

Geschäftsverzeichnissnr. 2734
Urteil Nr. 112/2004 vom 23. Juni 2004

URTEIL

In Sachen: Klage auf Nichtigkeitklärung von Artikel 46bis Absatz 5 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches, eingefügt durch Artikel 2 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 20. Dezember 2002 zur Abänderung dieses Gesetzbuches, erhoben von der « Union professionnelle du secteur immobilier » und von B. Van Braekel und M. Jammot.

Der Schiedshof,

zusammengesetzt aus den Vorsitzenden M. Melchior und A. Arts, und den Richtern E. De Groot, A. Alen, 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 25. Juni 2003 bei der Post aufgegebenem Einschreibebrief zugesandt wurde und am 26. Juni 2003 in der Kanzlei eingegangen ist, erhoben die « Union professionnelle du secteur immobilier », mit Sitz in 1000 Brüssel, rue de la Violette 43, und B. Van Braekel und M. Jammot, wohnhaft in 1180 Brüssel, avenue Achille Reisdorff 8, Klage auf Nichtigerklärung von Artikel 46*bis* Absatz 5 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches, eingefügt durch Artikel 2 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 20. Dezember 2002 zur Abänderung dieses Gesetzbuches (veröffentlicht im *Belgischen Staatsblatt* vom 31. Dezember 2002, dritte Ausgabe).

Die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt hat einen Schriftsatz eingereicht, die klagenden Parteien haben einen Erwidierungsschriftsatz eingereicht und die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt hat auch einen Gegenerwidierungsschriftsatz eingereicht.

Auf der öffentlichen Sitzung vom 5. Mai 2004

- erschienen
- . RÄin C. Baijot *loco* RA D. Garabedian, in Brüssel zugelassen, für die klagenden Parteien,
- . RA C. Molitor, in Brüssel zugelassen, für die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt,
- haben die referierenden Richter J.-P. Snappe und A. Alen Bericht erstattet,
- wurden die vorgenannten Rechtsanwälte angehört,
- wurde die Rechtssache zur Beratung gestellt.

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

II. *In rechtlicher Beziehung*

- A -

In bezug auf das Interesse der ersten klagenden Partei

Standpunkt der ersten klagenden Partei

A.1.1. Die erste klagende Partei sei ein anerkannter föderaler Berufsverband, der die Untersuchung, den Schutz und die Entwicklung der beruflichen Interessen seiner Mitglieder bezwecke, die Bauträger, Parzellierer und Investoren seien, oder Handelsgesellschaften und natürliche Personen, die eine damit verbundene berufliche Tätigkeit ausübten. Zu den regelmäßigen Tätigkeiten dieser Mitglieder gehöre der Verkauf von « neuen Häusern », das heißt von Häusern, deren Errichtung Gegenstand eines Unternehmervertrags im Anschluß an den Kauf eines Baugrundstücks sei, von Häusern, die gleichzeitig mit dem Erwerb des betreffenden Grundstücks nach Plan gekauft würden, und Häusern, die nach ihrer Errichtung erworben würden, die jedoch nicht vor dem vorletzten Jahr vor dem Verkauf zum ersten Mal benutzt würden.

Die angefochtenen Bestimmung wirke sich direkt und nachteilig auf die Interessen der Mitglieder des Berufsverbandes aus, insofern die Ablehnung der Senkung der Bemessungsgrundlage für die Registrierungsgebühr die obenerwähnten Verkaufstransaktionen teurer mache als den Verkauf von «alten Häusern» und von Appartements, selbst wenn der Verkauf eines «neuen Hauses» nicht teurer sei als zuvor.

In ihrer Eigenschaft als Verkäufer seien diese Mitglieder Parteien der Rechtshandlungen bezüglich des Verkaufs und folglich direkt von den aufgrund dieser Verkäufe zu zahlenden Registrierungsgebühren betroffen. Selbst wenn in der Praxis der Käufer für solche Kosten aufkomme, werde der Verkauf eines «neuen Hauses» mit Mehrkosten im Vergleich zum Kauf eines «alten Hauses» belastet. Die Senkung der Registrierungsgebühren könne hingegen für die Mitglieder der ersten klagenden Partei vorteilhaft sein im Falle des Verkaufs neuer Appartements.

