



**Anwesend**

B. KLINKENBERG,  
P. KREUSEN,  
N. ROTHEUDT,  
S. NYSSSEN,  
R. LENAERTS,  
**Schöffen**  
L. FRANK,  
I. LAMPERTZ,  
M. EMONTS-POHL,  
W. THYSSEN,  
R. HINTEMANN,  
B. KRIGKEL,  
G. KLINKENBERG,  
F. RENIER,  
L. GOEBBELS,  
A. HENNING,  
S. EMONTSPOHL,  
A. BRANDT,  
M. REUL,  
A. PAUQUET,  
R. SCHMITZ,  
**Mandatäre**  
N. WIMMER,  
**Generaldirektorin**  
D. HILLIGSMANN,  
**Bürgermeister -**  
**Vorsitzender**

## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLLBUCH DES GEMEINDERATES

Öffentliche Sitzung vom 22.12.2025

### Punkt 12 der Tagesordnung: Gemeindesteuer auf energieineffiziente Mietwohneinheiten und für nachhaltiges Wohnen

#### DER GEMEINDERAT

Aufgrund der Verfassung vom 7. Februar 1831, insbesondere Artikel 170 § 4;

Aufgrund des Zivilgesetzbuches vom 13. April 1919, insbesondere Buch 3;

Aufgrund des Gemeindedekrets vom 23. April 1918, insbesondere der Artikel 35, 174 § 2 sowie Titel 5;

Aufgrund des Dekrets der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 20. Dezember 2004 zur Regelung der gewöhnlichen Verwaltungsaufsicht über die Gemeinden des deutschen Sprachgebiets;

Aufgrund des Dekrets der Wallonischen Region vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 15. Mai 2014 zur Ausführung des Dekrets vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden;

Aufgrund des "Plan Air-Climat-Énergie" vom 21. März 2023 der Wallonischen Region;

Aufgrund des Erlasses der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 30. September 2021 zur Einführung eines Prämiensystems zur Steigerung der Energieeffizienz der Wohngebäude;

Aufgrund des Dekrets der Wallonischen Region vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag;

In Anbetracht der im Sinne dieser Steuer geltenden Definitionen:

- Eigentümer oder dem Eigentümer gleichgestellte Nutzer: unter diesem Begriff sind die Eigentümer, die gemäß Artikel 3.50 des Zivilgesetzbuches das Eigentumsrecht besitzen, Erbpächter, die gemäß Artikel 3.167 des Zivilgesetzbuches das Erbpachtrecht genießen, oder Erbbauberechtigte, die gemäß Artikel 3.177 des Zivilgesetzbuches das Erbbaurecht genießen, sowie Inhaber ähnlicher Rechte zu verstehen;
- Gebäude: jede Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie konditioniert wird;
- Energieeffizienz eines Gebäudes (PEB): Energiemenge, die tatsächlich verbraucht oder berechnet wird, um den Energiebedarf im Rahmen der Standardnutzung des Gebäudes (u.a. Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Beleuchtung und ggf. Kühlung) zu decken;
- PEB-Einheit: Gebäude oder Teil eines Gebäudes, das bzw. der für eine unabhängige Nutzung ausgelegt ist;
- Wohneinheit: PEB-Einheit, die zu einer ständigen oder einstweiligen Nutzung als Einzel- oder Gemeinschaftswohnung bestimmt ist;
- Primärenergie: Energie aus erneuerbaren und nicht erneuerbaren Quellen, die keinem Umwandlungsprozess unterzogen wurde;
- Ausweis über die Energieeffizienz (PEB-Ausweis): ein von der Wallonie anerkannter Ausweis zur Bescheinigung der Energieeffizienz eines Gebäudes bzw. einer Gebäudeeinheit, so wie sie nach einer gemäß Artikel 3 des Dekrets über die Energieeffizienz von Gebäuden angenommenen Methode berechnet wird;

In Anbetracht des formulierten Ziels, im Rahmen des integrierten Energie- und Klimaplanes der Deutschsprachigen Gemeinschaft und der deutschsprachigen Gemeinden CO<sub>2</sub>-Ausstöße bis 2030 um 55% zu reduzieren und bis 2050 das EU-Ziel der Treibhausgasneutralität zu erreichen;



Anwesend

B. KLINKENBERG,  
P. KREUSEN,  
N. ROTHEUDT,  
S. NYSSSEN,  
R. LENAERTS,  
**Schöffen**  
L. FRANK,  
I. LAMPERTZ,  
M. EMONTS-POHL,  
W. THYSSEN,  
R. HINTEMANN,  
B. KRIGKEL,  
G. KLINKENBERG,  
F. RENIER,  
L. GOEBBELS,  
A. HENNING,  
S. EMONTSPÖHL,  
A. BRANDT,  
M. REUL,  
A. PAUQUET,  
R. SCHMITZ,  
**Mandatäre**  
N. WIMMER,  
**Generaldirektorin**  
D. HILLIGSMANN,  
**Bürgermeister -  
Vorsitzender**

