

Zaak C-155/09

Europese Commissie

tegen

Helleense Republiek

„Niet-nakoming – Artikelen 12 EG, 18 EG, 39 EG en 43 EG – Artikelen 4, 28 en 31 van Overeenkomst betreffende Europese Economische Ruimte – Belastingwetgeving – Voorwaarden voor vrijstelling van overdrachtsbelasting bij eerste aankoop van onroerende zaak – Vrijstelling alleen voor personen die op nationaal grondgebied wonen, en voor personen van Griekse afkomst die er op tijdstip van aankoop niet wonen”

Samenvatting van het arrest

1. *Burgerschap van Europese Unie – Recht om vrij op grondgebied van lidstaten te reizen en te verblijven – Belasting op overdracht van onroerende zaken*

(Art. 18 EG, 39 EG en 43 EG; EER-Overeenkomst, art. 28 en 31)

2. *Burgerschap van Europese Unie – Gelijke behandeling – Discriminatie op grond van nationaliteit – Verbod – Nationale belasting op overdracht van onroerende zaken*

(Art. 12 EG, 18 EG, 39 EG en 43 EG; EER-Overeenkomst, art. 4, 28 en 31)

1. Een lidstaat die alleen aan personen die vast op het nationale grondgebied wonen, en niet aan niet-ingezetenen die het voornemen hebben om zich in de toekomst op dat grondgebied te vestigen, vrijstelling van de belasting op de overdracht van onroerende zaken verleent, komt de verplichtingen niet na die krachtens de artikelen 18 EG, 39 EG en 43 EG en de artikelen 28 en 31 van de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte op hem rusten.

De regels inzake gelijke behandeling verbieden immers niet alleen de onverholen discriminaties op grond van nationaliteit, maar ook alle verkapte vormen van discriminatie die door toepassing van andere onderscheidingscriteria in feite tot hetzelfde resultaat leiden. Dit is het geval met een maatregel die als onderscheidend criterium de woon- of verblijfplaats hanteert, omdat dit hoofdzakelijk ten nadele van staatsburgers van andere lidstaten kan werken, aangezien personen die hun woonplaats niet op het nationale grondgebied hebben, net als niet-ingezetenen, meestal niet-staatsburgers zijn. Een dergelijke voorwaarde van vast verblijf beantwoordt niet aan de door de door de betrokken lidstaat aangevoerde doelstellingen van vergemakkelijking van de verwerving van een eerste woning, vermindering van vastgoedspeculatie en ondersteuning van gezinnen met een laag of gemiddeld inkomen, en is niet noodzakelijk voor het inperken van belastingfraude en het vermijden van misbruik bestaande in het omzeilen van het doel van de vrijstelling.

(cf. punten 45-46, 59, 63, dictum 1)

2. Een lidstaat die alleen aan zijn eigen staatsburgers of aan personen van dezelfde nationale afkomst onder bepaalde voorwaarden vrijstelling van de belasting op de overdracht van onroerende zaken verleent bij de aankoop van een eerste woning op het nationale grondgebied, komt de verplichtingen niet na die krachtens de artikelen 12 EG, 18 EG, 39 EG en 43 EG en de

artikelen 4, 28 en 31 van de EER-Overeenkomst op hem rusten.

Dit uitdrukkelijk en uitsluitend op de nationaliteit gebaseerde verschil in behandeling tussen eigen staatsburgers en staatsburgers van andere lidstaten die zich in de betrokken lidstaat willen vestigen, vormt een door die bepalingen verboden rechtstreekse discriminatie. Doelstellingen inzake enerzijds het vergemakkelijken van de verwerving van een woning door geëmigreerde staatsburgers van die lidstaat en personen van dezelfde nationale afkomst en het aanmoedigen van de terugkeer van deze lieden nu die lidstaat zijn bevolking door een massale emigratie naar het buitenland sterk heeft zien dalen, en anderzijds het handhaven van de banden tussen die emigranten en hun land van herkomst, kunnen niet het bestaan aantonen van objectieve omstandigheden die losstaan van de nationaliteit van de betrokken personen, welke een discriminatie als die welke voortvloeit uit die vrijstelling zouden kunnen rechtvaardigen, aangezien zij juist op de nationaliteit van de betrokken personen zijn gebaseerd.

(cf. punten 69-71, 75, dictum 1)

ARREST VAN HET HOF (Eerste kamer)

20 januari 2011 (*)

„Niet-nakoming – Artikelen 12 EG, 18 EG, 39 EG en 43 EG – Artikelen 4, 28 en 31 van Overeenkomst betreffende Europese Economische Ruimte – Belastingwetgeving – Voorwaarden voor vrijstelling van overdrachtbelasting bij eerste aankoop van onroerend goed – Vrijstelling enkel voor personen die op nationaal grondgebied wonen en voor personen van Griekse afkomst die er op tijdstip van aankoop niet wonen”

In zaak C-155/09,

betreffende een beroep wegens niet-nakoming krachtens artikel 226 EG, ingesteld op 4 mei 2009,

Europese Commissie, vertegenwoordigd door R. Lyal en D. Triantafyllou als gemachtigden, domicilië gekozen hebbende te Luxemburg,

verzoekster,

tegen

Helleense Republiek, vertegenwoordigd door P. Mylonopoulos en V. Karra als gemachtigden, domicilië gekozen hebbende te Luxemburg,

verweerster,

wijst

HET HOF (Eerste kamer),

samengesteld als volgt: A. Tizzano, kamerpresident, J.-J. Kasel, E. Levits, M. Safjan en M. Berger

(rapporteur), rechters,

advocaat-generaal: J. Mazák,

griffier: R. ?ere?, administrateur,

gezien de stukken en na de terechtzitting op 20 mei 2010,

gelet op de beslissing, de advocaat-generaal gehoord, om de zaak zonder conclusie te berechten,

het navolgende

Arrest

1 De Commissie van de Europese Gemeenschappen verzoekt het Hof vast te stellen dat de Helleense Republiek:

- door vrijstelling van de belasting op de overdracht van onroerende goederen (hierna: „belasting”) enkel te verlenen aan personen die reeds vast in Griekenland wonen, en niet aan personen die het voornemen hebben om zich er in de toekomst te vestigen, en
- door onder bepaalde voorwaarden enkel aan Griekse staatsburgers vrijstelling van die belasting te verlenen bij de aankoop van een eerste woning in Griekenland, waardoor een uitdrukkelijke discriminatie wordt ingevoerd van personen die in het buitenland wonen en geen Griekse staatsburgers zijn,

de verplichtingen niet is nagekomen die op haar rusten krachtens de artikelen 18 EG, 39 EG en 43 EG, gelezen in het licht van artikel 12 EG, en de artikelen 4, 28 en 31 van de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte van 2 mei 1992 (PB 1994, L 1, blz. 3; hierna: „EER-Overeenkomst”), doordat deze lidstaat de uitoefening van de uit die bepalingen voortvloeiende fundamentele vrijheden belemmert.