Standpunkt der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt

A.1.2. Die angefochtenen Bestimmung wirke sich nicht direkt auf die kollektiven Interessen der Mitglieder der ersten klagenden Partei aus, da sie diese nicht betreffe, sondern sich nur auf die Käufer einer Immobilie beziehe.

Die angefochtene Bestimmung könne sich ebenfalls nicht nachteilig auf die kollektiven Interessen dieser Mitglieder auswirken, da sie den Verkauf eines «neuen Hauses» nicht teurer mache als denjenigen eines «alten Hauses» oder eines Appartements, denn der Verkauf eines «neuen Hauses» sei vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung auf die gleiche Weise besteuert worden. Im übrigen könne der Markt für den Verkauf von «alten Häusern» und von Appartements nicht mit demjenigen für den Verkauf von «neuen Häusern» verglichen werden.

Die Reform, zu der die angefochtene Bestimmung gehöre, könne schließlich in anderen Aspekten den Verkauf von neuen Appartements begünstigen.

In bezug auf das Interesse der beiden anderen klagenden Parteien

Standpunkt der klagenden Parteien

A.2.1. Die zwei anderen klagenden Parteien hätten am 4. März 2003 einen Kaufvorvertrag bezüglich eines im Bau befindlichen Wohnhauses auf dem Gebiet der Region Brüssel-Hauptstadt unterschrieben und hätten nicht in den Genuß der Ermäßigung der Registrierungsgebühren gelangen können, die in der Ordonnanz, zu der die angefochtenen Bestimmung gehöre, vorgesehen sei.

Die klagenden Parteien fügten ihrem Erwidierungsschriftsatz eine Kopie der notariellen Urkunde bezüglich dieses Hauses bei, die am 3. Juli 2003 unterschrieben worden sei und aus der hervorgehe, daß die gemäß der angefochtenen Bestimmung berechnete Registrierungsgebühr tatsächlich am 8. Juli 2003, dem Tag der Registrierung, gezahlt worden sei.

Standpunkt der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt

A.2.2. Das Vorlegen des Kaufvorvertrags – der diesen Verkauf von einer aussetzenden Bedingung abhängig mache – genüge nicht, um die Zulässigkeit der Klage nachzuweisen, da damit nicht bewiesen werde, daß einerseits der Verkauf stattgefunden habe, und andererseits die Formalität der Registrierung – die zur Erhebung der entsprechenden Steuer Anlaß gebe – eingehalten worden sei. Die Klage sei daher unzulässig.

In bezug auf den einzigen, aus dem Verstoß gegen die Artikel 10, 11 und 172 Absatz 1 der Verfassung abgeleiteten Klagegrund

Standpunkt der klagenden Parteien

A.3.1. Der Behandlungsunterschied, den die angefochtene Bestimmung zwischen den Käufern von « neuen Häusern » und den Käufern von anderen Wohngebäuden einführe, verstoße gegen die im Klagegrund angeführten Verfassungsbestimmungen.

A.3.2. Zunächst beruhe dieser Behandlungsunterschied auf einem nicht sachdienlichen Unterscheidungskriterium und könne er nicht vernünftig gerechtfertigt werden, da durch die Maßnahme der Senkung der Bemessungsgrundlage der Registrierungsgebühren das Ziel des Gesetzgebers nicht erreicht werden könne, nämlich einen Anreiz zu schaffen für die Bewohner mit « mittlerem Einkommen », die « mittlere Wohnungen » kauften. So wie diese Maßnahme gestaltet sei, führe sie zu einer gleichförmigen Senkung der Kosten der Registrierungsgebühren, ungeachtet des Kaufpreises der Wohnung und der Höhe der Einkünfte des Käufers. Insofern der Behandlungsunterschied auf der Feststellung beruhe, daß die Baugrundstücke in der Region Brüssel für Käufer mit mittleren Einkünften zu teuer seien, sei er also nicht zu rechtfertigen.