In Erwägung, dass die Gemeinde Kelmis das Ziel verfolgt, einen finanziellen Anreiz zu schaffen, der dazu beitragen soll, die Ziele des integrierten Energie- und Klimaplanes zu erreichen zu können;

In Erwägung, dass die vorliegende Steuer darauf abzielt, die erforderlichen finanziellen Mittel für die Umsetzung wirksamer Klimaschutzmaßnahmen bereitzustellen, um der Gemeinde die Erfüllung ihrer nachhaltigen Entwicklungsziele sowie ihrer Aufgaben als öffentlicher Dienst zu ermöglichen;

In Erwägung, dass gemäß Artikel 4 des Dekrets über die Energieeffizienz von Gebäuden PEB-Einheiten aufgrund ihrer besonderen Eigenschaften und ihres jeweiligen Energieverbrauchs entsprechend der folgenden Zweckbestimmungen eingestuft werden, unter Anwendung der entsprechenden Berechnungsmethode;

- Wohneinheiten;
- Büro- und Dienstleistungseinheiten;
- Unterrichtseinheiten;
- Industrieinheiten;
- Einheiten mit anderer Zweckbestimmung;

In Erwägung, dass derzeit nur Wohneinheiten zertifiziert werden, während die erforderlichen Werkzeuge zur Zertifizierung für andere Gebäude noch durch die Wallonische Region entwickelt werden müssen (<https://energie.wallonie.be/fr/certificat-peb-quoi-quand-comment.html?IDC=8787>); dass eine objektive und einheitliche Bemessung der anvisierten Ziele der Besteuerung nur mittels einer spezifischen und öffentlich festgelegten Klassifizierung der Gebäude möglich ist und aus diesem Grund nur die Immobilien besteuert werden können, für die eine solche Regelung besteht;

In Anbetracht der durch das Dekret über die Energieeffizienz von Gebäuden eingeführten, geltenden Aufteilung in Energieklassen von A++ bis G für den spezifischen Primärenergieverbrauch (Espez):

A++	$\leq 0 \text{ kWh (m}^2/\text{Jahr)}$
A+	$0 \leq 45 \text{ kWh (m}^2/\text{Jahr)}$
A	45 bis 85 kWh (m <sup>2</sup> /Jahr)
B	85 bis 170 kWh (m <sup>2</sup> /Jahr)
C	170 bis 255 kWh (m <sup>2</sup> /Jahr)
D	255 bis 340 kWh (m <sup>2</sup> /Jahr)
E	340 bis 425 kWh (m <sup>2</sup> /Jahr)
F	425 bis 510 kWh (m <sup>2</sup> /Jahr)
G	über 510 kWh (m <sup>2</sup> /Jahr)

In Erwägung, dass alle Neubauten von Wohneinheiten ab dem 1. Mai 2010 gemäß dem Dekret über die Energieeffizienz von Gebäuden zunächst eine Mindestanforderung von  $\leq 170 \text{ kWh/(m}^2 \times \text{Jahr)}$  (Klasse B) erfüllen mussten, die im Laufe der Jahre auf  $\leq 85 \text{ kWh/(m}^2 \times \text{Jahr)}$  (Klasse A) verschärft wurde;

In Erwägung, dass laut der Analyse des Energieverbrauchs der Haushalte in Belgien im Jahr 2021 des Föderalen Öffentlichen Dienstes Finanzen (<https://economie.fgov.be/fr/file/7466918/download?token=MUK76209>) Haushalte in Belgien 21 % des Endenergieverbrauchs abbilden und der Energieverbrauch der Haushalte hauptsächlich auf den Wärmebedarf der Wohngebäude zurückzuführen ist;

In Erwägung, dass gemäß den Daten des Öffentlichen Dienstes der Wallonie (<https://etat.environnement.wallonie.be/contents/indicator sheets/MEN%2010.eewGeneratePdf.do>) die Energieeffizienz des Wohnimmobilienbestands (errichtet vor Mai 2010) in der Wallonie weiterhin unzureichend ist, mit folgenden Prozentanteilen (Stand 2023):

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
0,01 %	0,10 %	1,10 %	11,00 %	16,20 %	17,10 %	16,00 %	13,60 %	24,90 %





Anwesend

B. KLINKENBERG,  
P. KREUSEN,  
N. ROTHEUDT,  
S. NYSSSEN,  
R. LENAERTS,  
**Schöffen**  
L. FRANK,  
I. LAMPERTZ,  
M. EMONTS-POHL,  
W. THYSSEN,  
R. HINTEMANN,  
B. KRIGKEL,  
G. KLINKENBERG,  
F. RENIER,  
L. GOEBBELS,  
A. HENNING,  
S. EMONTSPOHL,  
A. BRANDT,  
M. REUL,  
A. PAUQUET,  
R. SCHMITZ,  
**Mandatäre**  
N. WIMMER,  
**Generaldirektorin**  
D. HILLIGSMANN,  
**Bürgermeister -**  
**Vorsitzender**