Toepasselijke bepalingen

Het recht van de Unie

2 Artikel 12, eerste alinea, EG luidt:

„Binnen de werkingssfeer van dit Verdrag en onverminderd de bijzondere bepalingen, daarin gesteld, is elke discriminatie op grond van nationaliteit verboden.”

3 Artikel 18, lid 1, EG luidt:

„Iedere burger van de Unie heeft het recht vrij op het grondgebied van de lidstaten te reizen en te verblijven, onder voorbehoud van de beperkingen en voorwaarden die bij dit Verdrag en de bepalingen ter uitvoering daarvan zijn vastgesteld.”

4 Artikel 39, leden 1 tot en met 3, EG luidt:

„1. Het verkeer van werknemers binnen de Gemeenschap is vrij.

2. Dit houdt de afschaffing in van elke discriminatie op grond van de nationaliteit tussen de werknemers der lidstaten, wat betreft de werkgelegenheid, de beloning en de overige arbeidsvoorwaarden.

3. Het houdt behoudens de uit hoofde van openbare orde, openbare veiligheid en volksgezondheid gerechtvaardigde beperkingen het recht in om:

- a) in te gaan op een feitelijk aanbod tot tewerkstelling;
- b) zich te dien einde vrij te verplaatsen binnen het grondgebied der lidstaten;
- c) in een der lidstaten te verblijven teneinde daar een beroep uit te oefenen in overeenstemming met de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen welke voor de tewerkstelling van nationale werknemers gelden;
- d) op het grondgebied van een lidstaat verblijf te houden, na er een betrekking te hebben vervuld, overeenkomstig de voorwaarden die zullen worden opgenomen in door de Commissie vast te stellen uitvoeringsverordeningen.”

5 Artikel 43 EG luidt:

„In het kader van de volgende bepalingen zijn beperkingen van de vrijheid van vestiging voor onderdanen van een lidstaat op het grondgebied van een andere lidstaat verboden. Dit verbod heeft eveneens betrekking op beperkingen betreffende de oprichting van agentschappen, filialen of dochterondernemingen door de onderdanen van een lidstaat die op het grondgebied van een lidstaat zijn gevestigd.

De vrijheid van vestiging omvat, behoudens de bepalingen van het hoofdstuk betreffende het kapitaal, de toegang tot werkzaamheden anders dan in loondienst en de uitoefening daarvan alsmede de oprichting en het beheer van ondernemingen, en met name van vennootschappen in de zin van de tweede alinea van artikel 48, overeenkomstig de bepalingen welke door de wetgeving van het land van vestiging voor de eigen onderdanen zijn vastgesteld.”

6 De in de punten 2 tot en met 5 van dit arrest genoemde bepalingen, met uitzondering van artikel 18 EG, komen overeen met die van de artikelen 4, 28 en 31 van de EER-Overeenkomst.

De nationale regeling

7 Artikel 1, lid 1, van wet 1078/1980 luidt:

„Overeenkomsten betreffende de aankoop in volle eigendom van een geheel onroerend goed door een gehuwd persoon worden vrijgesteld van de belasting op de overdracht van onroerende goederen wanneer de verkrijger, zijn echtgenoot of zijn minderjarige kinderen geen recht van volle eigendom, vruchtgebruik of bewoning hebben op een ander huis of een ander appartement dat beantwoordt aan de woonbehoefte van zijn gezin of een recht van volle eigendom op een perceel waarop kan worden gebouwd of op een aandeel in een perceel dat overeenkomt met de oppervlakte van een gebouw dat beantwoordt aan hun woonbehoefte en zich bevindt in een stad of gemeente met een bevolking van meer dan drieduizend (3 000) inwoners.”

8 Artikel 1, lid 3, van die wet luidt:

„Dit artikel is niet van toepassing op overeenkomsten betreffende de overdracht van onroerende goederen onder bezwarende titel wanneer de koper niet vast in Griekenland woont.

Bij wijze van uitzondering wordt vrijstelling verleend bij de aankoop van een huis, een appartement of een perceel grond door Grieken of personen van Griekse afkomst die ten minste zes (6) jaar in het buitenland hebben gewerkt en zijn ingeschreven in een bevolkingsregister van het land, zelfs

indien zij op het tijdstip van de aankoop niet vast in Griekenland wonen.”

9 Artikel 1, lid 7, van die wet bepaalt dat de vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat het onroerend goed ten minste vijf jaar eigendom blijft van de koper.

10 Krachtens de bij artikel 1, lid 12, van wet 1078/1980 verleende machtiging is bij ministerieel besluit van 7 april 2005 het van elke belanghebbende vereiste minimumverblijf in Griekenland vastgesteld op een jaar.

De precontentieuze procedure

11 Op 6 december 2007 zond de Commissie de Helleense Republiek een aanmaningsbrief waarin zij stelde dat die lidstaat, door vrijstelling van de belasting enkel te verlenen aan personen die vast in Griekenland wonen, en niet aan personen die het voornemen hebben om zich er in de toekomst te vestigen, en door onder bepaalde voorwaarden enkel aan Griekse staatsburgers vrijstelling van die belasting te verlenen bij de aankoop van een eerste woning in Griekenland, waardoor een uitdrukkelijke discriminatie wordt ingevoerd van personen die in het buitenland wonen en geen Griekse staatsburgers zijn, de verplichtingen niet nakwam die op hem rusten krachtens de artikelen 12 EG, 18 EG, 39 EG en 43 EG en de artikelen 4, 28 en 31 van de EER-Overeenkomst.

12 Op 13 februari 2008 beantwoordde de Helleense Republiek die brief, waarbij zij de grieven van de Commissie geheel van de hand wees.

13 Daar dit antwoord haar niet overtuigde, zond de Commissie de Helleense Republiek op 23 september 2008 een met redenen omkleed advies, waarin zij haar verzocht om binnen een termijn van twee maanden na ontvangst van het advies haar verplichtingen na te komen. Deze lidstaat beantwoordde het advies op 21 november 2008 door haar antwoord op de aanmaningsbrief te herhalen.

