



Auszug aus dem Beschlussregister des Rats der Stadt Eupen

## Öffentliche Sitzung vom Montag, 3. November 2025

**Anwesend :** H. Thomas Lennertz, Bürgermeister u. Vorsitzender;  
H. Nicolas Pommée, H. Lucas Reul, Fr. Caroline Völl, Fr. Joëlle Birnbaum-Köttgen, H. Joseph Thaeter, H. Fabrice Paulus, Schöffen,  
H. Dr. Elmar Keutgen, ~~Fr. Claudia Niessen~~, H. Joky Ortmann, H. Michael Scholl, Fr. Alexandra Barth-Vandenhirtz, Fr. Catherine Brüll, H. Alexander Pons, H. Daniel Offermann, Fr. Anne-Marie Jouck, H. Simen Van Meensel, Fr. Jenny Baltus-Möres, H. Lukas Teller, H. Shqiprim Thaqi, H. Tom Rosenstein, Fr. Martine Engels, Fr. Fanny Michel, H. Colin Kraft, H. Philippe Klein, H. Patrick Scholl, Fr. Sally De Bruecker, Ratsmitglieder;  
H. Bernd Lentz, Generaldirektor  
~~Fr. Nathalie Johnen-Pauquet~~, Präsidentin des ÖSHZ, beratendes Ratsmitglied.

### 57) Steuer auf leer stehende Bauten - H18

#### DER STADTRAT,

Aufgrund der Verfassung, Artikel 41, 162 und 170 § 4;

Aufgrund der Artikel 35 und 193 des Gemeindedekretes;

Aufgrund der Bestimmungen des Gesetzbuches über die gütliche Beitreibung und die Zwangsbeitreibung von Steuerforderungen und nicht steuerlichen Forderungen;

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

In Anbetracht, dass vorliegende Steuer das Ziel verfolgt, sowohl der Gemeinde die Finanzmittel zu beschaffen, um ihre Aufgaben auszuüben und ihre gewünschte Politik zu führen, als auch ihr finanzielles Gleichgewicht zu sichern;

In Anbetracht, dass es in der Verfolgung dieser Ziele richtig scheint, die Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen zu berücksichtigen mit der berechtigten Sorge, eine gerechte Aufteilung der Steuerlast zu gewährleisten;

In Anbetracht, dass es angebracht scheint auf die Verbesserung des Lebensrahmens und der Wohnmöglichkeiten zu achten, sowie die Entwicklung von brachliegenden Gebäuden und Elendswohnungen zu verhindern,

In Anbetracht, dass die Wallonische Region die Gemeinden in ihre Politik mit einbeziehen will im Kampf gegen verschiedene Belästigungen – mangelnder Unterhalt, Sicherheit - hervorgerufen durch die Nicht-

Benutzung, den mangelnden Unterhalt oder den Verfall von Gebäuden;

In Anbetracht, dass die leer stehenden Gebäude oder Gebäudeteile eine Belästigung für die Allgemeinheit und insbesondere für die Nachbargebäude darstellen;

In Anbetracht, dass es angebracht scheint, alle Maßnahmen zu treffen, den Abbruch oder die Wiederinstandsetzung dieser Gebäude zu beschleunigen;

Aufgrund der Finanzlage der Stadt;

Nach Durchsicht des durch den Finanzdirektor erstellten Legalitätsgutachtens vom 17. Oktober 2025;

Auf Vorschlag des Gemeindegremiums sowie nach Beratung im Finanzausschuss;

b e s c h l i e ß t  
einstimmig,

**Artikel 1:**

Zugunsten der Stadt wird für die Steuerjahre 2026 bis 2031 einschließlich eine Steuer auf leer stehende Bauten im Sinne der vorliegenden Steuerordnung erhoben.

**Artikel 2:**

Im Sinne gegenwärtiger Steuerordnung versteht man unter einem leer stehenden Bau jegliche Immobilie, die nicht durch das Dekret des Wallonischen Parlaments vom 27. Mai 2004 bezüglich der stillgelegten Gewerbestandorte von über 1.000 Qm betroffen ist, und welche gleichzeitig ein Gebäude ist und ganz oder teilweise leer steht.

Wird als Gebäude betrachtet, jeglicher Bau, jegliche Anlage oder Einrichtung, selbst aus nicht dauerhaften Materialien, welche dem Boden einverleibt sind, im Boden verankert sind oder deren Halterung die Stabilität gewährleistet, und welche zum Verbleib an Ort und Stelle bestimmt sind, auch wenn sie abgebaut oder versetzt werden können.