A.3.3. Der Behandlungsunterschied entbehre zweitens jeglicher Rechtfertigung, weil er auf einer falschen faktischen Erwägung beruhe, nämlich daß die Kosten eines « neuen Hauses » notwendigerweise höher seien als das, was der Gesetzgeber als eine « mittlere Wohnung » ansehe, weil die Grundstücke für Käufer mit mittlerem Einkommen zu teuer seien. Die Einsichtnahme der vorgelegten Verkaufsangebote bestätige dies.

Standpunkt der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt

A.4.1. Die Senkung der Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Registrierungsgebühren bilde für Haushalte mit mittlerem Einkommen einen Anreiz, auf dem Gebiet der Region eine Familienwohnung zu kaufen. Diese Maßnahme sei sozial, da die Senkung relativ größer ausfalle beim Kauf einer mittleren Wohnung als beim Kauf eines « Luxushauses ». Personen oder Haushalte mit mittlerem Einkommen seien die ersten Adressaten dieser Maßnahme, da sie nur den ersten Erwerb einer zu Wohnzwecken dienenden Liegenschaft betreffe. Der Gesetzgeber habe es im übrigen abgelehnt, andere Maßnahmen anzuwenden, um die Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahme zu gewährleisten und Betrug zu vermeiden.

A.4.2. Die vorgelegten Statistiken zeigten einerseits, daß der Preis der Baugrundstücke in der Region Brüssel im Vergleich zu den Preisen in den beiden anderen Regionen sehr hoch sei, und andererseits, daß die Zahl der Transaktionen bezüglich solcher Grundstücke gering sei im Vergleich zur Situation der beiden anderen Regionen und zur Zahl der Transaktionen in bezug auf Appartements oder Häuser. Anhand der von den klagenden Parteien vorgelegten Dokumente sei nicht nachzuweisen, daß die Kosten eines « neuen Hauses » nicht notwendigerweise höher seien als das, was der Gesetzgeber als eine mittlere Wohnung betrachte. Die Verkaufsangebote, auf die die klagenden Parteien verwiesen, schienen nicht repräsentativ für den Brüsseler Markt zu sein.

Schließlich sei die Lage der Käufer eines « neuen Hauses » nicht hinlänglich vergleichbar mit derjenigen der Käufer von Appartements nach Plan oder in der Bauphase hinsichtlich des fraglichen Mechanismus zur Senkung der Registrierungsgebühren. Der Erwerb eines solchen Appartements könne zwar vorher den Erwerb eines Baugrundstücks beinhalten, doch das Grundstück, das der Käufer gleichzeitig erwerbe, sei angesichts des Konzeptes eines Appartementgebäudes im Verhältnis deutlich kleiner als dasjenige, das beim Kauf eines « neuen Hauses » erworben werde, was zur Folge habe, daß man in diesem Fall nicht mehr ohne weiteres von einer « mittleren Wohnung » sprechen könne.

- B -

In bezug auf die angefochtene Bestimmung

B.1. Die klagenden Parteien beantragen die Nichtigerklärung von Absatz 5 von Artikel 46*bis* des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches in der durch Artikel 2 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 20. Dezember 2002 zur Abänderung dieses Gesetzbuches eingefügten Fassung.

B.2.1. Der Verkauf eines in der Region Brüssel-Hauptstadt gelegenen Immobiliargutes unterliegt grundsätzlich der Zahlung einer proportionalen Registrierungsgebühr von 12,50 Prozent. Die Bemessungsgrundlage zur Berechnung dieser Steuer entspricht der Höhe des Preises und der Unkosten, die angegeben wurden. Sie darf auf keinen Fall niedriger sein als der Schätzwert des verkauften Immobiliargutes (Artikel 44 bis 46 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches).

B.2.2. Der obengenannte Artikel 46*bis* sieht unter bestimmten Bedingungen eine Senkung der Bemessungsgrundlage vor in dem Fall, wo eine oder mehrere natürliche Personen im vollen Eigentum die Gesamtheit eines Immobiliargutes, das ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dient oder bestimmt ist, erwerben, um dort ihren Hauptaufenthaltort einzurichten.