14 Daar de verklaringen van de Helleense Republiek de Commissie niet overtuigden, heeft deze besloten het onderhavige beroep in te stellen.

Het beroep

De eerste grief: belemmering van bepaalde fundamentele vrijheden

Argumenten van partijen

15 Onder verwijzing naar met name het arrest van 13 juli 1993, Commerzbank (C-330/91, Jurispr. blz. I-4017), stelt de Commissie in de eerste plaats dat ofschoon het in artikel 1, lid 3, eerste alinea, van wet 1078/1980 genoemde criterium van vast verblijf niet noodzakelijkerwijs een discriminerende behandeling van burgers van de Unie impliceert, aangezien het ongeacht de nationaliteit van de betrokkenen van toepassing is, dat niet wegneemt dat de personen die vast in Griekenland wonen voor het leeuwendeel Griekse staatsburgers zijn, zodat kan worden vastgesteld dat de betrokken bepaling discriminerend is.

16 De Commissie stelt dienaangaande dat die bepaling uitsluit dat de belastingvrijstelling wordt verleend aan personen die niet in Griekenland wonen en aldaar een eerste woning kopen teneinde zich later in die staat te vestigen. Deze ongelijke behandeling leidt dus tot discriminatie tussen huidige en toekomstige inwoners.

17 In de tweede plaats herinnert de Commissie er onder verwijzing naar met name de arresten van 15 september 2005, Commissie/Denemarken (C-464/02, Jurispr. blz. I-7929), en 13

november 2003, Schilling en Fleck-Schilling (C-209/01, Jurispr. blz. I-13389), aan dat de algemene formulering van artikel 18 EG, waarin het recht van iedere burger van de Unie om vrij op het grondgebied van de lidstaten te reizen en te verblijven is neergelegd, nader is omschreven in de artikelen 39 EG en 43 EG. Volgens haar is het vaste rechtspraak van het Hof, dat de bepalingen van het EG-Verdrag inzake het vrije verkeer van personen beogen het de burgers van de Unie gemakkelijker te maken, om het even welk beroep uit te oefenen, en in de weg staan aan maatregelen die personen die op het grondgebied van een andere lidstaat een economische activiteit willen uitoefenen, minder gunstig behandelen. Bepalingen die een burger van een lidstaat beletten of ervan weerhouden zijn staat van herkomst te verlaten om zijn recht van vrij verkeer uit te oefenen, leveren belemmeringen van deze vrijheid op, zelfs wanneer zij onafhankelijk van de nationaliteit van de betrokken werknemers van toepassing zijn. Op grond van deze rechtspraak stelt de Commissie dat de betrokken Griekse wetgeving duidelijk indruist tegen de artikelen 18 EG, 39 EG en 43 EG, aangezien zij de situatie van personen die nog niet vast in die lidstaat wonen en zich daar duurzaam willen vestigen, minder aantrekkelijk maakt dan die van personen die er vast wonen en het belastingvoordeel verkrijgen.

18 Dienaangaande preciseert de Commissie dat de artikelen 39 EG en 43 EG worden geschonden wanneer het om actieve personen gaat. Artikel 18 EG is daarentegen rechtstreeks van toepassing op personen die geen economische activiteit uitoefenen of geen banden met Griekenland hebben, hetgeen in casu voornamelijk gepensioneerden betreft.

19 Op grond van dezelfde redenering meent de Commissie dat artikel 1, leden 1 en 3, eerste alinea, van wet 1078/1980 in strijd is met de artikelen 28 en 31 van de EER-Overeenkomst.

20 Met betrekking tot de rechtvaardiging van de bij die bepalingen ingevoerde belemmering betoogt de Commissie dat deze belemmering niet kan worden gerechtvaardigd door enige van de door de Helleense Republiek aangevoerde doelstellingen van algemeen belang, en dat zij hoe dan ook in strijd is met het evenredigheidsbeginsel.

21 Wat het doel van vergemakkelijking van de verwerving van een woning door ingezetenen en het in die context vermijden van vastgoedspeculatie betreft, stelt de Commissie in de eerste plaats dat dit doel ook kan worden nagestreefd voor personen die een eerste woning kopen teneinde zich later in Griekenland te vestigen. In de tweede plaats stelt de Commissie dat wet 1078/1980 de verkrijger niet verplicht om het onroerend goed als vaste woonplaats te gebruiken en hem ook niet verbiedt het te verhuren of door te verkopen. Bij gebreke van een dergelijke verplichting kan dat doel echter niet worden bereikt en het kan door de Helleense Republiek dus niet met goed gevolg worden aangevoerd.

22 Bovendien stelt de Commissie dat er minder dwingende controlemechanismen bestaan om die doelstellingen te bereiken, zoals de registratie van personen die zich in Griekenland vestigen bij de bevoegde Griekse instantie, de inschrijving van die personen in het belastingregister, de verificatie van hun belastingaangiften en het onder bepaalde voorwaarden toekennen van een voordelige belastingregeling. Een dergelijke controleregeling zou verder kunnen worden vervolledigd door „verklaringen op erewoord”. De weigering om deze belastingvrijstelling te verlenen aan personen die nog niet vast in Griekenland wonen, maar in die lidstaat een onroerend goed kopen teneinde zich aldaar te vestigen, gaan dus veel verder dan noodzakelijk is om het doel van vermindering van speculatie met onroerende goederen in Griekenland te bereiken.

23 De Commissie betwist dat het bij gebreke van fiscale informatie over de koper onmogelijk is om na te gaan of hij in voorkomend geval in Griekenland andere onroerende goederen bezit, zodat de betwiste nationale bepaling niet kan worden geacht te strekken tot het vermijden van wetsontduiking. Voor personen die zich in Griekenland vestigen, is de vraag of zij daar al dan niet reeds een onroerend goed bezitten niet moeilijker te beantwoorden dan voor personen die reeds

op het nationale grondgebied wonen. Nu de belastingaangifte niet als een zeer betrouwbaar middel kan worden beschouwd, belet niets dat de Griekse autoriteiten de kopers vragen of zij reeds eigenaar zijn van een onroerend goed in Griekenland. De Commissie verwijst in dat verband naar de mogelijkheid van inschrijving in desbetreffende registers, zoals het onlangs ingestelde kadaster, en naar de mogelijkheid om controles in te voeren teneinde misbruiken te vermijden.