In Erwägung, dass durch gezielte Sanierungsmaßnahmen die Energieeffizienz von Wohngebäuden verbessert werden kann, wodurch der Energieverbrauch sowie die CO<sub>2</sub>-Emissionen erheblich reduziert, der Wohnkomfort gesteigert und die wiederkehrenden Kosten gesenkt werden;

In Erwägung, dass laut der Studie von Masteos - Smartblock (<https://cdn.uc.assets.prezly.com/39081521-259e-4d0f-8f7b-b55072cbeb04/-/inline/no/Etude%20Masteos%20X%20Smartblock.pdf>) die Kosten für energetische Renovierungs- bzw. Umbaumaßnahmen zwischen 200 € und 300 € pro Quadratmeter und Energieklasse variieren:

- E nach C: 400 €/m<sup>2</sup>
- F nach C: 900 €/m<sup>2</sup>
- G nach C: 1.200 €/m<sup>2</sup>

In Erwägung, dass energetische Renovierungs- und Umbaumaßnahmen den Energieverbrauch nachhaltig reduzieren und somit auch die Energierechnungen der Bewohner verringern, wodurch sich die erforderlichen Investitionen langfristig wirtschaftlich rechtfertigen;

In Erwägung, dass die Deutschsprachige Gemeinschaft am 30. September 2021 ein Prämiensystem für energetische Umbaumaßnahmen eingeführt hat, welches Eigentümer bei der Durchführung energetischer Renovierungs- und Umbaumaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen finanziell unterstützt;

In Erwägung, dass hohe Energiekosten eine erhebliche direkte finanzielle Belastung für Eigentümer darstellen, die ihre Wohneinheit selbst bewohnen, wodurch bereits ein erheblicher finanzieller Anreiz zur Durchführung energetischer Renovierungs- und Umbaumaßnahmen entsteht, da die langfristige Senkung der Energierechnungen eine nachhaltige Rentabilität der getätigten Investitionen zur Folge hat; diesen Eigentümern sind die Bewohner einer Immobilie gleichzusetzen, welche ihr Nutzungsrecht aufgrund eines langfristigen Vertrages ausüben, welches ihnen ähnliche Rechte wie einem Eigentümer zugesteht, so wie es bei Erbpacht und Erbbaurecht der Fall ist und die durch ihr Recht Arbeiten an der Immobilie durchführen dürfen;

In Erwägung, dass die bloßen Eigentümer jedoch wie Vermieter angesehen werden müssen, da es ihnen aufgrund des Artikel 3.138 ff und insbesondere 3.154 nicht obliegt, Investitionen in das Gebäude zu tätigen; so wie im Falle der Vermieter hat der bloße Eigentümer ebenfalls keinen direkten finanziellen Anreiz, die direkten Verbrauchskosten für den Wärmebedarf einer Wohnung zu senken, da er für diese Kosten nicht aufkommen muss;

In Erwägung, dass bei Mietwohnungen die Energierechnungen in der Regel vom Mieter getragen werden, wodurch der finanzielle Anreiz für den Eigentümer, in energetische Renovierungs- und Umbaumaßnahmen zu investieren, im Wesentlichen auf eine potenzielle Wertsteigerung der Immobilie begrenzt bleibt, da der Eigentümer von den direkten Einsparungen bei den Energiekosten nicht unmittelbar profitiert;

In Erwägung, dass im "Plan Air-Climat-Énergie" festgehalten wird, dass Mieter einer größeren Prekarität unterliegen als Vermieter: „Mieter, einschließlich Mieter von Sozialwohnungen, sind stärker von Energiearmut betroffen als Eigentümer.“ [https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/pace-2030-02\\_03\\_2024.pdf?ID=73812](https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/pace-2030-02_03_2024.pdf?ID=73812) (Seite 53);

In Erwägung, dass laut den Daten von Statbel (<https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/pauvrete-et-conditions-de-vie/focus-sur-les-conditions-de-vie/efficacite-energetique#news>) Eigentümer in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt häufiger energetische Renovierungs- und Umbaumaßnahmen an ihren Wohnungen durchgeführt haben als an ihren Mietwohnungen, wobei 37,1 % der Eigentümerwohnungen mindestens eine Maßnahme erhalten haben, im Vergleich zu lediglich 18,4 % der Mietwohnungen;

In Erwägung, dass laut den Daten der Deutschsprachigen Gemeinschaft auf dem Gebiet der Gemeinde Kelmis von insgesamt 402 Anträgen auf Energieprämien nur 58 (14,4 %) für Mietwohnungen gestellt wurden;



**Anwesend**

B. KLINKENBERG,  
P. KREUSEN,  
N. ROTHEUDT,  
S. NYSSSEN,  
R. LENAERTS,  
**Schöffen**  
L. FRANK,  
I. LAMPERTZ,  
M. EMONTS-POHL,  
W. THYSSEN,  
R. HINTEMANN,  
**B-KRIGKEL**,  
G. KLINKENBERG,  
F. RENIER,  
L. GOEBBELS,  
**A. HENNING**,  
S. EMONTSPÖHL,  
A. BRANDT,  
M. REUL,  
A. PAUQUET,  
R. SCHMITZ,  
**Mandatäre**  
N. WIMMER,  
**Generaldirektorin**  
D. HILLIGSMANN,  
**Bürgermeister -**  
**Vorsitzender**

