entsprechende Maßnahmen gegen leerstehende Gebäude zu ergreifen;

In Anbetracht, dass diese eine Belästigung für die Allgemeinheit aber insbesondere für die Nachbargebäude darstellen;

In Anbetracht, dass diese Steuer den Willen bekräftigt den vorhandenen Wohnraum zu verbessern und somit auch die Lebensqualität eines jeden einzelnen Bürgers;

In Anbetracht, dass es aus diesen Gründen angebracht ist, eine Steuer auf leerstehende Gebäude zu erheben;

In Anbetracht des Gutachtens seitens des Herrn Finanzdirektors vom 04.10.2024;

Aufgrund der finanziellen Lage der Gemeinde;

Nach Anhörung des Berichtes des Bürgermeisters;

Nach eingehender Diskussion und Beratung;

Auf Vorschlag des Gemeindegremiums;

Nach Anhören des ausführlichen Berichtes des Bürgermeisters;

B E S C H L I E S S T mit 12 Ja-Stimmen der CSL und Ecolo sowie 5 Enthaltungen der Fraktion Mit Uns

Artikel 1: Zugunsten der Gemeinde Raeren wird ab dem 1. Januar 2025 für die Dauer von 6 Jahren, endend am 31. Dezember 2030, eine jährliche Gemeindesteuer auf leerstehende Gebäude oder leerstehende Teile von Gebäuden erhoben.
(Haushaltsartikel: OB10 PR10 EWK36.83)

Gegenwärtige Steuerordnung betrifft jegliche bebaute Immobilie (Gebäude), die von der Struktur her zu Wohnzwecken bestimmt ist oder für die Ausübung gewerblicher Aktivitäten industrieller, handwerklicher, landwirtschaftlicher, kommerzieller, sozialer, kultureller Natur oder für Dienstleistungen bestimmt ist, und die während einer Periode von mindestens 12 Monaten zwischen zwei Feststellungsprotokollen leerstehend geblieben ist.

Fallen nicht unter diese Steuerordnung die stillgelegten Gewerbestandorte von mehr als 1.000 m², so wie diese im Dekret des Wallonischen Parlaments vom 27. Mai 2004 erwähnt werden.

Im Sinne der vorliegenden Steuerverordnung versteht man unter:

bebaute Immobilie (Gebäude):

jeglichen Bau, jegliche Anlage oder Einrichtung, selbst aus nicht dauerhaften Materialien, welche dem Boden einverleibt sind, im Boden verankert sind oder deren

Halteung im Boden die Stabilität gewährleistet, und welche zum Verbleib an Ort und Stelle bestimmt sind, auch wenn sie abgebaut oder versetzt werden können.

leerstehende Immobilie (Gebäude):

- jedes Gebäude oder jeder Teil eines Gebäudes, für welches während eines Zeitraums von mindestens 12 aufeinanderfolgenden Monaten zwischen zwei Feststellungsprotokollen keine Person im Bevölkerungs- oder Warteregister eingetragen ist, es sei denn, der Steuerpflichtige weist nach, dass das Gebäude in diesem Zeitraum tatsächlich als Wohnung gedient hat.

- jedes Gebäude oder jeder Teil eines Gebäudes, welches in einem Zeitraum von mindestens 12 aufeinanderfolgenden Monaten zwischen zwei Feststellungsprotokollen nicht zur Ausübung wirtschaftlicher, sozialer, landwirtschaftlicher, handwerklicher, industrieller, auf den Handel bezogene Aktivitäten oder zur Ausübung von Dienstleistungen gedient hat und für das es keine Eintragung im Unternehmensregister (banque-carrefour des entreprises) gibt, es sei denn der Steuerpflichtige erbringt den gegenteiligen Beweis.

- jedes Gebäude oder jeder Teil eines Gebäudes, das für unbewohnbar oder gesundheitsschädlich durch die zuständige Behörde erklärt wurde.

- jedes Gebäude oder jeder Teil eines Gebäudes, das Gegenstand einer Anordnung ist das Gebäude abzureißen oder einer Anordnung, die die Nutzung des Gebäudes verbietet in Anwendung des Artikels 135 des neuen Gemeindegesetzes.