24 Ten slotte betwist de Commissie ook het argument van de Helleense Republiek, dat het recht van de Unie de nationale wetgever niet het recht ontnemt om de toekenning van belastingfaciliteiten en voordelen aan bepaalde criteria te onderwerpen. Zij betoogt dienaangaande dat het Verdrag niet alleen rechtstreekse discriminatie verbiedt, maar ook, en meer algemeen, beperkingen van fundamentele vrijheden op het gebied van de directe belastingen. Artikel 1, lid 3, eerste alinea, van wet 1078/1980 levert ontegenzegglijk een beperking van het vrije verkeer van personen op, nu deze bepaling in andere lidstaten wonende personen, van wie de meerderheid burgers van die staten en geen Griekse burgers zijn, ontmoedigt om zich in Griekenland te vestigen.

25 De Helleense Republiek betwist de gestelde niet-nakoming in haar geheel, allereerst op grond dat ofschoon zowel artikel 12 EG als artikel 39 EG uitdrukkelijk elke discriminatie op grond van nationaliteit verbiedt, uit het geheel van de bepalingen die de nationale wetgever tijdens verschillende interventies heeft vastgesteld en uit het ontbreken van enig vereiste met betrekking tot de Griekse nationaliteit als voorwaarde voor de toekenning van de belastingvrijstelling in kwestie blijkt, dat deze wetgever steeds is geleid door de wens om die vrijstelling niet alleen aan Griekse staatsburgers te verlenen, maar meer in het algemeen ook aan alle natuurlijke personen die vast in Griekenland wonen, ongeacht hun nationaliteit.

26 In dat verband beklemtoont de Helleense Republiek dat een circulaire die in 1992 na advies van de Raad van State is uitgevaardigd teneinde de administratie te helpen om wet 1078/1980 correct toe te passen, preciseert dat de betwiste bepalingen van die wet onder juist dezelfde voorwaarden als voor eigen staatsburgers ook van toepassing zijn op de burgers van andere lidstaten. Bovendien is in een ministerieel besluit van 21 juni 2004 bepaald dat om die vrijstelling te krijgen, het vaste verblijf en de beroepsactiviteit van burgers van de Unie kunnen worden bewezen door de overlegging van belastingaangiften, attesten van socialezekerheidsinstellingen, arbeidsovereenkomsten, documenten betreffende het begin van een activiteit, huurcontracten voor een woning, enz.

27 Met betrekking tot het algemene beginsel van gelijke behandeling van burgers van de Unie die gebruik maken van hun recht van vrij verkeer en nationale burgers die zich in een vergelijkbare situatie bevinden, zoals dat voortvloeit uit de artikelen 12 EG en 18 EG, betwijfelt de Helleense Republiek vervolgens of de beperkingen die inzake belastingvrijstelling gelden voor burgers van de Unie vergelijkbaar moeten zijn met die voor haar eigen burgers. Volgens haar vereist het recht van de Unie immers geenszins dat om te voldoen aan de verplichting tot algehele integratie van burgers van de Unie in de lidstaat van ontvangst, zij van de belasting worden vrijgesteld onder gelijke voorwaarden als die welke voor eigen burgers gelden. De Helleense Republiek preciseert dat haar eigen burgers, om de vrijstelling van de belasting bij de aankoop van een eerste woning te krijgen, moeten aantonen dat aan verschillende voorwaarden is voldaan, en dat zij belastingaangiften moeten overleggen. Indien de redenering van de Commissie werd gevolgd, zou die ertoe leiden dat burgers van andere lidstaten dan de Helleense Republiek na een eenvoudige verklaring hetzelfde voordeel zouden krijgen als haar eigen burgers, hetgeen niet correct zou zijn.

28 Wat ten slotte de rechtvaardiging van artikel 1, lid 3, eerste alinea, van wet 1078/1980 betreft, preciseert de Helleense Republiek dat de betrokken vrijstelling enkel geldt bij de aankoop van een eerste woning, en dus voor een zeer kleine categorie overdrachten die beantwoorden aan

een behoefte van algemeen belang.

29 Bovendien is die bepaling volgens deze lidstaat gerechtvaardigd doordat zij ertoe strekt de verwerving van een woning door particulieren te vergemakkelijken en dus de gezinnen te ondersteunen. Zij ligt in de lijn van het ruimere sociale beleid van de staat, die aldus zijn zorg voor de midden- en lagere klasse tot uitdrukking brengt, waaraan hij huisvestingssteun verleent, die een belastingvoordeel met een sociale dimensie is.

30 Verder is bij het ministerieel besluit van 7 april 2005 het van elke belanghebbende vereiste minimumverblijf vastgesteld op een jaar. Deze voorwaarde is evenredig, passend en noodzakelijk aangezien het om een redelijke termijn gaat, die een burger van de Unie in staat stelt kennis te maken met het land, zich aan het land en zijn levenswijze aan te passen, en de markt voor de aankoop van een onroerend goed te bestuderen. Deze voorwaarde vormt een garantie dat de koper een eerste woning verwerft teneinde die te gebruiken, en dat hij geen vastgoed koopt met een winstgevend of ander doel. Bij gebreke van zekerder criteria is die minimumverblijfsduur opportuun geacht om belastingfraude in te perken en misbruik te vermijden. Hij is ook niet zo lang dat personen die in Griekenland willen gaan wonen in moeilijkheden worden gebracht of worden ontmoedigd hun voornemen om zich in de toekomst op het Griekse grondgebied te vestigen, tot uitvoering te brengen.

31 In dat verband wijst de Helleense Republiek de consequentie van de hand die de Commissie trekt uit het feit dat de verkrijger niet verplicht is om het gekochte onroerend goed als vaste woonplaats te gebruiken en het hem ook niet verboden is dat goed te verhuren of door te verkopen. Wat de wederverkoop betreft, stelt deze lidstaat dat deze bewering van de Commissie onjuist is, daar artikel 1, lid 7, van wet 1078/1980 bepaalt dat de vrijstelling wordt verleend op voorwaarde dat het onroerend goed ten minste vijf jaar eigendom blijft van de koper. De nationale wetgever heeft een realistische benadering gevolgd en heeft geen strikte criteria vastgesteld voor het gebruik van de eerste woning, daar zowel het centrum van de economische activiteit als de familiale situatie van de koper kan veranderen.