Gilt als leer stehend:

- ein Gebäude, für welches während eines Zeitraums von mindestens 12 aufeinanderfolgenden Monaten 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;
- oder ein Gebäude, welches in einem Zeitraum von mindestens 12 aufeinanderfolgenden Monaten nicht zur Ausübung wirtschaftlicher oder sonstiger Aktivitäten gedient hat. Sonstige Aktivitäten werden als solche anerkannt, wenn vorher eine Genehmigung des Gemeindegremiums erteilt wurde.

Die Nutzung eines Gebäudes durch eine oder mehrere Personen ohne Recht und Titel unterbricht den Zeitraum als leer stehenden Bau nicht.

### **Artikel 3:**

Der durch das Gemeindegremium bezeichnete Beamte nimmt ein erstes Protokoll auf, in welchem festgestellt wird,

- dass für das betreffende Gebäude oder Teil des Gebäudes keine Person im Bevölkerungs- oder Warteregister eingetragen ist  
und
- dass das betreffende Gebäude oder ein Gebäudeteil nicht zur Ausübung wirtschaftlicher oder sonstiger, vom Gemeindegremium genehmigter, Aktivitäten dient.

Das Feststellungsprotokoll gilt als Ausgangspunkt für die in Artikel 2 erwähnte Frist von zwölf Monaten.

Innerhalb von vierzehn Tagen wird dem Eigentümer oder Inhaber des dinglichen Nutznießungsrechts per Einschreiben eine Mitteilung über das Feststellungsprotokoll oder eine Kopie desselben zugestellt. Der Steuerpflichtige kann infolgedessen seine Bemerkungen mitteilen.

Mindestens zwölf Monate nach Aufnahme des Feststellungsprotokolls wird eine Kontrolle vorgenommen. Wenn durch ein zweites Protokoll der Zustand als unverändert festgehalten wird, gilt das Gebäude als leer stehender Bau.

Jährlich wird eine Kontrolle mindestens zwölf Monate nach Aufnahme des vorigen Feststellungsprotokolls vorgenommen. Eine Mitteilung über das Feststellungsprotokoll oder eine Kopie desselben wird dem Eigentümer oder dem Inhaber des dinglichen Nutznießungsrechts per Einschreiben innerhalb von vierzehn Tagen zugestellt. Der Steuerpflichtige kann infolgedessen seine Bemerkungen mitteilen.

Wenn bei den jährlichen Kontrollen der Zustand als unverändert festgestellt wird und bis zum 31. Dezember des laufenden Steuerjahres keine Nutzung belegt ist, fällt das Gebäude in den Anwendungsbereich der Steuer auf leer stehende Bauten.

Im Falle einer Übertragung des Eigentums- oder Nutznießungsrechts wird dem neuen Eigentümer eine neue Frist für die Wiederbenutzung gewährt in Höhe von 12 Monaten ab dem Datum der notariellen Urkunde oder, im Falle einer Erbschaft, ab dem Datum der Übertragung des dinglichen Rechts.

### **Artikel 4:**

Steuerpflichtig ist der Eigentümer eines Gebäudes oder Gebäudeteils, welches am 01. Januar des Jahres, das auf das Steuerjahr folgt, leer steht.

Im Falle des Miteigentums unterliegt jeder Miteigentümer der Steuerpflicht für seine Kopfquote, und zwar in dem Maße, in dem die Eintragung ins Kataster erfolgt ist.

Bei Spaltung des Eigentumsrechts ist der Inhaber des dinglichen Nutznießungsrechts steuerpflichtig, während der Inhaber des nackten Eigentums Mitschuldner der erhobenen Steuer ist.

### **Artikel 5:**

Der Steuerpflichtige wird von der Zahlung der Steuer befreit

1. für die Bauten, 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;
2. für ein denkmalgeschütztes Gebäude, während des Zeitraums, in dem die zuständige Behörde die Restaurierungsakte bearbeitet;
  3. wenn der Bau in Folge eines Schadensfalles oder aus einem anderen Grunde leer steht, der von dem Willen des Steuerpflichtigen unabhängig ist, wird die Frist für die Wiederbenutzung um zwölf Monate verlängert;
  4. wurde für eine Immobilie eine Städtebaugenehmigung erteilt, so darf das erste Feststellungsprotokoll frühestens zwei Jahre nach dem Datum der Städtebaugenehmigung erstellt werden.
  5. wenn er vor dem 31. Dezember die Wiederbenutzung der Immobilie nachweist.

#### **Artikel 6:**

Die Steuer wird festgelegt auf 162,50 € pro angefangenen laufendem Meter Länge der Fassade, zu multiplizieren mit der Anzahl leer stehender Geschosse; Keller und nicht ausgebaute Speicher ausgenommen.

Falls der Steuerpflichtige dem Gebäude 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 7:**

Es handelt sich um eine Heberollensteuer ohne vorherige Erklärung.