Der Pauschalbetrag dieser « Ermäßigung » beläuft sich grundsätzlich auf 45.000 Euro und wird auf 60.000 Euro erhöht, wenn der Erwerb ein Immobiliargut betrifft, das in einem « Gebiet zur verstärkten Entwicklung für Wohnungen und Stadterneuerung gemäß dem regionalen Entwicklungsplan » liegt.

Um den Vorteil dieser « Ermäßigung » beanspruchen zu können, dürfen die Käufer am Datum des Kaufvertrags nicht in vollem Eigentum die Gesamtheit eines anderen Immobiliargutes besitzen, das ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt ist, und müssen sie sich verpflichten, ihren Hauptaufenthaltort innerhalb von zwei Jahren in dem erworbenen Gebäude einzurichten und ihren Hauptaufenthaltort in einer ununterbrochenen Dauer von wenigstens fünf Jahren in der Region Brüssel-Hauptstadt beizubehalten.

B.3. Die angefochtene Bestimmung lautet wie folgt:

«Die Senkung der Bemessungsgrundlage gilt nicht im Falle des Erwerbs eines Baugrundstücks. Dieser Ausschluß gilt nicht beim Erwerb eines im Bau befindlichen Appartements oder eines Appartements nach Plan.»

In bezug auf das Interesse der klagenden Parteien

B.4. Die Verfassung und das Sondergesetz vom 6. Januar 1989 über den Schiedshof 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.5.1. Die erste klagende Partei ist ein Berufsverband mit Rechtspersönlichkeit, der gemäß seiner Satzung «ausschließlich die Untersuchung, den Schutz und die Entwicklung der beruflichen Interessen» seiner in zwei Kategorien eingeteilten Mitglieder bezweckt.

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.5.2. Ein anerkannter Berufsverband besitzt aufgrund von Artikel 10 des Gesetzes vom 31. März 1898 die erforderliche Eigenschaft, um Bestimmungen anzufechten, die sich direkt und nachteilig auf die kollektiven Interessen seiner Mitglieder auswirken können.

B.5.3. Die erste klagende Partei weist somit das erforderliche Interesse nach, um die Nichtigklärung der angefochtenen Bestimmung zu beantragen, insofern die Berufstätigkeit und die Finanzsituation ihrer einzelnen Mitglieder direkt und nachteilig von einer Bestimmung betroffen sein können, die den Käufern eines Baugrundstücks, auf dem ein Wohngebäude

errichtet werden soll, dessen Erbauung zur Berufstätigkeit seiner Mitglieder gehört, einen Steuervorteil verweigert.

B.5.4. Aus den von der zweiten und dritten klagenden Partei hinterlegten Unterlagen geht hervor, daß sie ein Interesse an der Klageerhebung haben.

Zur Hauptsache

B.6. Die klagenden Parteien führen an, daß die angefochtene Bestimmung insofern, als sie es den Käufern eines Baugrundstücks nicht ermögliche, in den Genuß der im obenerwähnten Artikel 46*bis* vorgesehenen « Ermäßigung » zu gelangen, einen Behandlungsunterschied einführe, der nicht mit den Artikeln 10, 11 und 172 Absatz 1 der Verfassung vereinbar sei.

B.7. Die angefochtene Bestimmung habe unter anderem zur Folge, die Käufer eines Hauses, das aufgrund eines Unternehmervertrags gebaut werde, den natürliche Personen abgeschlossen hätten, die zuvor das Grundstück gekauft hätten, auf dem dieses Haus errichtet werden solle, die Käufer eines nach Plan zum gleichen Zeitpunkt wie das Baugrundstück, auf dem es errichtet werden solle, erworbenen Hauses, die Käufer eines im Bau befindlichen Hauses und die Käufer eines bereits gebauten Hauses im Sinne von Artikel 44 § 3 Nr. 1 Buchstabe a) erster Gedankenstrich des Mehrwertsteuergesetzbuches daran zu hindern, den Vorteil der im obengenannten Artikel 46*bis* vorgesehenen « Ermäßigung » zu beanspruchen. Dieser Steuervorteil werde hingegen den Käufern eines bereits gebauten Hauses, auf das sich der obenerwähnte Artikel 44 § 3 Nr. 1 Buchstabe a) erster Gedankenstrich nicht beziehe, gewährt.