32 De Helleense Republiek meent eveneens dat de voorstellen van de Commissie voor minder dwingende mechanismen om de doelstellingen van wet 1078/1980 te bereiken, namelijk de verplichte inschrijving in de bevolkings- of belastingregisters of een verplichte fiscale aangifte, ondoeltreffend zijn. Zij herinnert er in dat verband aan dat de burgers van de Unie die zich in Griekenland vestigen, niet verplicht zijn zich bij de gemeente in te schrijven, noch een fiscaal nummer aan te vragen of belastingaangiften in te dienen zolang zij geen onroerend goed hebben verworven. Bovendien is de verkoop van vastgoed nog niet geïntegreerd in het informaticasysteem van het kadaster, dat zich nog in een embryonaal stadium bevindt.

33 De Helleense Republiek concludeert dat de afschaffing van het criterium van de vaste woonplaats de controle op de naleving van de voorwaarden voor de belastingvrijstelling veel moeilijker zou maken en eventueel tot gevolg zou kunnen hebben dat de relevante bepalingen worden omzeild, aangezien bij gebreke van enige fiscale informatie betreffende de koper onmogelijk kan worden nagegaan of hij in Griekenland al dan niet nog ander vastgoed bezit.

34 De Helleense Republiek wijst ook het voorstel van de Commissie om van de koper een eenvoudige verklaring te verlangen teneinde uit te maken of hij reeds eigenaar is van een onroerend goed in Griekenland, als ongeschikt van de hand, aangezien een dergelijke verklaring de fiscus geen enkele garantie biedt.

35 Ten slotte stelt de Helleense Republiek dat ofschoon het recht van de Unie in het kader van de afschaffing van discriminatie op grond van nationaliteit beperkingen stelt aan de uitoefening van de bevoegdheid van de lidstaten op fiscaal gebied, de betrokken bepalingen de nationale

wetgever niet de bevoegdheid ontnemen om voor de toekenning van belastingvoordelen concrete criteria vast te stellen, met name wanneer belastingvrijstellingen worden ingevoerd op grond van sociale criteria. Onder verwijzing naar het reeds aangehaalde arrest Commissie/Denemarken en het arrest van 27 januari 2000, Graf (C-190/98, Jurispr. blz. I-493), stelt deze lidstaat dat bepalingen die, ook al zijn zij zonder onderscheid van toepassing, een onderdaan van een lidstaat beletten of ervan weerhouden zijn land van herkomst te verlaten om zijn recht van vrij verkeer uit te oefenen, die vrijheid slechts belemmeren indien zij de toegang van de werknemers tot de arbeidsmarkt aan voorwaarden onderwerpen.

36 In repliek handhaaft de Commissie integraal het in haar verzoekschrift gevoerde betoog.

37 In dupliek stelt de Helleense Republiek daarentegen dat de Commissie geen rekening heeft gehouden met haar argumenten betreffende de sociale strekking van de gelaakte bepalingen van wet 1078/1980. Zij meent dat het zonder nadenken en zonder controle toekennen van sociale voordelen aan alle burgers van de Unie die hun recht van vrij verkeer uitoefenen, zou neerkomen op een omzeiling van nationale regels op sociaal gebied en de sociale aard van de met die regels nagestreefde doelstellingen zou doen verdwijnen, aangezien de toekenning van die voordelen enkel zou worden gebaseerd op het feit dat de personen die hun recht van vrij verkeer hebben uitgeoefend, het burgerschap van de Unie bezitten.

38 Onder verwijzing naar de arresten van 24 februari 1994, Roks e.a. (C-343/92, Jurispr. blz. I-571), en 1 februari 1996, Posthuma-van Damme en Oztürk (C-280/94, Jurispr. blz. I-179), stelt de Helleense Republiek dat nationale praktijken waarmee sociale doelstellingen worden nagestreefd, vallen onder de aan de lidstaten gelaten discretionaire bevoegdheid om hun sociaal beleid te bepalen wat de aard en de omvang van de door hen verleende sociale bescherming betreft, mits hun optreden evenredig is aan het nagestreefde doel. De Helleense Republiek stelt dan ook dat artikel 1, leden 1 en 3, eerste alinea, van wet 1078/1980 niet in strijd is met het recht van de Unie, en beklemtoont dat de met die bepaling nagestreefde doelstellingen niet met minder restrictieve middelen kunnen worden bereikt.

Beoordeling door het Hof

39 Vooraf zij eraan herinnerd dat volgens vaste rechtspraak van het Hof de directe belastingen weliswaar tot de bevoegdheid van de lidstaten behoren, doch dat deze niettemin verplicht zijn, deze bevoegdheid in overeenstemming met het recht van de Unie uit te oefenen (zie met name arresten van 4 maart 2004, Commissie/Frankrijk, C-334/02, Jurispr. blz. I-2229, punt 21; 18 januari 2007, Commissie/Zweden, C-104/06, Jurispr. blz. I-671, punt 12, en 17 januari 2008, Commissie/Duitsland, C-152/05, Jurispr. blz. I-39, punt 16).

40 Bijgevolg moet worden onderzocht of artikel 1, leden 1 en 3, eerste alinea, van wet 1078/1980, zoals de Commissie stelt, het in de artikelen 18 EG, 39 EG, 43 EG en de artikelen 4, 28 en 31 van de EER-Overeenkomst vastgelegde vrije verkeer van personen beperkt.

41 Artikel 18 EG, dat het recht van iedere burger van de Unie om vrij op het grondgebied van de lidstaten te reizen en te verblijven op algemene wijze formuleert, vindt in artikel 39 EG een bijzondere uitdrukking voor het vrije verkeer van werknemers en in artikel 43 EG voor de vrijheid van vestiging (zie arrest van 26 oktober 2006, Commissie/Portugal, C-345/05, Jurispr. blz. I-10633, punt 13, en reeds aangehaalde arresten Commissie/Zweden, punt 15, en Commissie/Duitsland, punt 18).

42 In de eerste plaats moet dus worden onderzocht of de artikelen 39 EG en 43 EG in de weg staan aan een nationale regeling als die van artikel 1, leden 1 en 3, eerste alinea, van wet 1078/1980.

43 De verdragsbepalingen inzake het vrije verkeer van personen beogen het de burgers van de Unie gemakkelijker te maken, om het even welk beroep uit te oefenen op haar gehele grondgebied, en staan in de weg aan maatregelen die deze onderdanen minder gunstig behandelen wanneer zij op het grondgebied van een andere lidstaat een economische activiteit willen uitoefenen (zie reeds aangehaalde arresten Commissie/Denemarken, punt 34 en aldaar aangehaalde rechtspraak; Commissie/Portugal, punt 15; Commissie/Zweden, punt 17, en Commissie/Duitsland, punt 21).

