

Geschäftsverzeichnisnr. 4065
Urteil Nr. 155/2007 vom 19. Dezember 2007

## URTEIL

---

*In Sachen:* Klage auf Nichtigerklärung des Dekrets der Wallonischen Region vom 27. April 2006 zur Abänderung des Artikels 52 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches, erhoben von der « Union Professionnelle du Secteur Immobilier ».

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden M. Melchior und M. Bossuyt, und den Richtern E. De Groot, L. Lavrysen, J.-P. Snappe, E. Derycke und J. Spreutels, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Vorsitzenden M. Melchior,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

\*

\* \*

## I. *Gegenstand der Klage und Verfahren*

Mit einer Klageschrift, die dem Hof mit am 6. November 2006 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 7. November 2006 in der Kanzlei eingegangen ist, erhob die « Union Professionnelle du Secteur Immobilier », mit Sitz in 1000 Brüssel, rue de la Violette 43, Klage auf Nichtigklärung des Dekrets der Wallonischen Region vom 27. April 2006 zur Abänderung des Artikels 52 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 15. Mai 2006).

Die Wallonische Regierung hat einen Schriftsatz eingereicht, die klagende Partei hat einen Erwiderungsschriftsatz eingereicht und die Wallonische Regierung hat auch einen Gegenwiderungsschriftsatz eingereicht.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 7. November 2007

- erschienen

. RA P. De Bandt, ebenfalls *loco* RA B. Schutyser, in Brüssel zugelassen, für die klagende Partei,

. RA R. Samii *loco* RA S. Depré und RA C. Dubois, in Brüssel zugelassen, für die Wallonische Regierung,

- haben die referierenden Richter J.-P. Snappe und L. Lavrysen Bericht erstattet,

- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,

- wurde die Rechtssache zur Beratung gestellt.

Die Vorschriften des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, die sich auf das Verfahren und den Sprachgebrauch beziehen, wurden eingehalten.

## II. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

B.1. Der in der Klageschrift dargelegte Klagegrund ist nicht gegen Artikel 2 des Dekrets vom 27. April 2006 « zur Abänderung des Artikels 52 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches » gerichtet.

Der Hof beschränkt daher seine Prüfung auf Artikel 1 dieses Dekrets.

*In Bezug auf die angefochtene Bestimmung*

B.2.1. Der Verkauf einer in der Wallonischen Region gelegenen Immobilie unterliegt grundsätzlich der Zahlung einer proportionalen Registrierungsgebühr, die auf zwölfteinhalb Prozent festgelegt ist (Artikel 44 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches in der durch Artikel 15 Nr. 2 des königlichen Erlasses Nr. 12 vom 18. April 1967 « zur Abänderung des Erbschaftssteuergesetzbuches, des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches und des Stempelsteuergesetzbuches » und durch Artikel 40 des Gesetzes vom 30. März 1994 « zur Ausführung des Globalplans im Bereich des Steuerwesens » abgeänderten Fassung).

Artikel 52 des vorerwähnten Gesetzbuches bestimmte in seiner Fassung nach den aufeinander folgenden Abänderungen durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Mai 1949 « zur Abänderung gewisser Bestimmungen des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches », durch Artikel 2 des königlichen Erlasses vom 12. September 1957 « zur Anpassung des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches, des Erbschaftssteuergesetzbuches, des Stempelsteuergesetzbuches, des Gesetzbuches der der Stempelsteuer gleichgesetzten Steuern und der durch den Erlass des Regenten vom 15. Januar 1948 koordinierten Gesetze über die Einkommensteuern an die Bestimmungen des Gesetzes vom 27. Juni 1956 zur Abänderung und Ergänzung der Rechtsvorschriften über das Wohnungswesen », durch Artikel 55 Absatz 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 « über die gesetzliche Flurbereinigung von Landeigentum » und durch Artikel 146 des Gesetzes vom 22. Dezember 1989 « zur Festlegung steuerrechtlicher Bestimmungen »:

« Die Gebühr wird auf 1,50 Prozent herabgesetzt für den Verkauf von Wohnungen durch die Nationale Wohnungsbaugesellschaft, die Nationale Grundstücksgesellschaft, die durch sie oder durch die in Ausführung des Gesetzes vom 28. Dezember 1984 zur Abschaffung oder Umstrukturierung bestimmter Einrichtungen öffentlichen Interesses gegründeten regionalen Gesellschaften anerkannten Gesellschaften, die Verwaltungen oder öffentlichen Einrichtungen an eine Person, die in den Genuss der staatlichen Kaufprämie gelangt.

Der etwaige Entzug dieser Prämie hat für den Käufer die Verpflichtung zur Folge, die Zahlung der Gebühr in Höhe des durch Artikel 44 festgesetzten Satzes zu ergänzen ».

B.2.2. Artikel 1 des Dekrets vom 27. April 2006 ersetzt Absatz 1 von Artikel 52 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches durch folgenden Wortlaut:

« Für Wohnungsverkäufe, die eine juristische Person öffentlichen Rechts einer natürlichen Person bewilligt, die die im Wohngesetzbuch erwähnte Erwerbsprämie bezieht, wird die Gebühr auf 0 % herabgesetzt ».

Die in dieser Bestimmung erwähnte Prämie ist jene Prämie, die « den natürlichen Personen [gewährt wird], wenn sie für eigene Rechnung eine gebaute oder zu bauende Wohnung erwerben, die einer Person öffentlichen Rechts gehört »; diese Prämie wurde durch Artikel 2 § 1 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 « zur Einführung einer Prämie für den Erwerb einer Wohnung » eingeführt, der selbst insbesondere auf Artikel 14 Nr. 1 des Wallonischen Wohngesetzbuches beruht (*Parl. Dok.*, Wallonisches Parlament, 2005-2006, Nr. 337/1, S. 2).

