



Verfassungsgerichtshof

**ÜBERSETZUNG**  
**Entscheid Nr. 118/2022**  
**vom 29. September 2022**  
**Geschäftsverzeichnismr. 7590**  
**AUSZUG**

*In Sachen:* Vorabentscheidungsfrage in Bezug auf Artikel 46*bis* des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches, in der in der Region Brüssel-Hauptstadt geltenden Fassung, gestellt vom französischsprachigen Gericht erster Instanz Brüssel.

Der Verfassungsgerichtshof,

zusammengesetzt aus den Präsidenten P. Nihoul und L. Lavrysen, den Richtern T. Giet, J. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache, T. Detienne, D. Pieters, S. de Bethune, E. Bribosia und W. Verrijdt, und dem emeritierten Richter J.-P. Moerman gemäß Artikel 60*bis* des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, unter Assistenz des Kanzlers P.-Y. Dutilleux, unter dem Vorsitz des Präsidenten P. Nihoul,

erlässt nach Beratung folgenden Entscheid:

*I. Gegenstand der Vorabentscheidungsfrage und Verfahren*

In seinem Urteil vom 12. Mai 2021, dessen Ausfertigung am 1. Juni 2021 in der Kanzlei des Gerichtshofes eingegangen ist, hat das französischsprachige Gericht erster Instanz Brüssel folgende Vorabentscheidungsfrage gestellt:

« Verstößt Artikel 46*bis* des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches in der in der Region Brüssel-Hauptstadt geltenden Fassung vom 28. Dezember 2009 (Datum des Erwerbs eines Gutes, das den Steuertatbestand der fraglichen Gebühren darstellt) gegen die Artikel 10 und 11 der Verfassung, an sich oder in Verbindung mit Artikel 172 der Verfassung und dem im Steuerrecht geltenden allgemeinen Rechtsgrundsatz, wonach die Strenge des Gesetzes im Falle höherer Gewalt gemildert wird, indem die in dieser Bestimmung erwähnten Erwerber, die wegen höherer Gewalt nicht in der Lage sind, die in Absatz 6 Nr. 2 Buchstabe *b*) vorgesehene Bedingung, sich innerhalb von zwei Jahren mit Hauptwohntort im erworbenen Gut niederzulassen, zu erfüllen, nicht von den zusätzlichen Registrierungsgebühren befreit sind, während Absatz 8 dieser Bestimmung lediglich vorsieht, dass die Geldbuße nicht zu entrichten ist, wenn die Nichteinhaltung der Verpflichtung auf höhere Gewalt zurückzuführen ist,

- während die in dieser Bestimmung erwähnten Erwerber, die mit einem Fall höherer Gewalt konfrontiert werden, der sie daran hindert, die in Absatz 6 Nr. 2 Buchstabe *c*) vorgesehene Bedingung, ihren Hauptwohntort in der Region Brüssel-Hauptstadt (oder im erworbenen Gut nach dem seit dem 1. Januar 2013 anwendbaren Text) während eines ununterbrochenen Zeitraums von wenigstens fünf Jahren zu behalten, zu erfüllen, von der Zahlung der Geldbuße und der zusätzlichen Registrierungsgebühren befreit sind (Artikel 46*bis* letzter Absatz),

- und während im weiteren Sinne, aufgrund des allgemeinen Grundsatzes, wonach die Strenge des Gesetzes im Falle höherer Gewalt gemildert wird, außer bei gerechtfertigter Abweichung, jene Personen, die durch höhere Gewalt daran gehindert werden, eine im Steuergesetz festgelegte Bedingung zu erfüllen, eine Befreiung von der Abgabe beanspruchen können? ».

(...)

### III. *Rechtliche Würdigung*

(...)

B.1.1. Die Vorabentscheidungsfrage bezieht sich auf Artikel 46*bis* des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches in der in der Region Brüssel-Hauptstadt geltenden Fassung. In der auf die vor dem vorlegenden Rechtsprechungsorgan anhängige Streitsache anwendbaren Fassung bestimmte dieser Artikel:

« En ce qui concerne les ventes, la base imposable déterminée conformément aux articles 45 et 46 est réduite de 60.000 euros en cas d'acquisition par une personne physique de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation, en vue d'y établir la résidence principale de l'acquéreur.

Le même abattement est applicable en cas d'acquisition par deux ou plusieurs personnes physiques de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation en vue d'y établir la résidence principale commune des acquéreurs.