44 In casu stelt de Helleense Republiek dat de litigieuze bepalingen als voorwaarden voor de toekenning van de belastingvrijstelling elke eis met betrekking tot de Griekse nationaliteit uitsluiten, en een vaste woonplaats in Griekenland als enige voorwaarde stellen.

45 Dienaangaande volstaat het eraan te herinneren dat volgens vaste rechtspraak van het Hof de regels inzake gelijke behandeling niet alleen de zichtbare discriminaties op grond van nationaliteit verbieden, maar ook alle verkapte vormen van discriminatie die door toepassing van andere onderscheidingscriteria in feite tot hetzelfde resultaat leiden (zie met name arrest van 12 februari 1974, Sotgiu, 152/73, Jurispr. blz. 153, punt 11; arrest Commerzbank, reeds aangehaald, punt 14, en arrest van 1 oktober 2009, Gottwald, C-103/08, Jurispr. blz. I-9117, punt 27).

46 Dit is met name het geval bij een maatregel die als onderscheidend criterium de woon- of verblijfplaats hanteert, omdat dit hoofdzakelijk ten nadele van staatsburgers van andere lidstaten kan werken, aangezien personen die hun woonplaats niet op het nationale grondgebied hebben, net als niet-ingezetenen, meestal niet-staatsburgers zijn (zie met name arresten van 29 april 1999, Ciola, C-224/97, Jurispr. blz. I-2517, punt 14, en 16 januari 2003, Commissie/Italië, C-388/01, Jurispr. blz. I-721, punt 14, en arrest Gottwald, reeds aangehaald, punt 28).

47 In casu is artikel 1, lid 3, eerste alinea, van wet 1078/1980 net op een dergelijk criterium gebaseerd, nu deze bepaling de belastingvrijstelling enkel verleent aan personen die vast in Griekenland wonen. In dat verband moet worden opgemerkt dat hoewel het criterium van het verblijf op het nationale grondgebied voor het verkrijgen van de belastingvrijstelling van toepassing is ongeacht de nationaliteit van de verkrijger van het onroerend goed, dit criterium inzonderheid dreigt te worden toegepast ten nadele van personen die geen Griekse staatsburgers zijn. Dat zijn immers de personen die zich het vaakst buiten het Griekse grondgebied hebben gevestigd.

48 Die bepaling benadeelt dus de personen die niet in Griekenland wonen en daar een eerste woning kopen teneinde zich later in die lidstaat te vestigen, doordat zij die personen geen vrijstelling verleent van de belasting die verschuldigd is bij de aankoop van een eerste woning, terwijl personen die reeds in Griekenland wonen en er een eerste woning kopen, die vrijstelling wel kunnen krijgen.

49 In die omstandigheden heeft de betrokken bepaling een ontmoedigende werking voor de personen die niet in Griekenland wonen en op grond van het uit de artikelen 39 EG en 43 EG voortvloeiende recht van vrij verkeer in die lidstaat een eerste woning willen verwerven.

50 Daaruit volgt dat artikel 1, leden 1 en 3, eerste alinea, van wet 1078/1980, door de vrijstelling van de belasting die wordt geheven bij de aankoop van een eerste woning voor te behouden voor personen die vast in Griekenland wonen, het vrije verkeer van werknemers en de vrijheid van vestiging, die respectievelijk worden gegarandeerd door de artikelen 39 EG en 43 EG,

kan belemmeren.

51 Uit vaste rechtspraak blijkt echter dat nationale maatregelen die het gebruik van de in het Verdrag gewaarborgde fundamentele vrijheden kunnen belemmeren of minder aantrekkelijk kunnen maken, niettemin toelaatbaar kunnen zijn mits zij een doel van algemeen belang nastreven, geschikt zijn om de verwezenlijking daarvan te waarborgen en niet verder gaan dan noodzakelijk is om het gestelde doel te bereiken (zie met name reeds aangehaalde arresten Commissie/Portugal, punt 24; Commissie/Zweden, punt 25, en Commissie/Duitsland, punt 26).

52 Dienaangaande stelt de Helleense Republiek dat de voorwaarde van vast verblijf met name wordt gerechtvaardigd door de doelstellingen van vergemakkelijking van de verwerving van een eerste woning door particulieren en van vermijding van vastgoedspeculatie en van inperking van belastingfraude en het vermijden van misbruik. Bovendien zou die voorwaarde in de lijn liggen van het ruimere sociale beleid van de betrokken lidstaat, ten aanzien waarvan nationale praktijken waarmee sociale doelstellingen worden nagestreefd, vallen onder de aan de lidstaten gelaten discretionaire bevoegdheid om hun sociaal beleid te bepalen wat de aard en de omvang van de door hen verleende sociale bescherming betreft, mits hun optreden evenredig is aan het nagestreefde doel.

53 Voor zover dergelijke argumenten al kunnen worden ingeroepen om een beperking van het vrij verkeer van personen te rechtvaardigen, moet worden vastgesteld dat de bij artikel 1, lid 3, eerste alinea, van wet 1078/1980 opgelegde voorwaarde van verblijf op het Griekse grondgebied het hoe dan ook niet mogelijk maakt de doelstellingen die daarmee zouden worden nagestreefd te bereiken, en dat deze bovendien verder gaat dan noodzakelijk is om die doelstellingen te bereiken.

54 Wat namelijk ten eerste de vraag betreft of de nationale regeling in kwestie passend is, moet worden vastgesteld dat hoewel die bepaling wil vermijden dat de koper van een onroerend goed daar profijt uit trekt en dus speculatie wil tegengaan, de door die bepaling gestelde voorwaarde het niet mogelijk maakt het nagestreefde doel te bereiken, aangezien wet 1078/1980 de koper van een onroerend goed niet verplicht dat goed als vaste woonplaats te gebruiken en hem niet verbiedt dat goed te verhuren. Bij gebreke van een dergelijke verplichting kan het argument van de Helleense Republiek inzake de bestrijding van speculatie niet worden aanvaard.

55 Dat geldt eveneens voor het door de Helleense Republiek uitdrukkelijk op het sociaal beleid gebaseerde argument dat is ontleend aan de noodzaak om gezinnen met een laag of gemiddeld inkomen te steunen. Daar er geen verplichting bestaat als die welke in het vorige punt is genoemd, lijkt wet 1078/1980 niet geschikt te zijn om te garanderen dat die doelstelling wordt bereikt, nu het belastingvoordeel bij de aankoop van een eerste woning wordt verleend aan eenieder die de verblijfsvoorwaarde vervult, ongeacht of hij tot de midden- of lagere klasse behoort. Derhalve kan niet worden aangenomen dat de niet-selectieve toekenning van dat belastingvoordeel beantwoordt aan het gestelde sociaal-politieke doel van wet 1078/1980. De Helleense Republiek heeft trouwens ook niet aangetoond dat de belastingvrijstelling bij de aankoop van een eerste woning een belastingvoordeel met een sociale dimensie is, dat slechts wordt verleend aan personen die tot de kansarme sociale klassen behoren.