Wird nicht als Bewohnen eines Gebäudes oder Ausübung wirtschaftlicher, sozialer, landwirtschaftlicher, handwerklicher, industrieller, auf den Handel bezogene Aktivitäten oder Ausübung von Dienstleistungen angesehen:

- die Nutzung durch eine oder mehrere Personen ohne Recht und Titel.
- eine verbotene Nutzung, die aufgrund eines Erlasses basierend auf Artikel 135 des Neuen Gemeindegesetzes untersagt wurde.

Artikel 2: Die Steuer wird geschuldet durch den Inhaber des Nutznießungsrechts (Besitzer, Nießbraucher, ...) eines am Datum des zweiten und jedes weiteren Feststellungsprotokolls leerstehenden Gebäudes.

Sollten mehrere Personen Inhaber des Nutznießungsrechts sein, ist jede dieser Personen steuerpflichtig im Verhältnis zu ihrem Anteil am Nutznießungsrecht.

Von der Steuer befreit sind:

1) Der neue Besitzer, während der zwei Jahre, die dem Datum der Beurkundung folgen oder dem Datum der Abgabe der Nachlasserkklärung im Einregistrierungsamt (wenn kein notarieller Akt vorhanden ist);

2) Der Besitzer, der Umbauarbeiten oder Reparaturen ausführt, die keiner Genehmigung bedürfen, innerhalb von 2 Jahren die dem Datum des Beginns der Arbeiten folgen, wenn am Ende dieser Frist das Gebäude bewohnt ist;

3) Der Inhaber einer noch gültigen Städtebaugenehmigung während fünf Jahren die dem Datum der Ausstellung der Genehmigung folgen, wenn die in der Genehmigung vorgesehenen Arbeiten innerhalb von zwei Jahren nach der Erteilung

der Städtebaugenehmigung begonnen wurden und wenn die Genehmigung sich auf den Bau oder Umbau eines Gebäudes bezieht;

4) Das leerstehende Gebäude, dessen Eigentümer oder Inhaber des dinglichen Nutznießungsrechtes den Beweis erbringen kann, dass das Gebäude aus Gründen höherer Gewalt leer steht;

5) Das Gebäude einer privatrechtlichen Person, dass dieser einer lokalen sozialen Mietvermittlung zu Verfügung stellt. Unter sozialer lokaler Mietvermittlung versteht man die Vermittlung und Verwaltung von Wohnungen, die privatrechtlichen Personen gehören und die durch ein Ö.S.H.Z., eine anerkannte Wohnungsbaugesellschaft, eine soziale Immobilienagentur oder die Gemeinde selbst verwaltet werden.

Die Punkte 1, 2 sind kumulierbar, dürfen aber insgesamt nicht drei Jahre überschreiten.

Die Feststellung des Beginns der Arbeiten vorgesehen in Punkt 2 und 3 erfolgt auf Anfrage des Steuerpflichtigen durch den Finanzdienst oder den Dienst für Urbanismus. Der Beginn der Arbeiten kann auch durch jeden anderen aussagekräftigen Beweis belegt werden.

Die Feststellung der zur Verfügungstellung eines Gebäudes, wie unter Punkt 5 beschrieben, muss spätestens innerhalb von 3 Monate nach dem Erstellen des zweiten Feststellungsprotokolls erfolgen, so wie in Artikel 4 der gegenwärtigen Steuerverordnung vermerkt.

Artikel 3: Die Steuer wird festgelegt auf **80,00 €** pro laufendem Meter oder Bruchteil eines laufenden Meters Länge der Fassade des Gebäudes oder gegebenenfalls des Gebäudeteiles.

Unter Fassade des Gebäudes oder gegebenenfalls des Gebäudeteiles versteht man die Hauptfassade des Gebäudes oder ggf. des Gebäudeteiles, d.h., dort wo sich der Haupteingang des Gebäudes oder ggf. des Gebäudeteiles befindet, zugänglich durch einen Weg, der zur öffentlichen Straße führt.

Der Steuerbetrag wird folgendermaßen ermittelt: der Steuersatz wird multipliziert mit dem Resultat der Addition der laufenden Meter der Fassade jedes leerstehenden Geschosses oder Gebäudeteiles (Keller und nicht ausgebauter Speicher ausgeschlossen).