B.8. Die angefochtene Bestimmung schließt die in Artikel 46*bis* vorgesehene « Ermäßigung » im Falle des Erwerbs eines « Baugrundstücks » aus, außer im Falle des Kaufs eines im Bau befindlichen Appartements oder eines Appartements nach Plan, wobei diese Immobilientransaktionen den Erwerb solcher Grundstücke beinhalten.

Die Senkung der Bemessungsgrundlage der proportionalen Registrierungsgebühren kann folglich nicht vom Käufer eines im Bau befindlichen Hauses oder eines Hauses nach Plan

beansprucht werden, wobei diese Transaktionen ebenfalls den Kauf eines Baugrundstücks beinhalten, das der Zahlung dieser Gebühr unterliegt.

B.9. Es geht hingegen weder aus der angefochtenen Bestimmung noch aus den Vorarbeiten hervor, daß die Bemessungsgrundlage nicht beim Erwerb eines bereits gebauten Wohnhauses im Sinne von Artikel 44 § 3 Nr. 1 Buchstabe a) erster Gedankenstrich des Mehrwertsteuergesetzbuches gewährt werden könnte.

Insofern besteht der angeführte Behandlungsunterschied also nicht.

B.10. Die Artikel 10 und 11 der Verfassung haben eine allgemeine Tragweite. Sie untersagen jegliche Diskriminierung, ungeachtet deren Ursprungs. Sie gelten auch in steuerlichen Angelegenheiten, was übrigens durch Artikel 172 der Verfassung bestätigt wird, der eine besondere Anwendung des in Artikel 10 verankerten Gleichheitsgrundsatzes darstellt.

B.11.1. Der Zweck von Absatz 5 des Artikels 46*bis* wurde bei der Annahme wie folgt erläutert:

« Baugrundstücke sind vom Vorteil der Steuerermäßigung ausgeschlossen. Wer ein Baugrundstück erwerben kann, das in Brüssel selten und somit teuer ist, muß nicht in den Genuß einer für Familien vorteilhaften Unterstützung gelangen, die dazu dient, für mittlere Einkünfte den Steuergrundbetrag beim Erwerb einer Privatwohnung herabzusetzen. Dieser Ausschluß gilt nicht für den Käufer eines im Bau befindlichen Appartements oder eines Appartements nach Plan, bei dem lediglich der Grundstückswert der proportionalen Registrierungsgebühr unterliegt. » (*Parl. Dok.*, Rat der Region Brüssel-Hauptstadt, 2002-2003, A-361/1, S. 5)

Mit der angefochtenen Bestimmung soll also vermieden werden, daß Käufer eines zu Wohnzwecken dienenden oder bestimmten Gebäudes, die über höhere Einkünfte verfügen als das, was der Gesetzgeber als « mittlere Einkünfte » betrachtet, in den Genuß eines Steuervorteils gelangen, der dazu dient, das Verhalten der Käufer mit « mittlerem Einkommen » zu lenken.

B.11.2. Die angefochtene Bestimmung ist außerdem Bestandteil der Wohnungspolitik der Region Brüssel-Hauptstadt.

Die Autoren möchten nämlich mit einer Senkung der Bemessungsgrundlage « dazu beitragen, daß der Preis für Familienwohnungen in Brüssel wettbewerbsfähig bleibt im Vergleich

zu demjenigen von Wohnungen in den Randgemeinden », und dies für Einwohner mit « mittleren Einkünften », wie junge Haushalte, die der Gesetzgeber auf das Gebiet der Region Brüssel-Hauptstadt locken möchte (*Parl. Dok.*, Rat der Region Brüssel-Hauptstadt, 2002-2003, A-361/1, S. 1).