In Erwägung, dass in Anwendung des Artikels 34 des Dekrets über die Energieeffizienz von Gebäuden jede Person, die eine PEB-Einheit verkauft oder vermietet, vor dem Verkauf oder der Vermietung über einen PEB-Ausweis verfügen muss;

In Erwägung, dass gemäß Artikel 30 § 2, 2° des Dekrets über die Energieeffizienz von Gebäuden der PEB-Ausweis technische Empfehlungen für die kostenoptimale Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der PEB-Einheit enthält, die sich auf die vollständige oder teilweise Renovierung der Gebäudehülle oder der technischen Systeme des Gebäudes bzw. der PEB-Einheit beziehen und die erforderlichen Schritte zur Umsetzung dieser Empfehlungen umfassen;

In Erwägung, dass gemäß Artikel 10 des Dekrets über die Energieeffizienz von Gebäuden die PEB-Anforderungen auf die nachstehenden Gebäude keine Anwendung finden:

- ein Gebäude, das als Denkmal oder als Ensemble im Verzeichnis gemäß Artikel 17 des Dekrets der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 23. Juni 2008 über den Schutz der Denkmäler, Kleindenkmäler, Ensembles und Landschaften sowie über die Ausgrabungen eingetragen ist, sofern die Anwendung der PEB-Anforderungen ihre Natur oder ihr Aussehen auf eine Art und Weise ändern könnte, die sich mit den Zielsetzungen der betreffenden Schutzmaßnahmen nicht vereinbaren lässt;
- ein Gebäude, das im Verzeichnis der Kleindenkmäler und anderer bedeutender Gebäude gemäß Artikel 19 des Dekrets der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 23. Juni 2008 über den Schutz der Denkmäler, Kleindenkmäler, Ensembles und Landschaften sowie über die Ausgrabungen aufgenommen ist, sofern die Anwendung der PEB-Anforderungen ihre Natur oder ihr Aussehen auf eine Art und Weise ändern könnte, die sich mit den Zielsetzungen der betreffenden Schutzmaßnahmen nicht vereinbaren lässt;

In Erwägung, dass die Gemeinde Kelmis es somit als angebracht sieht, diese Gebäude auch von der Steuer auf energieineffiziente Mietwohneinheiten zu befreien; dass diese Befreiung aber nur auf Erklärung und Anfrage des Eigentümers erfolgen kann;

In Erwägung, dass nur abgeschlossene energetische Renovierungs- und Umbaumaßnahmen und nur mit einem gültigen PEB-Ausweis geltend gemacht werden können und geplante oder noch nicht abgeschlossene Arbeiten nicht berücksichtigt werden können;

In Erwägung, dass Eigentümer von Mietwohnungen durch Mieteinnahmen in der Lage sind, ausreichendes Kapital für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu generieren; dass sie außerdem aufgrund von Mieteinnahmen kreditwürdiger gegenüber Banken sind und auch das Eigentum selbst als Sicherheit für einen Investitionskredit herangezogen werden kann;

In Erwägung, dass leerstehende Wohneinheiten beheizt werden müssen, um eine Degradation der Bausubstanz zu verhindern; die Aufrechterhaltung einer konstanten Mindesttemperatur trägt zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden, Schimmelbildung und Frostschäden bei und bewahrt somit die strukturelle Integrität des Gebäudes, wodurch kostenintensive Sanierungsmaßnahmen reduziert werden; dass die im Leerstand befindlichen Wohnungen aber weniger geheizt werden und somit auch weniger CO<sub>2</sub> ausstoßen, als bewohnte Gebäude; dass die Gemeinde aber aufgrund der Wohnungsnot auch ein Interesse daran hat, dass unbewohnte Wohnungen wieder in den Wohnungsmarkt finden und der Bevölkerung zur Verfügung stehen;

In Erwägung, dass die Gemeinde somit bei leerstehenden Gebäuden die Energieineffizienz zur Besteuerungsgrundlage heranziehen kann; dass es der Gemeinde angebracht scheint, die Tarife für die Energieineffizienz auf ein Drittel herabzusetzen;

In Erwägung, dass eine Wohnung im Sinne der vorliegenden Verordnung als leerstehend gilt, nachdem ein Jahr lang niemand in der als Wohngebäude eingetragenen Wohnung im Bevölkerungsregister eingetragen war;

In Erwägung, dass im ersten Besteuerungsjahr die Eigentümer gegebenenfalls ihre erste Erklärung einreichen müssen; dass sie dabei verschiedene Informationen und Dokumente zusammentragen müssen und es somit in besonderen Fällen sein kann, dass die Erklärungsfrist nicht ausreicht, obwohl sich die Eigentümer redlich um diese