Für den Fall, dass es sich bei dem leerstehenden Gebäude oder ggf. Gebäudeteil um ein Appartement, Wohnung oder ähnliches handelt, wird ein **Pauschalbetrag** von **700,00 €** pro Appartement, Wohnung oder ähnliches festgelegt.

Falls der Steuerpflichtige dem Gebäude oder gegebenenfalls dem Gebäudeteil 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.

Artikel 4: Im ersten Steuerjahr erstellt der durch das Gemeindegremium zu diesem Zweck designierte Beamte ein erstes Feststellungsprotokoll, das die Existenz eines leerstehenden Gebäudes im Sinne von Artikel 1 gegenwärtiger Verordnung festhält.

Dieses Feststellungsprotokoll wird dem Inhaber des Nutznießungsrechts des Gebäudes oder Teilen des Gebäudes innerhalb von 30 Tagen zugestellt. Der Inhaber des Nutznießungsrechts hat die Möglichkeit innerhalb von 30 Tagen, ab Datum der Verschickung des Feststellungsprotokolls schriftlich seine diesbezüglichen Bemerkungen vorzubringen.

Ein zweites Feststellungsprotokoll erfolgt mindestens 12 Monate nach Erstellung des ersten. Diese Periode zwischen zwei Feststellungsprotokollen ist für alle Feststellungsverfahren gleich. Der Mitteilung per Einschreiben über das Erstellen eines zweiten Feststellungsprotokolls an den Inhaber des Nutznießungsrechts, wird ein Erklärungsformular beigelegt, das der Steuerpflichtige ausgefüllt und unterschrieben der Gemeindeverwaltung innerhalb einer Frist von einem Monat ab dem Datum des Einschreibens des Feststellungsprotokolls zurückschicken muss.

Ab dem zweiten Besteuerungsjahr erfolgt eine jährliche Kontrolle durch den durch das Gemeindegremium designierten Beamten. Wenn ein erneutes Feststellungsprotokoll ausgestellt wird, das die Existenz eines leerstehenden Gebäudes feststellt, wird dieses dem Steuerpflichtigen per Einschreiben übermittelt. Er erhält ein entsprechendes Erklärungsformular, das er ausgefüllt und unterschrieben der Gemeindeverwaltung innerhalb einer Frist von einem Monat ab dem Datum des Einschreibens des Feststellungsprotokolls zurückschicken muss.

Der Steuerpflichtige, der kein Erklärungsformular erhalten hat, muss der Gemeindeverwaltung spätestens am 1. März des Steuerjahres alle zur Besteuerung notwendigen Elemente mitteilen.

Das erste Feststellungsprotokoll, das innerhalb der Gültigkeitsperiode einer Steuerverordnung zur Festsetzung einer Steuer auf leestehende Gebäude oder leerstehende Teile von Gebäuden erstellt wurde, die vor gegenwärtiger Steuerverordnung in Kraft war, behält seine Gültigkeit, sodass es nicht erforderlich ist bei vorliegender Steuerverordnung wieder mit einem ersten Feststellungsprotokoll zu beginnen.

Das Besteuerungsjahr ist das Jahr während dessen ein Feststellungsprotokoll erstellt wird.

Artikel 5: Gemäß Art. 188 des Gemeindedekrets der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 23. April 2018 bzw. Artikel 6 des Gesetzes vom 24. Dezember 1996 betreffend die Festsetzung und Beitreibung der Provinzial – und Gemeindesteuern zieht die Nichteinreichung der Erklärung innerhalb der vorgesehenen Frist oder die fehlerhafte, unvollständige oder ungenaue Erklärung seitens des Steuerpflichtigen die Besteuerung von Amts wegen mit sich.

Vor einer Besteuerung von Amts wegen erhält der Steuerpflichtige per Einschreiben eine entsprechende Mitteilung, über die Gründe für die Besteuerung von Amts wegen, die Berechnungselemente, deren Ermittlung, sowie den zu zahlenden Steuerbetrag.

Sollte innerhalb einer Frist von 30 Tagen ab Datum der Verschickung dieser Mitteilung keine schriftliche Bemerkung seitens des Steuerpflichtigen bei der Gemeinde eingehen, erfolgt die Besteuerung von Amts wegen.