Pour l'application de cet article, est considérée comme résidence principale, sauf preuve contraire, l'adresse à laquelle les acquéreurs sont inscrits dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers. La date d'inscription dans ces registres vaut comme date d'établissement de la résidence principale.

L'abattement prévu aux alinéas 1 et 2 est porté à 75.000 euros lorsque l'acquisition concerne un immeuble situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, tel que délimité dans le Plan régional de développement pris en exécution des

articles 16 à 24 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

La réduction de la base imposable ne s'applique pas en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir. Cette exclusion ne s'applique pas pour l'acquisition d'un appartement en construction ou sur plan.

La réduction de la base imposable est subordonnée aux conditions suivantes :

1° l'acquéreur ne peut posséder, à la date de la convention d'acquisition, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation; lorsque l'acquisition est faite par plus d'une personne, chaque acquéreur doit remplir cette condition et, en outre, les acquéreurs ne peuvent posséder ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

2° dans ou au pied du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ou dans un écrit signé joint à ce document, les acquéreurs sont tenus de :

a) déclarer qu'ils remplissent la condition visée au 1° de cet alinéa;

b) s'engager à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis :

- s'il s'agit d'une habitation existante, dans les deux ans :

- soit de la date de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet;

- soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet;

- s'il s'agit d'un appartement en construction ou sur plan, dans les trois ans de la même date.

c) s'engager à maintenir leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

S'il s'avère que la déclaration visée au 2°, a), de l'alinéa 6, est inexacte, les acquéreurs sont indivisiblement tenus au paiement des droits complémentaires sur le montant de la réduction de la base imposable, et d'une amende égale à ces droits complémentaires.

Les mêmes droits complémentaires et la même amende sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé au 2°, b), de l'alinéa 6. Lorsque certains acquéreurs ne satisfont pas à cet engagement, les droits complémentaires et l'amende auxquels ils sont indivisiblement tenus, sont déterminés en proportion de leur part légale dans l'immeuble acquis. L'amende n'est toutefois pas due lorsque le non-respect de l'engagement résulte de la force majeure.

Sauf cas de force majeure, les mêmes droits complémentaires majorés de l'intérêt légal au taux fixé en matière civile à compter de la date limite pour la présentation à l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit proportionnel, sont dus indivisiblement par les acquéreurs lorsqu'aucun d'eux ne satisfait à l'engagement visé au 2<sup>o</sup>, c), de l'alinéa 6 ».

B.1.2. Diese Bestimmung wurde durch Artikel 2 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 20. Dezember 2002 « zur Abänderung des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches » (nachstehend: Ordonnanz vom 20. Dezember 2002) in das Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuch eingefügt. Die Beträge der Ermäßigungen wurden durch Artikel 2 der Ordonnanz der Region Brüssel-Hauptstadt vom 10. Februar 2006 « zur Abänderung des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches » (nachstehend: Ordonnanz vom 10. Februar 2006) erhöht. Diese Bestimmung war ferner Gegenstand von späteren Abänderungen, die auf die vor dem vorlegenden Rechtsprechungsorgan anhängige Streitsache nicht anwendbar sind.

B.1.3. Die fragliche Bestimmung sieht eine Herabsetzung der Besteuerungsgrundlage für die Registrierungsgebühren vor, wenn es sich um den Kauf einer eigenen Wohnung handelt. Die Gewährung und Aufrechterhaltung dieses Steuervorteils sind an die Erfüllung von drei Bedingungen geknüpft. Erstens darf der Erwerber zum Zeitpunkt der Vereinbarung über den Erwerb nicht ein anderes zu Wohnzwecken bestimmtes unbewegliches Gut in Volleigentum vollständig besitzen. Zweitens muss sich der Erwerber in den zwei auf die Registrierung folgenden Jahren mit seinem Hauptwohntort im erworbenen Gut niederlassen. Drittens muss er seinen Hauptwohntort in der Region Brüssel-Hauptstadt während der fünf Jahre, nachdem er sich mit seinem Wohnort im erworbenen Gut niedergelassen hat, behalten.

B.1.4. In den allgemeinen Erläuterungen der Begründung der Ordonnanz vom 20. Dezember 2002 heißt es:

« Attirer des habitants à revenus moyens constitue un des objectifs prioritaires de l'accord du Gouvernement bruxellois et du Plan Régional de développement. Dans la perspective d'atteindre cet objectif, il ne faut pas négliger l'importance du levier fiscal, principalement en matière de droits d'enregistrement. Une réforme de ces droits d'enregistrement peut contribuer à ce que le prix des logements familiaux à Bruxelles reste concurrentiel par rapport à celui des logements dans la périphérie, certainement pour les catégories de personnes ciblées, et en particulier pour les jeunes ménages.

