

ÜBERSETZUNG

Geschäftsverzeichnismrn. 2293, 2313 und
2314

Urteil Nr. 187/2002
vom 19. Dezember 2002

URTEILSAUSZUG

In Sachen: Präjudizielle Fragen in bezug auf Artikel 2*bis* der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 23. Juli 1992 bezüglich des Immobilienvorabzugs, gestellt vom Gericht erster Instanz Brüssel.

Der Schiedshof,

zusammengesetzt aus den Richtern und stellvertretenden Vorsitzenden M. Bossuyt und L. François, und den Richtern P. Martens, R. Henneuse, E. De Groot, L. Lavrysen und J.-P. Snappe, unter Assistenz des Kanzlers L. Potoms, unter dem Vorsitz des Richters M. Bossuyt,

verkündet nach Beratung folgendes Urteil:

*

* *

I. *Gegenstand der präjudiziellen Fragen*

a. In seinem Urteil vom 9. November 2001 in Sachen A. Debacker gegen den Belgischen Staat, dessen Ausfertigung am 23. November 2001 in der Kanzlei des Schiedshofes eingegangen ist, hat das Gericht erster Instanz Brüssel folgende präjudizielle Fragen gestellt:

« Verstößt Artikel *2bis* der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 13. April 1995 [zu lesen ist: 23. Juli 1992] gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, insofern der obengenannte Artikel Eigentümer von für die Gesundheit nicht unzutraglichen Wohnungen und Eigentümer von für die Gesundheit unzutraglichen Wohnungen auf gleiche Weise behandelt, während keine objektiven Gründe vorliegen, um beide Arten von Eigentümern auf die gleiche Weise zu behandeln?

Verstößt Artikel *2bis* der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 13. April 1995 [zu lesen ist: 23. Juli 1992] gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, insofern der obengenannte Artikel den Eigentümern von für die Gesundheit unzutraglichen Wohnungen unter bestimmten Bedingungen einen Erlaß des Immobilienvorabzugs gewährt, während Eigentümern von für die Gesundheit nicht unzutraglichen Wohnungen keine Möglichkeit geboten wird, ein Erlaß des Immobilienvorabzugs zu bekommen?

Verstößt Artikel *2bis* der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 13. April 1995 [zu lesen ist: 23. Juli 1992] gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, insofern der obengenannte Artikel zwischen zu Wohnzwecken bestimmten Immobilien und zu anderen Zwecken bestimmten Immobilien (z.B. Geschäftsräume, Büros, Lager, usw.) unterscheidet? »

Diese Rechtssache wurde unter der Nummer 2293 ins Geschäftsverzeichnis des Hofes eingetragen.

b. In zwei Urteilen vom 21. Dezember 2001 in Sachen J. Van Hoorick gegen den Belgischen Staat, deren Ausfertigungen am 14. Januar 2002 in der Kanzlei des Schiedshofes eingegangen sind, hat das Gericht erster Instanz Brüssel folgende präjudizielle Fragen gestellt:

« Verstößt Artikel *2bis* der Ordonnanz des Rates der Region Brüssel-Hauptstadt vom 23. Juli 1992 bezüglich des Immobilienvorabzugs, so wie er mit Wirkung vom 1. Januar 1995 durch Artikel 3 der Ordonnanz vom 13. April 1995 eingeführt wurde, gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, soweit er dazu führt, daß die Eigentümer von für die Gesundheit unzutraglichen Wohnungen, die ihr Eigentum vernachlässigen, einerseits und die Eigentümer von gut erhaltenen Wohnungen, die keine Mieter haben finden können aus Gründen, die unabhängig von ihrem Willen sind, andererseits auf gleiche Weise behandelt werden, in dem

Sinne, daß beide vom Vorteil des Erlasses oder der anteiligen Ermäßigung des Immobilienvorabzugs ausgeschlossen sind?

Verstößt Artikel 2bis der Ordonnanz des Rates der Region Brüssel-Hauptstadt vom 23. Juli 1992 bezüglich des Immobilienvorabzugs, so wie er mit Wirkung vom 1. Januar 1995 durch Artikel 3 der Ordonnanz vom 13. April 1995 eingeführt wurde, gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, indem er die Eigentümer von Immobilien, ob es sich handelt um für die Gesundheit unzuträgliche Wohnungen, die saniert werden nach den in der Ordonnanz festgelegten Bedingungen, oder um gut erhaltene Wohnungen, die vorübergehend nicht bewohnt und nicht produktiv sind aus Gründen, die unabhängig sind vom Willen der Eigentümer, unterschiedlich behandelt?