**GEMEINDE  
COMMUNE DE**



**KELMIS  
LA CALAMINE**

**Anwesend**

B. KLINKENBERG,  
P. KREUSEN,  
N. ROTHEUDT,  
S. NYSSSEN,  
R. LENAERTS,  
**Schöffen**  
L. FRANK,  
I. LAMPERTZ,  
M. EMONTS-POHL,  
W. THYSSEN,  
R. HINTEMANN,  
**B-KRICKELE**,  
G. KLINKENBERG,  
F. RENIER,  
L. GOEBBELS,  
**A. HENNING**,  
S. EMONTSPOHL,  
A. BRANDT,  
M. REUL,  
A. PAUQUET,  
R. SCHMITZ,  
**Mandatäre**  
N. WIMMER,  
**Generaldirektorin**  
D. HILLIGSMANN,  
**Bürgermeister -  
Vorsitzender**

bemüht haben, jedoch unvorhersehbare und außerhalb des Einflussbereichs des Eigentümers liegende Umstände ihn an der fristgerechten Abgabe gehindert haben; dass die Gemeinde übergangsweise eine Fristverlängerung auf Antrag vorsieht, wenn die diesbezüglichen unvorhersehbaren und außerhalb des Einflussbereichs des Eigentümers liegenden Umstände bewiesen sind;

Aufgrund des Urteils F.13.0175.F des Kassationshofs vom 11. September 2014, wonach in Bezug auf eine kommunale Steuerregelung [auf Leerstand] keine Befreiung für Gebäude in Staatsbesitz vorgesehen werden kann, ohne dass in einem solchen Fall das Ziel, das die sich daraus ergebende unterschiedliche Behandlung vernünftigerweise rechtfertigen kann, aus den bei ihrer Ausarbeitung zusammengestellten Unterlagen hervorgehen oder aus den von ihrem Verfasser zusammengestellten Verwaltungsunterlagen abgeleitet werden kann, und in Erwägung der Vorbildfunktion der öffentlichen Einrichtungen;

In Erwägung, dass im Rahmen dieser Steuer folgende Daten verarbeitet werden:

- PEB-Ausweis (Adresse, beheizte Fußbodenfläche, spezifischer Primärenergieverbrauch)
- Kataster (Natur, Capakey, Adresse, Eigentümer (Nationalregisternummer, Name, Vorname, Adresse), Nutzfläche)
- Nationalregister (Adresse, Bewohner (Nationalregisternummer, Name, Vorname))

In Erwägung, dass die maximale Verarbeitungsdauer dieser Daten 10 Jahre beträgt;

Auf Vorschlag des Kollegiums;

Nach Erklärungen von Bürgermeister Daniel Hilligsmann, der erläutert, dass der Gemeinderat am 30. Juni 2025 eine Steuer auf energieineffiziente Mietwohneinheiten eingeführt hat. Die Steuer dient als finanzieller Anreiz, den Wohnungsbestand effizienter und attraktiver zu gestalten. Im Laufe der zweiten Jahreshälfte wurden verschiedene Rechtsverfahren gegen diese Steuer eingereicht. Eine Aussetzungsklage der GmbH Öffentlichen Wohnungsbaus Ostbelgien, kurz ÖWOB, vor dem Staatsrat wurde am 31. Oktober zurückgewiesen. In der Zwischenzeit wurde an der Steuerverordnung weitergearbeitet, um diese vor Inkrafttreten zu präzisieren, wobei die wesentliche Substanz unverändert bleibt. Die Steuer wird – wie im Juni angekündigt – ab dem 1. Januar 2026 in Kraft treten. Entsprechende Dokumente sind im Laufe des ersten Halbjahrs 2026 von den Eigentümern einzureichen. Die wesentlichen Änderungen der Steuerverordnung betreffen mehrere Punkte: Eigentümer von denkmalgeschützten Wohnobjekten sowie Eigentümer, die ihre Wohnung selbst bewohnen, werden von der Steuer befreit. Änderungen der Zweckbestimmung einer Wohnung werden künftig präziser geregelt. Der Steuersatz für leerstehende Wohnungen wird auf ein Drittel reduziert, und für das erste Besteuerungsjahr 2026 gelten verlängerte Fristen für die Abgabe der Erklärungen. Die Steuer soll keinesfalls die ÖWOB in den Fokus rücken, mit der die Gemeinde konstruktive Beziehungen pflegt, eine Bevorteilung ist jedoch gesetzlich nicht zulässig;

Nach Erläuterungen von Louis Goebbels, der erklärte, dass die Steuer Vermieter belastet, die oft nicht über die Mittel verfügen, um Anpassungen an den Immobilien vorzunehmen. Durch die Steuer werde stark auf den Wohnungsmarkt eingewirkt, und es bestehe die Befürchtung, dass die Kosten auf die Mieter abgewälzt werden. Der ohnehin angespannte Wohnungsmarkt werde dadurch weiter verschärft. Kritisch sei auch der Grund der Einführung der Steuer: Die Bürger würden aus seiner Sicht zur Kasse gebeten, weil in der letzten Legislatur zu hohe Ausgaben getätigt worden seien;

