

Einführung einer festen Registrierungsgebühr in Flandern bei Aufhebung oder Auflösung eines Immobilienkaufvertrages

Das Flämische Parlament hat am 23. November 2007 ein Dekret verabschiedet, wonach die Auflösung oder gütliche Aufhebung eines Immobilienkaufvertrages nunmehr einer festen Registrierungsgebühr in Höhe von 10 EUR unterliegt.

Diese Gesetzesänderung ist durchaus zu begrüßen, vor allem, wenn man das neue System mit den in der Wallonie und der Region Brüssel–Stadt geltenden Bestimmungen vergleicht. Hier muss der Kaufvertrag einer Immobilie i.d.R. der Registrierungsbehörde vorgelegt werden, welche eine anteilige Registrierungsgebühr erhebt. Sollten Käufer und Verkäufer ihre Meinung ändern und den Vertrag aufheben, wird dieser Vorgang steuerrechtlich als Übertragung gewertet, auf die wieder eine Registrierungsgebühr zu entrichten ist. Dies gilt ebenfalls, wenn eine Partei den Vertrag aufgrund der anhaltenden Nichterfüllung des Vertrages durch den Vertragspartner auflöst.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass die Registrierungsgebühr lediglich erstattet werden kann. Eine solche Erstattung setzt mithin voraus, dass die Gebühr vorab an den Fiskus entrichtet wurde...

Darüber hinaus ist einer Erstattung nur dann möglich, wenn die Aufhebung gerichtlich erfolgt ist. Eine einvernehmliche Aufhebung kann mithin nicht zu einer Erstattung führen.

Im Falle einer gerichtlichen Auflösung kommt es im Übrigen nur dann zur Erstattung, wenn die Auflösungsklage innerhalb eines Jahres ab Unterzeichnung des Vertrages erhoben wird.

Dieses System ist zweifellos sehr aufwendig und erschwert erheblich die Regelung von Streit-, bzw. Zwischenfällen, die im Rahmen eines Immobilienkaufs auftreten können.

Was hat sich in Flandern geändert?

Selbstverständlich wird auf einen Vertrag, welcher die Eigentumsübertragung an einer Immobilie zum Gegenstand hat, weiterhin eine anteilige Registrierungsgebühr erhoben, die in Flandern bei 10 Prozent liegt.

Lösen oder heben die Vertragsparteien diesen Vertrag auf, wird dieser Vorgang von der anteiligen Registrierungsgebühr in Höhe von 10 Prozent befreit und es wird eine feste Registrierungsgebühr in Höhe von 10 EUR erhoben.

Hierfür müssen nachstehende Bedingungen erfüllt sein:

Der Immobilienkauf darf noch nicht notariell beurkundet worden sein; sollte bereits eine notarielle Urkunde vorliegen, kommt es lediglich zu einer Rückerstattung der Registrierungsgebühr.

Der Vertrag und die schriftliche Nachtragsvereinbarung, welche die Auflösung, die Aufhebung oder die Feststellung der auflösenden Bedingung des Vertrages zum Gegenstand hat, müssen zusammen bei der Steuerbehörde eingereicht werden.

Die Nachtragsvereinbarung muss von allen Vertragsparteien des Vertrages abgeschlossen worden sein.

Die gemeinsame Einreichung der Verträge muss innerhalb einer Frist von 4 Monaten ab Vertragsdatum erfolgen.

Betroffen sind der Verkauf sowie der Tausch von Immobilien sowie sämtliche Verträge, die eine entgeltliche Eigentums- oder Nutznießungsrechtsübertragung an einer Immobilie zum Gegenstand haben.

Was geschieht, wenn der Vertrag bereits registriert wurde?

In diesem Fall kommt es nicht zu einer Befreiung von der Registrierungsgebühr. Auf die Nachtragsvereinbarung, welche die Auflösung, Aufhebung oder die auflösende Bedingung beinhaltet, wird eine feste Gebühr von 10 EUR erhoben, wenn (i) der Vertrag nicht notariell beurkundet wurde und (ii) der Nachtrag weniger als ein Jahr vor dem Datum des der Registrierungsbehörde vorgelegten Vertrages datiert.

Will man hier die auf den Vertrag bereits anteilig entrichteten Registrierungsgebühren wieder einziehen, müssen die unter (i) und (ii) genannten Bedingungen erfüllt sein und die Nachtragsvereinbarung der Erstattungsanfrage beigefügt werden.

Was sieht der flämische Gesetzgeber vor, wenn der Vertrag gerichtlich beendet wird?

Handelt es sich um eine gerichtliche Auflösung, die im Falle einer fehlerhaften Vertragserfüllung durch eine Vertragspartei erfolgt, werden die bereits eingezogenen, anteilig veranschlagten Registrierungsgebühren zurückerstattet, insofern die Klage innerhalb eines Jahres erhoben worden ist.

Diese Regelung greift ebenfalls, wenn der Vertrag gerichtlich aufgehoben wird oder wenn das Gericht den Vertrag als gefälscht erachtet.

Ab wann gilt diese Regelung?

Das Flämische Dekret vom 23. November 2007 ist am 3. Januar 2008 im Belgischen Staatsblatt

veröffentlicht worden und laut Artikel 5 am 1. November 2007 in Kraft getreten...

Unser Tipp:

Festzuhalten ist, dass das neue Steuerregime in Flandern in jedem Fall voraussetzt, dass noch keine notarielle Beurkundung des Immobilienkaufvertrages bzw. des Vorvertrages stattgefunden hat. Sollte es nach Abschluss dieses Vertrages zu Problemen oder Unstimmigkeiten zwischen den Vertragsparteien kommen, ist es in jedem Fall sinnvoller, den Streitfall gütlich und auf steuerlich vorteilhafte Art und Weise beizulegen, sprich den Vertrag aufzulösen, als auf einer notariellen Beurkundung zu bestehen und anschließend im Hinblick auf die Rückerstattung der Registrierungsgebühr prozessieren zu müssen.

Ruth Wirtz

De Wolf & Partners

Law Firm, member of the Osborne Clarke Alliance
Square du Bastion 1A Bolwerksquare - 1050 Brussels
Tel: + 32 2 289 64 64 Fax: + 32 2 513 60 68
E-mail: ruth.wirtz@dewolf-law.be