

TE Vfgh Erkenntnis 2026/9/25 E3469/2025

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.09.2026

Index

L3 Raumordnung und Bauwesen

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

B-VG Art11 Abs1

B-VG Art18 Abs1

B-VG Art144 Abs1

F-VG 1948 §7 Abs1, §8 Abs3

StGG Art2

StGG Art5

EMRK 1. ZP Art1

Sbg RaumOG 2009 §5, §27, §29, §30, §36, §77b

GrundsteuerG 1955 §12

BodenwertabgabeG §2

WohnbauförderungsV 2015 der Sbg Landesregierung vom 19.03.2015 §15

VfGG §7 Abs1

1. B-VG Art. 7 heute
 2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
 3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
 5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
 6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
 7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
 8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
-
1. B-VG Art. 11 heute
 2. B-VG Art. 11 gültig ab 01.05.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 47/2024
 3. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.2020 bis 30.04.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2019
 4. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 5. B-VG Art. 11 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 6. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.2005 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2004
 7. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.2005 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003

8. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.2005 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2000
9. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
10. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.2001 bis 31.12.2000 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 508/1993
11. B-VG Art. 11 gültig von 01.12.2000 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
12. B-VG Art. 11 gültig von 01.12.2000 bis 30.11.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2000
13. B-VG Art. 11 gültig von 01.07.1994 bis 30.11.2000 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 508/1993
14. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.1989 bis 30.06.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
15. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.1988 bis 31.12.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 640/1987
16. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.1985 bis 31.12.1987 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 490/1984
17. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
18. B-VG Art. 11 gültig von 29.05.1974 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 287/1974
19. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.1961 bis 28.05.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 148/1960
20. B-VG Art. 11 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1960 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
21. B-VG Art. 11 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 18 heute
2. B-VG Art. 18 gültig ab 01.07.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
5. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
6. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
7. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1997 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
8. B-VG Art. 18 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 18 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 144 heute
2. B-VG Art. 144 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 144 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 144 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
5. B-VG Art. 144 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
6. B-VG Art. 144 gültig von 01.08.1984 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 296/1984
7. B-VG Art. 144 gültig von 01.08.1981 bis 31.07.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 350/1981
8. B-VG Art. 144 gültig von 01.07.1976 bis 31.07.1981 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
9. B-VG Art. 144 gültig von 25.12.1946 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
10. B-VG Art. 144 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 144 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. F-VG 1948 § 7 heute
2. F-VG 1948 § 7 gültig ab 01.01.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2007
3. F-VG 1948 § 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. F-VG 1948 § 7 gültig von 01.01.1994 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
5. F-VG 1948 § 7 gültig von 01.01.1948 bis 31.12.1993

1. StGG Art. 2 heute
2. StGG Art. 2 gültig ab 23.12.1867

1. StGG Art. 5 heute
2. StGG Art. 5 gültig ab 23.12.1867

1. VfGG § 7 heute
2. VfGG § 7 gültig ab 22.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 16/2020
3. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 21.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014
4. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2014
5. VfGG § 7 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
6. VfGG § 7 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008

7. VfGG § 7 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. VfGG § 7 gültig von 01.10.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 123/2002
9. VfGG § 7 gültig von 01.01.1991 bis 30.09.2002 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 329/1990
10. VfGG § 7 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 311/1976

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte betreffend die Leistung eines Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags für bestimmte unbefristete, unverbaute Baulandgrundstücke; keine Gleichartigkeit des vom Land Salzburg erhobenen – auf das Flächenausmaß bezogenen – Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags und der vom Bund erhobenen – auf den Einheitswert des Steuergegenstands abstellenden – Bodenwertabgabe; kein Eingriff durch den Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag in die bundesstaatliche Kompetenzverteilung für das Volkswohnungswesen auf Grund der geringen – keinen Zwang zur Bebauung oder Veräußerung bedingenden – Abgabenhöhe; keine Verletzung im Gleichheitsrecht und im Recht auf Unversehrtheit des Eigentums auf Grund sachgerechter Ausgestaltung des Lenkungseffekts durch Anreize zur Nutzbarmachung von Bauland, Vermeidung frustrierter Aufwendungen für die Gemeinden sowie durch Verwendung der Abgabe für Zwecke der aktiven Bodenpolitik und für Infrastruktureinrichtungen; hinreichende Bestimmtheit der Einschränkung der gestaffelten Abgabe auf unverbaute und "unbefristete" (iSv nicht mit einer zeitlich befristeten Widmung belegten) Baulandgrundstücke

Spruch

I.römisch eins.

Der Beschwerdeführer ist durch das angefochtene Erkenntnis weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

II.römisch zwei.