Im Falle einer Besteuerung von Amts wegen wird bei der ersten Übertretung der geschuldete Steuerbetrag um 50% der zu zahlenden Summe erhöht. Ab der zweiten Übertretung wird der Betrag um 100% der zu zahlenden Summe erhöht.

Artikel 6: Folgende Bestimmungen betreffend die Festsetzung, die Beitreibung und die Streitsachen sind anwendbar: Das Gemeindedekret der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 23. April 2018, der königliche Erlass vom 12. April 1999, der das Verfahren im Falle einer Reklamation gegen eine Provinz- oder Gemeindesteuer vor dem Gouverneur oder dem Gemeindegremium festlegt, sowie die Bestimmungen des Gesetzbuches über die gütliche Beitreibung und die Zwangseintreibung von steuerlichen und nicht-steuerlichen Forderungen.

Artikel 7: Es handelt sich um eine Heberollensteuer. Nach Genehmigung der vorliegenden Steuerordnung wird die entsprechende Heberolle erstellt und dem Gemeindegremium zur Genehmigung vorgelegt. Nach der Vollstreckbarkeitserklärung der Heberolle durch das Gemeindegremium erfolgt die Beitreibung der Steuer.

Artikel 8: Die Entrichtung der Steuer hat innerhalb von zwei Monaten nach dem Versanddatum des Steuerbescheides (Auszug aus der Heberolle) zu erfolgen. Bei Nichtzahlung innerhalb dieser Frist gelten die Bestimmungen des Gesetzbuches über die gütliche Beitreibung und die Zwangsbeitreibung von Steuerforderungen und nichtsteuerlichen Forderungen.

Artikel 9: Der Steuerpflichtige kann eine schriftliche und mit Gründen versehene Reklamation beim Gemeindegremium der Gemeinde Raeren, Hauptstraße 26 in 4730 Raeren einreichen. Diese Reklamation muss innerhalb der in Artikel 371 des Einkommenssteuergesetzbuches von 1992 festgelegten Frist persönlich abgegeben oder mit der Post zugestellt worden sein.

Sie muss um gültig zu sein, schriftlich eingereicht werden. Sie muss begründet sein, datiert und unterschrieben durch den Reklamanten oder dessen Vertreter und folgendes beinhalten:

Name und Adresse des Steuerpflichtigen zu dessen Lasten der Steuerbescheid ausgestellt wurde.

Den Gegenstand der Reklamation und eine Darlegung des Sachverhalts.

Das Einreichen einer Reklamation befreit jedoch nicht von der Verpflichtung, diese Steuer innerhalb der auferlegten Frist zu zahlen.

Gegen die Entscheidung des Gemeindegremiums bezüglich der Reklamation kann vor dem Gericht Erster Instanz in Eupen Einspruch erhoben werden.

Artikel 10: Bezüglich der persönlichen Daten wird der Steuerpflichtige unter Einhaltung der DSGVO über die Nutzung seiner Daten wie folgt informiert:

- Verantwortlicher der Verarbeitung: die Gemeinde Raeren;
- Zweck der Verarbeitungsvorgänge: Festlegung und Eintreibung der Steuer;
- Datenkategorien: identitätsbezogene und finanzbezogene Daten;
- Aufbewahrungsdauer: Die Gemeinde Raeren verpflichtet sich, die Daten für einen Zeitraum von höchstens 10 Jahren aufzubewahren und danach zu löschen oder an das Staatsarchiv zu übermitteln;
- Methode der Datenerfassung: Erfassung durch Verwaltung;
- Datenübermittlung: Die Daten werden nur an Dritte, die vom Gesetz oder aufgrund des Gesetzes zugelassen werden, insbesondere gemäß Artikel 327 des Einkommenssteuergesetzbuches 92, oder an die vom Verantwortlichen der Datenverarbeitung zu diesem Zweck bevollmächtigten Subunternehmer übermittelt.

Artikel 11: Gegenwärtiger Beschluss wird der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft übermittelt.

Im Auftrag des Rates:

Der Generaldirektor
P. Neumann



Der Vorsitzende
M. Pitz

Für gleichlautende Ausfertigung:


Pascal Neumann
Generaldirektor



Mario Pitz
Bürgermeister