L'installation d'habitants à revenus moyens et de jeunes ménages dans la Région bruxelloise, présente un certain nombre d'avantages sur le plan fiscal et financier. La capacité

fiscale de la population générera en premier lieu des revenus complémentaires pour les communes via les centimes additionnels communaux à l'impôt des personnes physiques.

On peut également s'attendre à une augmentation du produit d'autres impôts qui reviennent à la Région (tels les droits de succession et les droits d'enregistrement, la taxe de circulation, la taxe régionale autonome). L'arrivée de nouvelles familles contribuera à la rénovation du patrimoine immobilier, à la diminution d'immeubles abandonnés et à l'amélioration de l'environnement urbain. Une augmentation du produit régional a des effets positifs pour différents secteurs de la vie économique. Et enfin, le trafic dû aux navetteurs peut diminuer.[...]

La première modification au droit d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles a spécifiquement pour but d'encourager les ménages à revenus moyens à acquérir un logement familial sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. C'est pourquoi il est accordé un abattement important en matière de droits d'enregistrement lors d'une acquisition d'une habitation sise en Région bruxelloise par une ou plusieurs personnes physiques qui ont l'intention d'y établir leur résidence principale. Une telle mesure a un caractère social prononcé, étant donné que la réduction est relativement plus importante pour l'achat d'une habitation moyenne que pour l'achat d'une maison de standing. Le maintien de cette réduction d'impôt est subordonné à l'obligation pour l'acquéreur de rester domicilié dans la Région bruxelloise durant plusieurs années après l'achat, sous peine de devoir rembourser l'abattement.

La proposition bruxelloise, en ne visant qu'une catégorie bien déterminée d'acheteurs, offre à ces personnes un avantage qui n'entraînera pas ou peu d'augmentation des prix du marché immobilier mais qui leur permettra de mieux se positionner sur le marché et, par exemple, d'accéder à un logement plus confortable ou de disposer d'un budget plus important pour des travaux de rénovation.

En effet, on constate que bon nombre de jeunes ménages sont aujourd'hui à nouveau attirés par la ville. Un avantage fiscal approprié peut les convaincre de ne pas s'installer dans la périphérie toute proche et ainsi enrayer le phénomène de paupérisation propre aux centres urbains.

Bruxelles connaît en outre un certain nombre de quartiers dont il convient d'encourager la rénovation. En plus des efforts importants mis en œuvre par la Région et les communes (contrats de quartiers, projets SDRB,...), il convient de développer la rénovation individuelle des immeubles en accordant un avantage substantiel aux transactions immobilières qui se déroulent au sein des espaces de développement renforcés du logement et de la rénovation définis dans le Plan régional de développement. Il convient dès lors d'attirer les jeunes ménages également vers ces quartiers » (*Parl. Dok.*, Brüsseler Parlament, 2002-2003, A-361/1, SS. 1-3).

Außerdem heißt es im Kommentar zu den Artikeln bezüglich der fraglichen Bestimmung:

« Pour bénéficier de la réduction, les acquéreurs doivent établir leur résidence principale dans le bien acquis (ne favoriser que fiscalement l'acquisition, sans plus, pourrait stimuler la spéculation et l'abandon d'immeubles, avec pour résultat un effet contraire au but recherché). Dans le cas où des rénovations seraient nécessaires ou que des locataires occupent le bien, les acquéreurs disposent de deux ans pour s'acquitter de cette formalité. [...]

La loi fédérale du 19 mai 1998 portant modification, entre autres, de l'article 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, prévoit actuellement une obligation, pour bénéficier du tarif réduit à 6 pour cent, de s'inscrire endéans un délai de trois ans, à l'adresse du bien acquis; cette inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers doit en outre être maintenue pendant une durée interrompue de trois ans au moins.

L'obligation proposée ici est plus souple, dans le sens où la résidence principale, sauf cas de force majeure, doit rester établie dans la Région de Bruxelles-Capitale, mais pas nécessairement dans le bien acquis. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale souhaite soutenir l'acquisition et la rénovation d'habitations existantes via des incitants fiscaux, mais il ne souhaite certainement pas empêcher la mobilité géographique des personnes au sein de la Région.