Führt Artikel 2bis der Ordonnanz des Rates der Region Brüssel-Hauptstadt vom 23. Juli 1992 bezüglich des Immobilienvorabzugs, so wie er mit Wirkung vom 1. Januar 1995 durch Artikel 3 der Ordonnanz vom 13. April 1995 eingeführt wurde, eine aufgrund der Artikel 10 und 11 der Verfassung verbotene Diskriminierung ein, indem die darin aufgelisteten Bedingungen dazu führen, daß die Immobilien, die nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind im Sinne der Ordonnanz [zu lesen ist: des Erlasses] vom 29. März 1990 bezüglich der Gewährung von Zuschüssen für die Sanierung von Wohnungen zugunsten von natürlichen Personen, von Amts wegen vom Vorteil des Erlasses oder der anteiligen Ermäßigung des Immobilienvorabzugs ausgeschlossen sind, ohne Rücksicht auf ihren Unterhaltszustand sowie auf die Ursachen des Leerstehens und der Unproduktivität? »

Diese Rechtssachen wurden unter den Nummern 2313 und 2314 ins Geschäftsverzeichnis des Hofes eingetragen.

(...)

IV. *In rechtlicher Beziehung*

(...)

In Hinsicht auf die Zulässigkeit des Schriftsatzes des Ministerrats

B.1. J. Van Hoorick kritisiert den Inhalt des Schriftsatzes des Ministerrats und beantragt, diesen aus der Verhandlung herauszuhalten.

Es steht dem Ministerrat frei, die Verteidigung nach eigenem Ermessen zu führen.

Die Einrede der Unzulässigkeit wird zurückgewiesen.

In Hinsicht auf die präjudiziellen Fragen

B.2. Artikel 257 Nr. 4 des Einkommensteuergesetzbuches 1992 bestimmt:

« Auf Antrag des Betreffenden wird gewährt:

[...]

4. Erlaß oder anteiliger Nachlaß des Immobilienvorabzugs, soweit das steuerbare Katastereinkommen kraft Artikel 15 verringert werden kann. »

Artikel 15 § 1 desselben Gesetzbuches bestimmt:

« Das Katastereinkommen wird anteilmäßig entsprechend der Dauer und dem Umfang der Unproduktivität, des Einkommensausfalls oder -verlustes verringert:

1. wenn ein unmöbliertes bebautes Grundstück im Laufe des Jahres mindestens 90 Tage lang völlig unbenutzt und völlig unproduktiv geblieben ist;

2. wenn das Material und die Anlagen entweder völlig oder zu einem Teil, der mindestens 25 % des Katastereinkommens entspricht, im Laufe des Jahres mindestens 90 Tage lang außer Betrieb gewesen sind;

3. wenn Grundstück oder Material und Anlagen entweder völlig oder zu einem Teil, der mindestens 25 % des Katastereinkommens entspricht, zerstört sind. »

B.3. Artikel 2*bis* der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 23. Juli 1992 bezüglich des Immobilienvorabzugs bestimmt in der durch Artikel 3 der Ordonnanz vom 13. April 1995 eingefügten Fassung:

« In Abweichung von Artikel 257 Nr. 4 des Einkommensteuergesetzbuches 1992 wird auf dem Gebiet der Region Brüssel-Hauptstadt nur unter folgenden Bedingungen ein Erlaß bzw. ein anteiliger Nachlaß des Immobilienvorabzugs gewährt:

1. daß es sich um eine bebaute Immobilie handelt, welche nicht möbliert ist und im Laufe des Jahres wenigstens neunzig Tage lang weder benutzt wurde noch Erträge abgeworfen hat;

2. daß die zu Nr. 1 genannte Immobilie entweder für der Gesundheit unzutraglich aber verbesserungsfähig erklärt wurde, im Sinne von Artikel 6 des Erlasses der Exekutive der Region Brüssel-Hauptstadt vom 29. März 1990 bezüglich der Gewährung von Zuschüssen für die Sanierung von Wohnungen zugunsten von natürlichen Personen, oder vom Gemeinderat kraft Artikel 119 des neuen Gemeindegesetzes oder vom Bürgermeister kraft der Artikel 133 und 135 desselben Gesetzes für der Gesundheit unzutraglich aber verbesserungsfähig erklärt wurde;

3. daß die Immobilie nach erfolgter Durchführung der Arbeiten den minimalen Bewohnbarkeitsnormen im Sinne von Artikel 6 desselben Erlasses entspricht;