Die Niederlassung solcher Einwohner in dieser Region wird als Quelle verschiedener Vorteile angesehen. Neben den « Zusatzeinkünften », die das Steueraufkommen dieser Einwohner für die Gemeinden und die Region abwerfen wird, « wird das Hinzukommen neuer Familien [unter anderem] zur Renovierung der Bausubstanz, zur Verringerung der Anzahl leerstehender Gebäude und zur Verbesserung des Stadtumfeldes beitragen » (ebenda, SS. 1-2).

In der Begründung wurde hinsichtlich der Bedingung bezüglich der Einrichtung des Hauptaufenthaltsortes der Käufer im verkauften Gebäude erklärt, daß die Aufgabe von Gebäuden die entgegengesetzte Wirkung des angestrebten Ziels haben würde und daß es wünschenswert sei, den Kauf und die Renovierung bestehender Wohnungen durch Steueranreize zu unterstützen (ebenda, SS. 5-6).

B.12. Die Wahl des Mechanismus der Senkung der Bemessungsgrundlage im Hinblick auf die Verringerung der proportionalen Registrierungsgebühren, die beim Kauf eines zu Wohnzwecken bestimmten Gebäudes zu entrichten sind, wird gerechtfertigt mit der « ausgesprochen sozialen Beschaffenheit » der Maßnahme, « da die Senkung relativ bedeutender ist beim Kauf einer mittleren Wohnung als beim Kauf eines Luxushauses ». Dieser Steuervorteil dürfte es den Personen, die die Bedingungen für die Inanspruchnahme erfüllen, ermöglichen, « Zugang zu einer komfortableren Wohnung zu haben oder über höhere Mittel für Renovierungsarbeiten zu verfügen » (ebenda, S. 2).

B.13. Die klagenden Parteien führen an, die angefochtene Maßnahme sei nicht sachdienlich hinsichtlich der Zielsetzung, insofern die Senkung der Bemessungsgrundlage nicht den Käufern mit « mittleren Einkünften » oder dem Erwerb von « mittleren Wohnungen » vorbehalten sei. Die klagenden Parteien machen geltend, daß diese « Ermäßigung » auf gleiche Weise Anwendung finde, ungeachtet des Kaufpreises der Wohnung und der Höhe der Einkünfte des Käufers.

B.14. Wie aus den Vorarbeiten hervorgeht, sind Baugrundstücke im allgemeinen in der Region Brüssel-Hauptstadt so teuer, daß die Personen, die über ausreichende finanzielle Mittel verfügen, sie im Hinblick auf die Errichtung eines Wohnhauses zu kaufen, einer Kategorie angehören, der der Gesetzgeber nicht den von ihm eingeführten Steuervorteil einräumen möchte.

Wenn er diese Personen vom Steuervorteil ausschließt, der dazu dient, Personen anzulocken, die nicht über solche finanziellen Mittel verfügen, hat der Gesetzgeber folglich eine Maßnahme ergriffen, die im Verhältnis zur Zielsetzung steht.

B.15. Es ist noch zu prüfen, ob die Maßnahme keine unverhältnismäßigen Folgen hat.

B.16. Die klagenden Parteien führen an, die Maßnahme führe dazu, daß Personen mit « mittlerem Einkommen » der Vorteil der « Ermäßigung » verweigert werde, wenn sie ein Baugrundstück kauften, das nicht so teuer sei, daß ihre finanziellen Mittel es ihnen nicht erlaubten, darauf ein eigenes Wohnhaus errichten zu lassen.

B.17. Angesichts dessen, daß die Baugrundstücke für « mittlere Einkünfte » im allgemeinen zu teuer sind, hat die angeprangerte Folge eine begrenzte Tragweite. Der in diesem Fall verweigte Steuervorteil trägt außerdem zur Renovierung der Bausubstanz, zur Verringerung der Anzahl leerstehender Gebäude und zur Freisetzung höherer finanzieller Mittel für Renovierungsarbeiten bei.

Die Maßnahme hat folglich keine unverhältnismäßigen Folgen.

B.18. Der 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 über den Schiedshof, in der öffentlichen Sitzung vom 23. Juni 2004.

Der Kanzler,

Der Vorsitzende,

P.-Y. Dutilleux

M. Melchior