Le contrôle du respect des conditions se déroulera en trois phases. Lors de l'enregistrement de l'acte, il sera vérifié si, dans le chef des acquéreurs, il a été satisfait à la condition négative relative au fait de déjà posséder une habitation. Le contrôle concernant le respect de la seconde condition, s'effectuera après que le délai de deux ans pour l'établissement du domicile principal à l'adresse du bien se soit écoulé; après cinq ans à compter de cet établissement, il sera contrôlé si la dernière condition (maintien du domicile principal en Région bruxelloise) a été remplie » (ebenda, SS. 5-6).

B.2.1. Die Vorabentscheidungsfrage bezieht sich auf den achten Absatz dieser Bestimmung, der vorsieht, dass in dem Fall, dass der Erwerber sich nicht spätestens zwei Jahre nach Registrierung der Urkunde mit seinem Hauptwohntort im erworbenen Gut niederlässt, zusätzliche Gebühren, die auf der Grundlage des Betrags der Herabsetzung der Besteuerungsgrundlage berechnet werden, geschuldet werden. In diesem Fall wird auch eine Geldbuße geschuldet, es sei denn, der Erwerber kann nachweisen, dass die Nichteinhaltung dieser Verpflichtung auf höhere Gewalt zurückzuführen ist.

B.2.2. Das vorlegende Rechtsprechungsorgan legt diese Bestimmung dahin aus, dass dann, wenn die fehlende Niederlassung mit Wohnort innerhalb von zwei Jahren nach der Registrierung auf höhere Gewalt zurückzuführen ist, die Geldbuße nicht geschuldet wird, aber die zusätzlichen Gebühren weiterhin geschuldet werden, weil in diesem Fall die höhere Gewalt nicht von der Zahlung der zusätzlichen Gebühren entbindet. Der Gerichtshof prüft die fragliche Bestimmung in dieser Auslegung.

B.3. Aus dem Vorlageurteil geht hervor, dass die Person, die das unbewegliche Gut erworben hat, die sich verpflichtet hat, sich dort innerhalb von zwei Jahren mit Hauptwohntort niederzulassen und die infolgedessen die von der fraglichen Bestimmung vorgesehene Ermäßigung erhalten hat, wegen eines Falls höherer Gewalt daran gehindert war, sich innerhalb

der Frist von zwei Jahren in dem Gut niederzulassen. Die Betreffende hat jedoch kurze Zeit nach dem Ablauf dieser Frist ihren Hauptwohntort in dem Gut eingerichtet und ihn dort während des nachfolgenden Zeitraums von fünf Jahren beibehalten. Daraus ergibt sich, dass im vorliegenden Fall die erste und dritte Bedingung, um die fragliche Ermäßigung zu erhalten, erfüllt wurden und dass die zweite Bedingung wegen des Eintritts eines Falls höherer Gewalt erst nach der vorgeschriebenen Frist erfüllt werden konnte. Die höhere Gewalt hat also nicht die Erfüllung der Bedingung, sich mit Wohnort im erworbenen Gut niederzulassen, verhindert, sondern die Einhaltung der Frist von zwei Jahren, in der diese Niederlassung stattfinden musste. Der Gerichtshof beschränkt seine Prüfung der Vorabentscheidungsfrage auf diesen Fall.

B.4.1. Der Gerichtshof wird gebeten, die Situation eines Erwerbers, der wegen eines Falls höherer Gewalt daran gehindert ist, sich spätestens zwei Jahre nach der Registrierung der Kaufurkunde mit Hauptwohntort in dem erworbenen Gut niederzulassen, mit der Situation eines Erwerbers, der wegen eines Falls höherer Gewalt daran gehindert ist, seinen Hauptwohntort in der Region Brüssel-Hauptstadt während der fünf Jahre, die auf den Einzug in dem erworbenen Gut folgen, zu behalten, zu vergleichen. Während Letzterer von der Zahlung der zusätzlichen Registrierungsgebühren auf den Betrag der Ermäßigung befreit ist, ist Ersterer zur Zahlung dieser Gebühren verpflichtet. Um die von der fraglichen Bestimmung vorgesehene Ermäßigung erhalten zu können, haben sich die Erwerber dieser beiden Kategorien dazu verpflichtet, die Bedingung der Einrichtung ihres Hauptwohnortes in dem Gut innerhalb von Jahren ab der Registrierung und die Bedingung der Aufrechterhaltung dieses Wohnortes in der Region Brüssel-Hauptstadt während eines Zeitraums von fünf Jahren einzuhalten. Im Gegensatz zu dem, was die Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt anführt, befinden sie sich folglich in vergleichbaren Situationen.