4. daß der Steuerpflichtige im Sinne von Artikel 251 desselben Gesetzbuches eine Bewohnung der Immobilie während eines ununterbrochenen Zeitraums von neun Jahren nachweist. Die Unterbrechungen von höchstens neunzig Tagen gelten als ununterbrochene Bewohnung;

5. daß der Steuerpflichtige dem Regionaldirektor der Verwaltung der direkten Steuern, der für den Ort, wo die für der Gesundheit unzutraglich aber verbesserungsfähig erklärte Immobilie gelegen ist, zuständig ist, eine Bescheinigung ausstellt, die je nach dem Fall von der Wohnungsbehörde der Region Brüssel-Hauptstadt bzw. von der Gemeindeverwaltung ausgestellt wird. »

B.4. In den präjudiziellen Fragen wird der Hof gefragt, ob der o.a. Artikel *2bis* gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung verstößt oder nicht, indem er die Eigentümer von für die Gesundheit nicht unzutraglichen Wohnungen und die Eigentümer von für die Gesundheit unzutraglichen Wohnungen, die ihre Wohnung nicht renovieren, auf gleiche Weise behandelt, indem er die Eigentümer von für die Gesundheit nicht unzutraglichen Wohnungen und die Eigentümer von für die Gesundheit unzutraglichen Wohnungen, die ihre Wohnung wohl renovieren, unterschiedlich behandelt, und indem er die Eigentümer von Immobilien, die zu Wohnzwecken bestimmt sind, und die Eigentümer von Immobilien, die zu anderen Zwecken bestimmt sind, unterschiedlich behandelt.

B.5. J. Van Hoorick schlägt vor, daß der Hof sich auf die Frage konzentriert, ob die beanstandete Bestimmung gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung verstößt, indem die erste Bedingung dieser Bestimmung dazu führe, daß die Gebäude, von denen ein oder mehrere Teile nicht benutzt würden, ungeachtet des Zustands oder der Ursache des Leerstands vom Erlaß oder anteiligen Nachlaß ausgenommen würden.

Vor dem Hof dürfen die Parteien den Inhalt einer präjudiziellen Frage weder abändern noch abändern lassen.

B.6. Die Verfassungsvorschriften der Gleichheit und des Diskriminierungsverbots schließen nicht aus, daß ein Behandlungsunterschied zwischen bestimmten Kategorien von Personen eingeführt wird, soweit dieser Unterschied auf einem objektiven Kriterium beruht und in angemessener Weise gerechtfertigt ist. Dieselben Vorschriften untersagen übrigens, daß Kategorien von Personen, die sich angesichts der beanstandeten Maßnahme in wesentlich verschiedenen Situationen befinden, in gleicher Weise behandelt werden, ohne daß hierfür eine angemessene Rechtfertigung vorliegt.

Das Vorliegen einer solchen Rechtfertigung ist im Hinblick auf Zweck und Folgen der beanstandeten Maßnahme sowie auf die Art der einschlägigen Grundsätze zu beurteilen; es wird gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen, wenn feststeht, daß die eingesetzten Mittel in keinem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen.

B.7. Unter Anwendung seiner Befugnis zur Abänderung der Befreiungen vom Immobilienvorabzug hat der regionale Gesetzgeber den Erlaß oder anteiligen Nachlaß des Immobilienvorabzugs für eine bebaute Immobilie, die nicht möbliert ist, von zusätzlichen Voraussetzungen abhängig gemacht.

Dieser Erlaß oder anteilige Nachlaß für Wohnungen, die im Laufe des Jahres wenigstens neunzig Tage lang unbenutzt geblieben sind, wurde durch den regionalen Gesetzgeber als einer der Faktoren gewertet, der der Immobilienspekulation auf dem Gebiet der Region Brüssel-Hauptstadt Vorschub geleistet hat, und zwar « mit verhängnisvollen Folgen für die Einwohner, wie z.B. die Mieterhöhungen, den Verfall und den Leerstand der Wohnungen » (*Parl. Dok.*, Rat der Region Brüssel-Hauptstadt, 1993-1994, A-319/1, S. 1).

Der Ordonnanzgeber hat, um diesen Zustand zu beseitigen, den Erlaß oder anteiligen Nachlaß des Immobilienvorabzugs auf die Wohnungen beschränkt, die als für die Gesundheit unzutraglich, aber verbesserungsfähig erklärt worden sind und nach Abschluß der Arbeiten den Mindestanforderungen für die Bewohnbarkeit entsprechen werden.