Nach einer Wortmeldung von Rudolf Schmitz, der auf die Situation der ÖWOB verweist, die die Mieten zahlreicher Sozialwohnungen kürzlich angehoben hat; dies stehe in kausalem Zusammenhang mit der anstehenden Steuerzahlung, die er als „Strafsteuer“ bezeichnet;

Nach einer Anmerkung von Serge Emontspohl, der äußert, dass es bei der Steuer nur um Einnahmen gehe und den Eigentümern kaum Möglichkeiten blieben, Renovierungsarbeiten durchzuführen, wenn sie PEB-Zertifikate erstellen lassen und die Steuer zahlen müssen;



**Anwesend**

B. KLINKENBERG,  
P. KREUSEN,  
N. ROTHEUDT,  
S. NYSSSEN,  
R. LENAERTS,  
**Schöffen**  
L. FRANK,  
I. LAMPERTZ,  
M. EMONTS-POHL,  
W. THYSSEN,  
R. HINTEMANN,  
**B-KRICKEL**,  
G. KLINKENBERG,  
F. RENIER,  
L. GOEBBELS,  
**A. HENNING**,  
S. EMONTSPOHL,  
A. BRANDT,  
M. REUL,  
A. PAUQUET,  
R. SCHMITZ,  
**Mandatäre**  
N. WIMMER,  
**Generaldirektorin**  
D. HILLIGSMANN,  
**Bürgermeister -**  
**Vorsitzender**

Nach einer Wortmeldung von Iris Lampertz, die darauf hinweist, dass die Steuer zu Lasten der Mieter gehen werde und ÖWOB künftig nicht mehr in die Verbesserung der Immobilien investieren könne, sondern die Mittel zur Steuerzahlung verwenden müsse;

Nach weiteren Diskussionen, in denen die Standpunkte nochmals ausgetauscht wurden;

**BESCHLIESST MIT**

**Ja-Stimmen: 10**

B. KLINKENBERG, N. ROTHEUDT, S. NYSSSEN, R. LENAERTS, M. EMONTS-POHL, R. HINTEMANN, F. RENIER, A. BRANDT, M. REUL, D. HILLIGSMANN

**Nein-Stimmen: 8**

L. FRANK, I. LAMPERTZ, W. THYSSEN, G. KLINKENBERG, L. GOEBBELS, S. EMONTSPOHL, A. PAUQUET, R. SCHMITZ

**Enthaltung: 1**

P. KREUSEN

**Artikel 1**

zu Gunsten der Gemeinde Kelmis ab dem 1. Januar 2026 eine jährliche Steuer auf energieineffiziente Mietwohneinheiten zu erheben, die auf dem Gebiet der Gemeinde Kelmis liegen.

**Artikel 2 Definitionen**

folgende im Sinne dieser Steuer geltenden Definitionen festzulegen:

- Eigentümer oder dem Eigentümer gleichgestellte Nutzer: unter diesem Begriff sind die Eigentümer, die gemäß Artikel 3.50 des Zivilgesetzbuches das Eigentumsrecht besitzen, Erbpächter, die gemäß Artikel 3.167 des Zivilgesetzbuches das Erbpachtrecht genießen, oder Erbbauberechtigte, die gemäß Artikel 3.177 des Zivilgesetzbuches das Erbbaurecht genießen, sowie alle Eigentümer oder Inhaber von ähnlichen Rechten, zu verstehen;
- Gebäude: jede Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie konditioniert wird;
- Energieeffizienz eines Gebäudes (PEB): Energiemenge, die tatsächlich verbraucht oder berechnet wird, um den Energiebedarf im Rahmen der Standardnutzung des Gebäudes (u.a. Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Beleuchtung und ggf. Kühlung) zu decken;
- PEB-Einheit: Gebäude oder Teil eines Gebäudes, das bzw. der für eine unabhängige Nutzung ausgelegt ist;
- Wohneinheit: PEB-Einheit, die zu einer ständigen oder einstweiligen Nutzung als Einzel- oder Gemeinschaftswohnung bestimmt ist;
- Primärenergie: Energie aus erneuerbaren und nicht erneuerbaren Quellen, die keinem Umwandlungsprozess unterzogen wurde;
- Ausweis über die Energieeffizienz (PEB-Ausweis): ein von der Wallonie anerkannter Ausweis zur Bescheinigung der Energieeffizienz eines Gebäudes bzw. einer Gebäudeeinheit, so wie sie nach einer gemäß Artikel 3 des Dekrets über die Energieeffizienz von Gebäuden angenommenen Methode berechnet wird;

**Artikel 3**

dass unter einer energieineffizienten Mietwohneinheit ein Wohnraum zu verstehen ist, der für eine ständige Nutzung als Einzel- oder Gemeinschaftswohnung bestimmt ist, laut PEB-Ausweis einen Primärenergieverbrauch von 255 kWh/(m<sup>2</sup> x Jahr) oder mehr aufweist und nicht vom Eigentümer bewohnt wird. Es wird angenommen, dass diese Bewohnung durch die Eintragung im Melderegister oder im Ausländerregister erfolgt; als leerstehende Wohnung ist ein Wohnraum zu verstehen, der für eine ständige Nutzung als Einzel- oder Gemeinschaftswohnung bestimmt ist, an dessen Adresse aber im Kalenderjahr, das dem Steuerjahr vorausgeht, niemand im Bevölkerungsregister eingetragen war.