56 Wat ten tweede de vraag betreft of de betrokken regeling noodzakelijk is, moet worden vastgesteld dat de door de Helleense Republiek aangevoerde argumenten met betrekking tot het doel de belastingfraude in te perken en misbruiken te vermijden die bestaan in het omzeilen van het doel van de vrijstelling, bijvoorbeeld door het aanvragen van die vrijstelling voor de aankoop van verschillende onroerende goederen, niet aantonen dat de litigieuze bepalingen noodzakelijk zijn om dat doel te bereiken. Dat doel kan daarentegen even goed worden bereikt indien de kopers niet vast op het nationale grondgebied wonen.

57 Zoals de Commissie namelijk terecht aanvoert, bestaan er minder dwingende mechanismen waardoor de Griekse autoriteiten zich ervan kunnen vergewissen dat de koper van een onroerend goed voldoet aan alle voorwaarden voor de belastingvrijstelling, met name door na te gaan of hij geen eigenaar is van een ander onroerend goed in Griekenland, zoals inschrijving in het belastingregister of het kadaster, het vereisen van belastingaangiften of bewoningsverklaringen of de uitvoering van controles door de belastingdienst, vervolledigd door beëdigde verklaringen van de kopers, die strafrechtelijk aansprakelijk zijn voor de inhoud en de juistheid van hun verklaringen.

58 Een nationale regeling als die van artikel 1, leden 1 en 3, eerste alinea, van wet 1078/1980 gaat dus verder dan hetgeen noodzakelijk is om het gestelde doel te bereiken.

59 Gelet op die overwegingen moet worden vastgesteld dat de in artikel 1, leden 1 en 3, eerste alinea, van wet 1078/1980 gestelde voorwaarde van vast verblijf niet kan worden gerechtvaardigd door de doelstellingen van vergemakkelijking van de verwerving van een eerste woning, vermindering van vastgoedspeculatie en ondersteuning van gezinnen met een laag of gemiddeld inkomen, en niet noodzakelijk is voor het inperken van belastingfraude en het vermijden van misbruik bestaande in het omzeilen van het doel van de vrijstelling, zodat moet worden geconcludeerd dat die voorwaarde in strijd is met de artikelen 39 EG en 43 EG.

60 Wat in de tweede plaats de personen betreft die niet in Griekenland wonen en er geen economische activiteit uitoefenen, geldt deze conclusie om dezelfde redenen ook voor de grief betreffende artikel 18 EG (zie arrest van 5 juli 2007, Commissie/België, C-522/04, Jurispr. blz. I-5701, punt 72, en arrest Commissie/Duitsland, reeds aangehaald, punt 30).

61 De Commissie stelt eveneens dat de Helleense Republiek wegens het bestaan van die bepalingen de verplichtingen niet is nagekomen die op haar rusten krachtens de artikelen 28 en 31 van de EER-Overeenkomst, betreffende het vrij verkeer van werknemers en de vrijheid van vestiging.

62 In dit verband moet worden opgemerkt dat de in de artikelen 28 en 31 van de EER-Overeenkomst neergelegde regels die beperkingen van de vrijheid van verkeer en van vestiging verbieden, vergelijkbaar zijn met die welke in de artikelen 39 EG en 43 EG zijn vastgesteld.

63 Bijgevolg moet worden vastgesteld dat de Helleense Republiek, door met toepassing van artikel 1, leden 1 en 3, eerste alinea, van wet 1078/1980 enkel vrijstelling van de belasting te verlenen aan personen die vast op het nationale grondgebied wonen, en niet aan niet-ingezetenen die het voornemen hebben om zich in de toekomst op dat grondgebied te vestigen, de verplichtingen niet is nagekomen die op haar rusten krachtens de artikelen 18 EG, 39 EG en 43 EG en de artikelen 28 en 31 van de EER-Overeenkomst.

De tweede grief: discriminatie op grond van nationaliteit

Argumenten van partijen

64 De Commissie stelt dat artikel 1, lid 3, tweede alinea, van wet 1078/1980 een uitdrukkelijke discriminatie op grond van nationaliteit invoert, aangezien enkel Griekse staatsburgers en personen van Griekse afkomst van de belasting kunnen worden vrijgesteld, zelfs als zij niet voldoen aan de algemene voorwaarde van vast verblijf in Griekenland. Die vrijstelling wordt in geen geval verleend aan burgers van andere lidstaten dan de Helleense Republiek.

65 Overeenkomstig het algemene beginsel van artikel 12, eerste alinea, EG is elk op de nationaliteit gebaseerd onderscheid dat leidt tot een discriminerende behandeling waarbij Griekse burgers worden bevoordeeld en burgers van andere lidstaten worden benadeeld, uitdrukkelijk verboden. Burgers van andere lidstaten die een eerste woning in Griekenland willen verwerven, moeten een belasting betalen die niet wordt geheven bij aankopen door Griekse staatsburgers, hetgeen de verwerving van een eerste woning in Griekenland voor buitenlanders minder aantrekkelijk maakt en bijgevolg hun vrijheid om zich in die lidstaat te vestigen belemmert.

66 De Helleense Republiek betoogt dat de status van Grieks staatsburger of van persoon van Griekse afkomst als reden voor de vrijstelling van de voorwaarde van vast verblijf in Griekenland bevestigt dat de wezenlijke voorwaarde voor de belastingvrijstelling de vaste verblijfplaats is, dat van alle mogelijke criteria het meest objectief en het meest passend is. De litigieuze bepaling is in wet 1078/1980 ingevoegd na de afschaffing van de belastingvrijstelling bij de invoer van deviezen en beoogt de verwerving van een woning door personen van Griekse afkomst en door geëmigreerde Grieken te vergemakkelijken, en hun terugkeer naar Griekenland aan te moedigen. Daar de Helleense Republiek een van de lidstaten is wier bevolking door massale emigratie naar het buitenland sterk is gedaald, werd het opportuun geacht via belastingvrijstellingen faciliteiten te verlenen om in het buitenland gevestigde Griekse staatsburgers aan te moedigen naar Griekenland terug te keren. Deze specifieke en gerichte uitzondering dient evidente doelstellingen van sociaal beleid, teneinde de banden tussen buiten het nationaal grondgebied gevestigde Grieken en hun land van herkomst te handhaven. Met name gelet op de sociale dimensie van de litigieuze bepaling en op het daarmee nagestreefde doel, gaat de door de Commissie gelaakte beperking niet verder dan hetgeen evenredig en aanvaardbaar is.