#### *In Bezug auf das Interesse*

B.3. Die Verfassung und das Sondergesetz vom 6. Januar 1989 erfordern, dass jede natürliche oder juristische Person, die eine Nichtigkeitsklage erhebt, ein Interesse nachweist. Das erforderliche Interesse liegt nur bei jenen Personen vor, deren Situation durch die angefochtene Rechtsnorm unmittelbar und ungünstig beeinflusst werden könnte.

B.4.1. Die klagende Partei ist eine anerkannte Berufsvereinigung, deren Mitglieder gemäß Artikel 8 ihrer Satzung in zwei Kategorien eingeteilt sind.

Die « effektiven Mitglieder » sind Handelsgesellschaften und natürliche Personen, die beruflich Pläne für die städtebauliche Erschließung von Grundstücken, die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen entwickeln und verwirklichen oder in solche Programme oder Gebäude investieren. Die « Förder- oder Ehrenmitglieder » sind Handelsgesellschaften und natürliche Personen, die eine mit der Tätigkeit der effektiven Mitglieder verbundene Berufstätigkeit ausüben.

B.4.2. Eine anerkannte Berufsvereinigung besitzt aufgrund von Artikel 10 des Gesetzes vom 31. März 1898 über die Berufsvereinigungen die erforderliche Eigenschaft, um Bestimmungen anzufechten, die sich direkt und nachteilig auf die kollektiven Interessen ihrer Mitglieder auswirken können.

B.4.3. Die klagende Partei weist somit das erforderliche Interesse nach, um die Nichtigerklärung von Artikel 1 des Dekrets vom 27. April 2006 zu beantragen, insofern die Berufstätigkeit und die Finanzsituation ihrer einzelnen Mitglieder direkt und nachteilig von dieser Bestimmung betroffen sein können, insofern sie im Falle des Verkaufs eines Wohngebäudes, dessen Erbauung zur Berufstätigkeit ihrer Mitglieder gehört, die Gewährung eines Steuervorteils ausschließt, wenn dieser Verkauf von einer juristischen Person des privaten Rechts vorgenommen wird.

#### *Zur Hauptsache*

B.5. Aus der Darlegung des einzigen Klagegrunds geht hervor, dass der Hof gebeten wird, sich zur Vereinbarkeit von Artikel 1 des Dekrets vom 27. April 2006 mit den Artikeln 10, 11 und 172 Absatz 1 der Verfassung zu äußern, insofern diese Bestimmung einen Behandlungsunterschied zwischen zwei Kategorien von juristischen Personen einführe, die eine Wohnung verkauften an eine natürliche Person, die in den Genuss der Prämie für den Kauf einer Wohnung im Sinne von Artikel 2 § 1 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 gelangen können.

Jede juristische Person des öffentlichen Rechts könne einen solchen Verkauf tätigen, ohne dass dieser zur Erhebung einer proportionalen Registrierungsgebühr Anlass gebe, während eine juristische Person des privaten Rechts einen solchen Verkauf nicht unter diesen Bedingungen tätigen könne.

B.6. Auf dem Gebiet der Wohnungspolitik, die in der Sozial- und Wirtschaftspolitik moderner Gesellschaften eine zentrale Stellung einnimmt, muss der Hof unter Berücksichtigung der durch Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung den Regionalgesetzgebern auferlegten Verpflichtung, das Recht auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten, die Beurteilung des

Gemeinwohls durch diese Gesetzgeber beachten, außer wenn diese Beurteilung offensichtlich unvernünftig ist.

B.7. Der in der angefochtenen Bestimmung im Falle des Verkaufs gewisser Wohnungen vorgesehene Steuervorteil, der einer Befreiung von der Registrierungsgebühr gleichkommt, hängt von der Bedingung ab, dass der Käufer für die Kaufprämie im Sinne des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 21. Januar 1999 in Frage kommt. Die angefochtene Maßnahme dient also dem gleichen Zweck wie diese Prämie, nämlich im Wesentlichen für Personen mit bescheidenem Einkommen die Möglichkeiten zum Erwerb einer eigenen Wohnung zu vergrößern, insbesondere wenn sie diese bereits mieten. Nur natürliche Personen, deren Einkommen einen gewissen Betrag nicht überschreitet und die in der Regel noch nicht über eine eigene Wohnung verfügen, kommen nämlich für die Kaufprämie und folglich für die Steuerbefreiung in Frage.

Der Dekretgeber konnte den Standpunkt vertreten, dass zur Verwirklichung seiner Zielsetzung im Bereich der Wohnungspolitik die finanzielle Beihilfe in Form der Kaufprämie durch einen finanziellen Anreiz mittels einer Befreiung von der Registrierungsgebühr ergänzt werden musste.

Es liegt im Übrigen in der Ermessensbefugnis des Dekretgebers, die finanziellen und steuerlichen Anreize auf alle Immobilientransaktionen anzuwenden oder sie, wie im vorliegenden Fall, auf ein bestimmtes Segment des Immobilienmarktes zu begrenzen, nämlich den Verkauf durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts.

B.8. Der einzige Klagegrund ist unbegründet.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

weist die Klage zurück.

Verkündet in französischer, niederländischer und deutscher Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989, in der öffentlichen Sitzung vom 19. Dezember 2007.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

P.-Y. Dutilleux

M. Melchior