**Anwesend**

B. KLINKENBERG,  
P. KREUSEN,  
N. ROTHEUDT,  
S. NYSSSEN,  
R. LENAERTS,  
**Schöffen**  
L. FRANK,  
I. LAMPERTZ,  
M. EMONTS-POHL,  
W. THYSSEN,  
R. HINTEMANN,  
B. KRICKEL,  
G. KLINKENBERG,  
F. RENIER,  
L. GOEBBELS,  
A. HENNING,  
S. EMONTSPOHL,  
A. BRANDT,  
M. REUL,  
A. PAUQUET,  
R. SCHMITZ,  
**Mandatäre**  
N. WIMMER,  
**Generaldirektorin**  
D. HILLIGSMANN,  
**Bürgermeister -  
Vorsitzender**

#### Artikel 4 Berechnung und Betrag der Steuer

Die Steuer auf energieineffiziente Wohnungen wird proportional zur beheizten Fläche und unter Berücksichtigung der Energieklasse berechnet: zu entrichtende Steuer = Steuersatz für die entsprechende Energieklasse x beheizte Fußbodenfläche der Wohneinheit.

Folgende Steuersätze werden für die Energieklassen mit einem Primärenergieverbrauch von über 255 kWh/m<sup>2</sup> x Jahr festgelegt.

D	2,- €/m <sup>2</sup> /Jahr
E	4,- €/m <sup>2</sup> /Jahr
F	9,- €/m <sup>2</sup> /Jahr
G	12,- €/m <sup>2</sup> /Jahr

Die beschriebenen Werte unterliegen einer jährlichen Anpassung im Oktober aufgrund des Verbraucherindex von Oktober 2025 (Basiswert: 135,44, Indexbasis 2013 = 100).

Die Steuer ist für das ganze Jahr geschuldet.

Bei leerstehenden Wohnungen wird der Steuersatz auf ein Drittel herabgesetzt.

#### Artikel 5 Erklärungspflicht

§1 Eigentümer von Wohneinheiten, die sie selbst nicht bewohnen, sind verpflichtet, innerhalb einer Erklärungsfrist von drei Monaten ab der notariellen Beurkundung, der Genehmigung der Änderung der Zweckbestimmung in eine Wohnung oder dem Auszug des Eigentümers der Gemeindeverwaltung eine Erklärung auf Grundlage des durch die vorliegende Steuerverordnung festgelegten Formulars zu übermitteln. Dem Erklärungsformular ist zwingend ein PEB-Ausweis beizufügen, aus dem unter anderem die beheizte Fußbodenfläche sowie der spezifische Primärenergieverbrauch der Mietwohneinheit hervorgehen.

§2 Die Nichtabgabe dieser Erklärung innerhalb der in dieser Steuerverordnung festgelegten Frist oder die Abgabe einer falschen, unvollständigen oder ungenauen Erklärung seitens des Steuerpflichtigen hat die Eintragung der Steuer von Amts wegen in die Heberolle zur Folge. In diesen Fällen erfolgt die Berechnung der Steuer auf der Grundlage der Flächenangaben (Nutzfläche) aus den Katasterdaten sowie der Einstufung in die Energieklasse G.

§3 Bevor die Steuer von Amts wegen veranlagt wird, notifiziert das Kollegium dem Steuerpflichtigen per Einschreiben die Gründe für die Anwendung dieses Verfahrens, die Elemente, auf denen die Veranlagung basiert, sowie das Verfahren zur Bestimmung dieser Elemente und den Betrag der Steuer.

§4 Der Steuerpflichtige verfügt über eine Frist von dreißig Kalendertagen ab dem Datum der Notifizierung, um seine Bemerkungen schriftlich vorzubringen.

§5 Die von Amts wegen festgelegten Steuerbeträge werden ein Jahr nach Ablauf der Erklärungspflicht verdoppelt.

§6 Der Steuerpflichtige ist berechtigt, der Gemeinde jederzeit den Nachweis über die Änderung der Energieklasse für die betreffende Mietwohneinheit zu übermitteln. Die neue Energieklasse findet ab dem Monat Anwendung, der auf die Übermittlung des Nachweises folgt.

§7 Eigentümer können beim Gemeindegremium eine Verlängerung der Erklärungsfrist beantragen. Der begründete Antrag muss darlegen, dass alle zumutbaren Anstrengungen unternommen wurden, um die Erklärungsfrist einzuhalten, jedoch unvorhersehbare und außerhalb des Einflussbereichs des Eigentümers liegende Umstände ihn an der fristgerechten Abgabe gehindert haben. Eine Verlängerung der Erklärungsfrist darf jedoch nicht über 3 Monate gewährt werden.