B.4.2. Höhere Gewalt stellt im Steuerrecht einen allgemeinen Befreiungsgrund dar, sodass der Steuerpflichtige, der nachweist, dass die Nichteinhaltung vorgeschriebener Fristen für die Erfüllung einer Pflicht, an die der Erhalt eines Vorteils geknüpft ist, auf den Eintritt eines Falls höherer Gewalt zurückgeht, grundsätzlich von der Rückzahlung des Vorteils befreit ist. Wenn der Ordonnanzgeber von diesem allgemeinen Rechtsgrundsatz abweichen will, nach dem die Strenge des Gesetzes im Fall höherer Gewalt gemildert werden kann, kann er dies nur unter Einhaltung der Artikel 10, 11 und 172 der Verfassung tun.

Artikel 172 Absatz 1 der Verfassung stellt eine besondere Anwendung des in den Artikeln 10 und 11 der Verfassung enthaltenen Grundsatzes der Gleichheit und Nichtdiskriminierung in Steuersachen dar.

B.4.3. Der Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung schließt nicht aus, dass ein Behandlungsunterschied zwischen Kategorien von Personen eingeführt wird, soweit dieser Unterschied auf einem objektiven Kriterium beruht und in angemessener Weise gerechtfertigt ist.

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 Grundsatz der Gleichheit und Nichtdiskriminierung verstoßen, wenn feststeht, dass die eingesetzten Mittel in keinem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen.

B.5.1. Der fragliche Behandlungsunterschied hängt von der Bedingung ab, die nicht von dem Erwerber der Immobilie eingehalten wurde, der die in Artikel 46*bis* des in der Region Brüssel-Hauptstadt anwendbaren Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches vorgesehene Ermäßigung erhalten hat. Der Erwerber, der sich infolge eines Falls höherer Gewalt mit seinem Hauptwohntort erst nach Ablauf der Frist von zwei Jahren im erworbenen Gut niederlassen konnte, ist nicht von der Zahlung der zusätzlichen Registrierungsgebühren befreit, im Gegensatz zu dem Erwerber, der infolge eines Falls höherer Gewalt seinen Hauptwohntort nicht während fünf Jahren in der Region Brüssel-Hauptstadt behalten konnte. Dieses Kriterium ist objektiv.

B.5.2. Wie aus den in B.1.4 erwähnten Vorarbeiten hervorgeht, wollte der Ordonnanzgeber durch den fraglichen Steuervorteil Haushalte mit « mittlerem Einkommen », insbesondere junge Haushalte, ermutigen, sich in der Region Brüssel-Hauptstadt niederzulassen. Nach Auffassung des Ordonnanzgebers hat der Zuzug solcher Haushalte in die Region mehrere Vorteile, insbesondere in steuerlicher und finanzieller Hinsicht.

So geht aus den vorerwähnten Vorarbeiten hervor, dass der Ordonnanzgeber der Ansicht war, dass auf diese Weise die steuerliche Leistungsfähigkeit der Bevölkerung erhöht würde und folglich zusätzliche Steuereinnahmen generiert würden. Diesbezüglich wurde auf die Gemeindegzuschlaghundertsatz auf die Steuer der natürlichen Personen sowie auf die



verschiedenen Regionalsteuern verwiesen, denen die Zielgruppe unterliegen würde, wenn sie sich in der Region Brüssel-Hauptstadt niederlassen würde. Die Bedingung, dass der Erwerber der Immobilie seinen Hauptwohntort während mindestens fünf Jahren in der Region behalten muss, kann zur Verwirklichung eines solchen Zieles beitragen. Damit der Erwerber einen substanziellen Beitrag im Rahmen der Steuern leistet, die im Gebiet der Region Brüssel-Hauptstadt erhoben werden, muss er nämlich diesen Steuern während eines ausreichend langen Zeitraums unterliegen.