Beoordeling door het Hof

67 Wat de tweede grief van de Commissie betreft, die is ontleend aan de omstandigheid dat de belastingvrijstelling enkel wordt verleend aan Griekse staatsburgers of personen van Griekse afkomst, moet worden vastgesteld dat artikel 1, lid 3, tweede alinea, van wet 1078/1980 onderscheid maakt op grond van het criterium van de nationaliteit.

68 Dienaangaande volstaat het eraan te herinneren dat volgens vaste rechtspraak van het Hof ingevolge het non-discriminatiebeginsel, ongeacht of dit berust op artikel 12 EG dan wel op de artikelen 39 EG of 43 EG, vergelijkbare situaties niet verschillend en verschillende situaties niet gelijk mogen worden behandeld. Een dergelijke behandeling zou enkel gerechtvaardigd kunnen zijn indien zij gebaseerd was op objectieve overwegingen, die losstaan van de nationaliteit van de betrokken personen en evenredig zijn aan de rechtmatig nagestreefde doelstelling (zie in die zin arresten van 5 juni 2008, Wood, C-164/07, Jurispr. blz. I-4143, punt 13, en 16 december 2008, Huber, C-524/06, Jurispr. blz. I-9705, punt 75).

69 In casu moet worden vastgesteld dat Griekse burgers en burgers van andere lidstaten dan de Helleense Republiek die zich in Griekenland willen vestigen, zich met betrekking tot de verwerving van een eerste woning in die lidstaat in een vergelijkbare situatie bevinden. Overeenkomstig artikel 1, lid 3, tweede alinea, van wet 1078/1980 is het enige element op grond

waarvan met betrekking tot het recht om van de belasting te worden vrijgesteld onderscheid kan worden gemaakt tussen de situatie van Griekse staatsburgers of personen van Griekse afkomst en die van niet-Griekse staatsburgers, hun nationaliteit. Alleen Griekse staatsburgers of personen van Griekse afkomst krijgen namelijk die vrijstelling. Die verschillende behandeling, die uitdrukkelijk en uitsluitend is gebaseerd op de nationaliteit, levert rechtstreekse discriminatie op.

70 Volgens de Helleense Republiek is dat onderscheid in casu met name gerechtvaardigd door het doel om de verwerving van een woning door Griekse emigranten en personen van Griekse afkomst te vergemakkelijken en hun terugkeer aan te moedigen, nu die lidstaat zijn bevolking door een massale emigratie naar het buitenland sterk heeft zien dalen. Ook zou de in die bepaling opgenomen vrijstelling gerechtvaardigd zijn door redenen van sociaal beleid, nu zij de banden tussen de geëmigreerde Grieken en hun land van herkomst wil handhaven.

71 Die overwegingen kunnen evenwel niet het bestaan aantonen van objectieve omstandigheden die losstaan van de nationaliteit van de betrokken personen, die een discriminatie als die welke voortvloeit uit de in artikel 1, lid 3, tweede alinea, van wet 1078/1980 bedoelde vrijstelling zouden kunnen rechtvaardigen, aangezien zij juist gebaseerd zijn op de nationaliteit van de betrokken personen.

72 De ongelijke behandeling van Griekse staatsburgers of personen van Griekse afkomst en burgers van de Unie die geen staatsburgers van de Helleense Republiek zijn, doordat artikel 1, lid 3, tweede alinea, van wet 1078/1980 deze laatsten uitsluit van de in die bepaling neergelegde vrijstelling, levert dus een door de artikelen 12, eerste alinea, EG, 39 EG en 43 EG verboden discriminatie op.

73 De Commissie stelt eveneens dat de Helleense Republiek wegens het bestaan van die bepaling ook de verplichtingen niet is nagekomen die op haar rusten krachtens de artikelen 4, 28 en 31 van de EER-Overeenkomst, betreffende respectievelijk het verbod van discriminatie op grond van nationaliteit, het vrij verkeer van werknemers en de vrijheid van vestiging.

74 In dit verband moet worden opgemerkt dat het verbod van discriminatie op grond van nationaliteit waarin artikel 4 van de EER-Overeenkomst voorziet en de in de artikelen 28 en 31 van die Overeenkomst neergelegde regels die beperkingen van de vrijheid van verkeer en van vestiging verbieden, gelijk zijn aan die welke in de artikelen 12 EG, 39 EG en 43 EG zijn vastgesteld.

75 Bijgevolg moet worden vastgesteld dat de Helleense Republiek, door onder bepaalde voorwaarden enkel aan Griekse staatsburgers en personen van Griekse afkomst vrijstelling van de belasting te verlenen bij de aankoop van een eerste woning op het nationale grondgebied, de verplichtingen niet is nagekomen die op haar rusten krachtens de artikelen 12 EG, 39 EG en 43 EG en de artikelen 4, 28 en 31 van de EER-Overeenkomst.

Kosten

76 Volgens artikel 69, lid 2, van het Reglement voor de procesvoering wordt de in het ongelijk gestelde partij in de kosten verwezen, voor zover dat is gevorderd. Aangezien de Helleense Republiek in het ongelijk is gesteld, moet zij overeenkomstig de conclusies van de Commissie in de kosten worden verwezen.

Het Hof (Eerste kamer) verklaart:

1) – Door met toepassing van artikel 1, leden 1 en 3, eerste alinea, van wet 1078/1980 enkel vrijstelling van de belasting op de overdracht van onroerende goederen te verlenen aan personen die vast op het nationale grondgebied wonen, en niet aan niet-ingezetenen die het voornemen hebben om zich in de toekomst op dat grondgebied te vestigen, en

– door onder bepaalde voorwaarden enkel aan Griekse staatsburgers en personen van Griekse afkomst vrijstelling van die belasting te verlenen bij de aankoop van een eerste woning op het nationale grondgebied,

is de Helleense Republiek de verplichtingen niet nagekomen die op haar rusten krachtens de artikelen 12 EG, 18 EG, 39 EG en 43 EG en de artikelen 4, 28 en 31 van de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte van 2 mei 1992.

2) De Helleense Republiek wordt verwezen in de kosten.

ondertekeningen

* Procestaal: Grieks.