Diese Einschränkung zielt nicht nur auf die Eindämmung des Verfalls ab, sondern will auch « eine große Anzahl von Eigentümern veranlassen, ihre Gebäude und Appartements

schneller zu vermieten ». In diesem Sinne muß die beanstandete Bestimmung gewertet werden « als ein Mittel, das ausgearbeitet wird, um eine bei der letzten Verfassungsreform eingeführte Zielsetzung zu erreichen, nämlich das Recht auf eine angemessene Wohnung » (*Parl. Dok.*, Rat der Region Brüssel-Hauptstadt, 1993-1994, A-319/1, S. 2, und A-319/2, S. 3).

B.8. Aufgrund der angegebenen zusätzlichen Voraussetzungen werden bestimmte Kategorien von Eigentümern, die vorher für den Erlaß oder anteiligen Nachlaß des Immobilienvorabzugs in Betracht kamen, weil ihre Wohnung im Laufe des Jahres mindestens neunzig Tage unbenutzt geblieben ist, von diesem Erlaß oder anteiligen Nachlaß ausgeschlossen. Es betrifft die Eigentümer von für die Gesundheit nicht unzuträglichen Wohnungen, die Eigentümer von für die Gesundheit unzuträglichen Wohnungen, die ihre Wohnung nicht renovieren, und die Eigentümer von Wohnungen, die zu anderen als Wohnungszwecken bestimmt sind.

Der Ausschluß der Eigentümer von für die Gesundheit nicht unzuträglichen Wohnungen entspricht der Zielsetzung, die in der Bekämpfung des Leerstands der Wohnungen besteht.

Der Ausschluß der Eigentümer von für die Gesundheit unzuträglichen Wohnungen, die ihre Wohnung nicht renovieren, entspricht der Zielsetzung, die in der Eindämmung des Wohnungsverfalls besteht.

Der Ausschluß der Eigentümer von Immobilien, die zu anderen als Wohnungszwecken bestimmt sind, entspricht der Sorge des regionalen Gesetzgebers, vorrangig die Wohnmöglichkeiten in der Region Brüssel-Hauptstadt zu verbessern.

B.9. Unter Berücksichtigung der aufgrund von Artikel 23 Absatz 3 Nr. 3 der Verfassung für die Gesetzgeber, insbesondere für die regionalen Gesetzgeber, geltenden Verpflichtung, das Recht auf eine angemessene Wohnmöglichkeit zu gewährleisten, steht die Einschränkung der Möglichkeit, den Immobilienvorabzug zu erlassen oder anteilig nachzulassen, im Zusammenhang mit den Zielsetzungen der beanstandeten Maßnahme.

Die daraus sich ergebende Gleichbehandlung der Eigentümer von für die Gesundheit nicht unzuträglichen Wohnungen und der Eigentümer von für die Gesundheit unzuträglichen

Wohnungen, die ihre Wohnung nicht renovieren, sowie die daraus sich ergebenden Unterschiede in der Behandlung der Eigentümer von für die Gesundheit nicht unzutraglichen Wohnungen und der Eigentümer von für die Gesundheit unzutraglichen Wohnungen, die ihre Wohnung wohl renovieren, einerseits und den Eigentümern von zu Wohnzwecken bestimmten Immobilien und den Eigentümern von zu anderen als Wohnzwecken bestimmten Immobilien andererseits können grundsätzlich als vernünftig gerechtfertigt angesehen werden.

B.10. Die beanstandete Bestimmung führt jedoch für die Kategorie von Eigentümern gut unterhaltener Wohnungen, deren Wohnung wegen außergewöhnlicher, ihrem Willen sich entziehender Umstände leersteht, zu unverhältnismäßigen Folgen. In diesem Maße verstößt die beanstandete Bestimmung gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung.

Aus diesen Gründen:

Der Hof

erkennt für Recht:

Artikel *2bis* der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 23. Juli 1992 bezüglich des Immobilienvorabzugs verstößt gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, insoweit diese Bestimmung dazu führt, daß der Erlaß oder anteilige Nachlaß des Immobilienvorabzugs nicht den Eigentümern von gut erhaltenen Wohnungen gewährt wird, deren Wohnung aufgrund außergewöhnlicher, ihrem Willen sich entziehender Umstände leersteht.

Verkündet in niederländischer und französischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof, in der öffentlichen Sitzung vom 19. Dezember 2002.

Der Kanzler,

Der stellv. Vorsitzende,

(gez.) L. Potoms

(gez.) M. Bossuyt