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. Durch den Finanzdirektor wird den Steuerpflichtigen kostenlos ein Steuerbescheid zugestellt, welcher die Beträge angibt, für die sie in der Heberolle eingetragen sind.

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.

Für die Festsetzung, Beitreibung und Sanktionierung gelten folgende Bestimmungen:

- das Gemeindegemeinschaftsdekret der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 23. April 2018,
- der königliche Erlass vom 12. April 1999, der das Verfahren bei Einsprüchen gegen Provinz- oder Gemeindesteuern gegenüber dem Gouverneur oder dem Bürgermeister- und Schöffenkollegium regelt,
- sowie die einschlägigen Bestimmungen des Gesetzbuches über die gütliche Beitreibung und die Zwangsbeitreibung von steuerlichen und nicht-steuerlichen Forderungen.

#### **Artikel 8:**

Der Steuerpflichtige kann einen schriftlichen und mit Gründen versehenen Einspruch beim Gemeindegremium der Stadt Eupen, Am Stadthaus 1 in 4700 Eupen einreichen. Dieser Einspruch muss

innerhalb der in Artikel 371 des Einkommensteuergesetzbuches von 1992 festgelegten Frist entweder persönlich abgegeben oder per Post übermittelt werden.

Damit der Einspruch gültig ist, muss er schriftlich eingereicht und begründet sein. Er muss vom Einspruchsteller selbst oder dessen Bevollmächtigten unterzeichnet sein und folgende Angaben enthalten:

- Name und Anschrift des Steuerpflichtigen, auf dessen Namen der Steuerbescheid ausgestellt wurde,
- den Gegenstand des Einspruchs sowie eine Darstellung des Sachverhalts.

Das Einreichen eines Einspruchs entbindet nicht von der Verpflichtung, die Steuer innerhalb der festgelegten Zahlungsfrist zu begleichen.

Gegen die Entscheidung des Gemeindegremiums über den Einspruch kann vor dem Gericht Erster Instanz in Eupen Klage erhoben werden.

#### **Artikel 9:**

Für die Steuerjahre, die dem im Artikel 1 dieser Steuerordnung genannten ersten Steuerjahr folgen, werden alle in dieser Verordnung aufgeführten Sätze nach folgender Formel indexiert:

$T \times (I1/I2)$ , wobei:

- T = zu indexierender Steuersatz;
- I1 = Verbraucherpreisindex (Basis 2013) vom Januar des Jahres N-1;
- I2 = Verbraucherpreisindex (Basis 2013) vom Januar des Jahres N-2;
- N = zu indexierendes Steuerjahr.

Der durch die Division von I1 durch I2 erhaltene Quotient wird auf die zweite Dezimalstelle gerundet. Der so indexierte Satz wird ebenfalls auf die zweite Dezimalstelle gerundet. Das Gemeindegremium wird damit beauftragt, für jedes Steuerjahr nach dem im Artikel 1 genannten ersten Steuerjahr eine Übersichtstabelle mit allen neuen indexierten Sätzen zu erstellen und zu veröffentlichen.

#### **Artikel 10:**

Bezüglich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird der Steuerpflichtige gemäß der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) über folgende Aspekte informiert:

- Verantwortlicher für die Datenverarbeitung: Stadt Eupen
- Zweck der Verarbeitung: Festsetzung und Erhebung der Steuer
- Verarbeitete Datenkategorien: Identitäts- und finanzbezogene Daten
- Aufbewahrungsdauer: Die Daten werden für maximal zehn Jahre aufbewahrt. Danach werden die Daten entweder gelöscht oder dem Staatsarchiv übermittelt.
- Erfassungsmethode: Datenerhebung durch die Verwaltung
- Datenübermittlung: Die Daten werden nur an Dritte übermittelt, sofern dies gesetzlich vorgesehen ist, insbesondere gemäß Artikel 327 des Einkommensteuergesetzbuches von 1992, oder an vom Verantwortlichen beauftragte Subunternehmer, die zu diesem Zweck tätig werden.

#### **Artikel 11:**

Der vorliegende Beschluss wird der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft übermittelt.

H18

GEUP\_10.10-36.86

**Für den Stadtrat:**

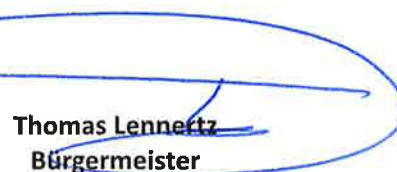
Der Generaldirektor,  
gez. Bernd Lentz

Der Vorsitzende  
gez. Thomas Lennertz

**Für gleich lautenden Auszug:  
EUPEN, den 07.11.2025**



**Bernd Lentz**  
Generaldirektor



**Thomas Lennertz**  
Bürgermeister