§8 Eigentümer können in folgenden Fällen eine Befreiung der Steuer mittels entsprechendem Formular beim Gemeindegremium beantragen:

- ein Gebäude, das als Denkmal oder als Ensemble im Verzeichnis gemäß Artikel 17 des Dekrets der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 23. Juni 2008 über den Schutz der Denkmäler, Kleindenkmäler, Ensembles und Landschaften sowie über die Ausgrabungen eingetragen ist, sofern die Anwendung der PEB-Anforderungen ihre Natur oder ihr Aussehen auf eine





**Anwesend**

B. KLINKENBERG,  
P. KREUSEN,  
N. ROTHEUDT,  
S. NYSSSEN,  
R. LENAERTS,  
**Schöffen**  
L. FRANK,  
I. LAMPERTZ,  
M. EMONTS-POHL,  
W. THYSSEN,  
R. HINTEMANN,  
B. KRICKEL,  
G. KLINKENBERG,  
F. RENIER,  
L. GOEBBELS,  
A. HENNING,  
S. EMONTSPOHL,  
A. BRANDT,  
M. REUL,  
A. PAUQUET,  
R. SCHMITZ,  
**Mandatäre**  
N. WIMMER,  
**Generaldirektorin**  
D. HILLIGSMANN,  
**Bürgermeister -  
Vorsitzender**

Art und Weise ändern könnte, die sich mit den Zielsetzungen der betreffenden Schutzmaßnahmen nicht vereinbaren lässt;

- ein Gebäude, das im Verzeichnis der Kleindenkmäler und anderer bedeutender Gebäude gemäß Artikel 19 des Dekrets der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 23. Juni 2008 über den Schutz der Denkmäler, Kleindenkmäler, Ensembles und Landschaften sowie über die Ausgrabungen aufgenommen ist, sofern die Anwendung der PEB-Anforderungen ihre Natur oder ihr Aussehen auf eine Art und Weise ändern könnte, die sich mit den Zielsetzungen der betreffenden Schutzmaßnahmen nicht vereinbaren lässt;
- Eigentümer, die gemäß Artikel 44bis des Gesetzbuches über die Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebühren in den Genuss einer ermäßigten Gebühr für den Erwerb eines unbeweglichen Guts gekommen sind, mit der Absicht, dort ihren Hauptwohnsitz zu begründen, sind verpflichtet, ihren Hauptwohnsitz innerhalb von drei Jahren im erworbenen unbeweglichen Gut festzulegen und diesen für einen Zeitraum von mindestens drei Jahren ununterbrochen ab dem Zeitpunkt der Niederlassung aufrechtzuerhalten.

Artikel 6 Protokolle und Kontrolle

§1 Die in Artikel 5 §2 erwähnten Verstöße werden durch vereidigte Beamte festgestellt, die vom Gemeinderat dazu bestimmt worden sind. Die von ihnen aufgestellten Protokolle haben Beweiskraft bis zum Beweis des Gegenteils.

§2 Jeder Steuerpflichtige ist verpflichtet, auf Ersuchen der Verwaltung alle für die Festlegung der Steuer notwendigen Dokumente vorzulegen.

Artikel 7 Bestimmungen

Die Bestimmungen betreffend die Festsetzung und die Eintreibung dieser Gemeindesteuer sind die Artikel 184 bis 193 des Gemeindedekrets und des Königlichen Erlasses vom 12. April 1999 über das Verfahren vor dem Provinzgouverneur oder dem Gemeinderat für Provinzialsteuern oder Gemeindesteuern.

Artikel 8 Übergangsregelung

§1 In Abweichung von Artikel 5, §1 gilt für das Jahr 2026 eine Erklärungsfrist bis zum 30. Juni 2026, innerhalb der die Eigentümer von Mietwohneinheiten auf dem Gebiet der Gemeinde Kelmis der Gemeindeverwaltung für jede Mietwohneinheit eine Erklärung vorzulegen haben.

§2 In Abweichung von Artikel 5, §7 kann das Gemeinderat eine Verlängerung der Erklärungsfrist von über 3 Monaten gewähren. Diese Verlängerung darf jedoch nicht über den 31. Dezember 2026 hinaus gewährt werden.

Artikel 9

vorliegenden Beschluss der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft gemäß Artikel 8 Absatz 1 Nr. 1 des Dekrets vom 20. Dezember 2004 zur Regelung der gewöhnlichen Verwaltungsaufsicht über die Gemeinden des deutschen Sprachgebiets zu übermitteln.

Die Generaldirektorin,  
gez. N. WIMMER

Die Generaldirektorin,

Im Auftrag des Gemeinderates:

Der Bürgermeister - Vorsitzende,  
gez. D. HILLIGSMANN

Für gleichlautende Ausfertigung:  
Kelmis, den 29.12.2025



Der Bürgermeister,