In den Vorarbeiten wird zudem auf die Notwendigkeit verwiesen, Renovierungen von Wohnungen in bestimmten Stadtteilen zu fördern und das städtische Umfeld zu verbessern sowie die Nichtbenutzung und Vernachlässigung zu bekämpfen, sodass Immobilienspekulation entsprechend vermieden werden müsse. Der Umstand, dass der Erwerber die Immobilie nicht sofort beziehen muss, sondern dafür über einen Zeitraum von zwei Jahren verfügt, hängt mit diesem Ziel zusammen. Somit verfügt der Erwerber tatsächlich über eine vernünftige Frist, um die notwendigen Renovierungsarbeiten durchzuführen, und hat einen entsprechenden Anreiz, nicht unnötig zu warten.

B.6.1. In Anbetracht dieser Ziele ist es nicht gerechtfertigt, die Befreiung von der Zahlung der zusätzlichen Registrierungsgebühren zu erlauben, wenn der Bedingung der Aufrechterhaltung des Hauptwohntortes in der Region während der fünf Jahre nach der Registrierung wegen eines Falls höherer Gewalt nicht nachgekommen wird, aber dieselbe Befreiung nicht zu erlauben, wenn der Bedingung, sich mit seinem Hauptwohntort in dem erworbenen Gut niederzulassen, aus demselben Grund erst nach der vorgeschriebenen Frist von zwei Jahren nachgekommen wird.

B.6.2. Entgegen den Ausführungen der Regierung der Region Brüssel-Hauptstadt und des Ministerrates kann aus dem Umstand, dass die zwei betrachteten Bedingungen zwangsläufig aufeinanderfolgend erfüllt werden müssen und dass die dritte folglich akzessorisch zur zweiten wäre, nicht der Schluss gezogen werden, dass der fragliche Behandlungsunterschied auf einem sachdienlichen Kriterium beruht. Wenn wie im vorliegenden Fall aufgrund der Überschreitung der Frist der Bedingung der Einrichtung des Wohnortes in dem erworbenen Gut innerhalb von zwei Jahren nicht nachgekommen wird, ist es nämlich ohne weiteres denkbar, dass die beiden Bedingungen letztlich, wenn auch verspätet, erfüllt werden. Wenn die Bedingung der Einrichtung des Hauptwohntortes in dem erworbenen Gut nach der vorgeschriebenen Frist

erfüllt wird und sodann der Bedingung der Aufrechterhaltung des Wohnortes während fünf Jahren nachgekommen wird, wird das von der fraglichen Bestimmung verfolgte Ziel sicherer erreicht, als wenn der dritten Bedingung nicht nachgekommen wird, weil der Erwerber die Region Brüssel-Hauptstadt verlassen hat.

B.6.3. Schließlich hat die Verpflichtung, zusätzliche Registrierungsgebühren auf den Betrag der Ermäßigung zu entrichten, obgleich die Überschreitung der für die Einrichtung des Hauptwohnortes in dem erworbenen Gut vorgeschriebenen Frist auf einen Fall höherer Gewalt zurückgeht, unverhältnismäßige Folgen für den Erwerber, der diesen zusätzlichen Betrag bei der Berechnung seiner Geldmittel für den Erwerb und gegebenenfalls die Renovierung des betreffenden Gutes nicht vorhersehen konnte.

B.7. Artikel 46*bis* des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches in der Fassung, die 2009 in der Region Brüssel-Hauptstadt anwendbar war, ist nicht vereinbar mit den Artikeln 10, 11 und 172 der Verfassung, insofern die Erwerber, die sich aus einem Grund höherer Gewalt erst nach Ablauf der Frist von zwei Jahren nach der Registrierung mit ihrem Hauptwohnort in dem erworbenen Gut niederlassen können, nicht von der Verpflichtung befreit sind, zusätzliche Registrierungsgebühren zu zahlen.

Aus diesen Gründen:

Der Gerichtshof

erkennt für Recht:

Artikel 46*bis* des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches in der Fassung, die 2009 in der Region Brüssel-Hauptstadt anwendbar war, verstößt gegen Artikel 10, 11 und 172 der Verfassung, insofern die Erwerber, die sich aus einem Grund höherer Gewalt erst nach Ablauf der Frist von zwei Jahren nach der Registrierung mit ihrem Hauptwohnnort in dem erworbenen Gut niederlassen können, nicht von der Verpflichtung befreit sind, zusätzliche Registrierungsgebühren zu zahlen.

Erlassen in französischer und niederländischer Sprache, gemäß Artikel 65 des Sondergesetzes vom 6. Januar 1989 über den Verfassungsgerichtshof, am 29. September 2022.

Der Kanzler,

Der Präsident,

(gez.) P.-Y. Dutilleux

(gez.) P. Nihoul