Die Beschwerde wird abgewiesen und dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung darüber abgetreten, ob der Beschwerdeführer durch das angefochtene Erkenntnis in einem sonstigen Recht verletzt worden ist.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren römisch eins. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1

1. Der Beschwerdeführer ist grundbücherlicher Hälfteeigentümer von vier näher genannten Grundstücken in der Katastralgemeinde 56532 Morzg (mit Flächen von 736 m², 700 m², 730 m² und 1.281 m²), die im Flächenwidmungsplan als unbefristetes Bauland der Kategorie "Erweitertes Wohngebiet" ausgewiesen, jedoch nicht bebaut sind.

2

2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 4. Dezember 2024 wurde der Beschwerdeführer verpflichtet, für diese Grundstücke gemäß §77b Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (in weiterer Folge: "Sbg ROG 2009"), LGBl 30/2009, für den Zeitraum von Jänner bis Dezember 2023 einen Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag in Höhe von € 2.800,00 (abgabepflichtige Grundstücksfläche: 1.281 m²) zu leisten. 2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 4. Dezember 2024 wurde der Beschwerdeführer verpflichtet, für diese Grundstücke gemäß §77b Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (in weiterer Folge: "Sbg ROG 2009"), Landesgesetzblatt 30 aus 2009,, für den Zeitraum von Jänner bis Dezember 2023 einen Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag in Höhe von € 2.800,00 (abgabepflichtige Grundstücksfläche: 1.281 m²) zu leisten.

3

3. Die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde wurde mit Beschwerde vorentscheidung vom 13. Juni 2025 als unbegründet abgewiesen.

4

Der Beschwerdeführer erhob dagegen fristgerecht einen Vorlageantrag an das Landesverwaltungsgericht Salzburg.

5

4. Mit Erkenntnis vom 3. Oktober 2025 wies das Landesverwaltungsgericht Salzburg die Beschwerde als unbegründet ab.

6

Begründend führt das Landesverwaltungsgericht Salzburg im Wesentlichen aus, dass die Voraussetzungen für die Einhebung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags gemäß §77b Sbg ROG 2009 unstrittig vorlägen und auch die Höhe der Abgabe zuletzt nicht mehr strittig gewesen sei. Ferner setzt sich das Gericht mit der vom Beschwerdeführer eingewandten Verfassungswidrigkeit der gesetzlichen Grundlagen des Sbg ROG 2009 näher auseinander und erklärt, dass es die vorgebrachten Bedenken nicht teile.

7

5. Gegen diese Entscheidung richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der im Wesentlichen die Verletzung in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art7 B-VG, Art2 StGG) und auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG, Art1 1. ZPEMERK) sowie in Rechten wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses, in eventu die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof, beantragt wird.

8

5.1. Begründend wird dazu ausgeführt, dass die Bestimmung zur Erhebung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags gemäß §77b Sbg ROG 2009 gegen das Legalitätsprinzip verstoße, zumal nicht eindeutig sei, was unter "unbefristeten unverbauten Baulandgrundstücken" zu verstehen sei. Die Formulierung sei weder im Gesetz noch in den Erläuternden Bemerkungen definiert. Insbesondere sei das Tatbestandsmerkmal "unbefristet" völlig unklar. Es sei auch unklar, wie mit Grundstücken zu verfahren sei, die aus rechtlichen oder faktischen Gründen unbebaut blieben. Zusätzlich würden weder die Höhe der Abgabe noch die Ausnahmekriterien im Sbg ROG 2009 hinreichend deutlich präzisiert, wodurch Rechtsunsicherheit für die betroffenen Grundstückeigentümer gegeben sei.

9

5.2. Die pauschale Einhebung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags, losgelöst von der tatsächlichen Nutzung oder dem Bebauungsgrad eines Grundstücks, widerspreche dem Gleichheitsgrundsatz nach Art7 B-VG. Die Regelung orientiere sich insoweit nicht an sachlichen Differenzierungskriterien, wie etwa der tatsächlichen Nutzung, dem Grad der Bebauung oder dem möglichen Beitrag eines Grundstücks zur infrastrukturellen Erschließung. Tatsächlich setze die Abgabe gemäß §77b Sbg ROG 2009 einen nicht unwesentlichen Anreiz, eine möglichst "lockere Bebauung" auf dem raren Bauland vorzunehmen. Im Ergebnis würde das Gesetz die Minimalverbauung, nicht aber die Wohnraumschaffung begünstigen. Um sachlich gerechtfertigt zu sein, müsste die Abgabe nicht daran anknüpfen, ob ein Grundstück bebaut ist oder nicht, sondern müsste vielmehr an Art und Ausmaß der Bebauung angeknüpft werden, um Fehlanreize zu vermeiden. Besonders auffällig sei auch die Ungleichbehandlung gegenüber Eigentümern landwirtschaftlich genutzter Flächen, die keine vergleichbare Abgabe leisten müssten, obwohl sie ebenfalls von der kommunalen Infrastruktur profitierten. Hingegen würden Eigentümer unbebauter Grundstücke keinen Nutzen aus der Infrastruktur ziehen, weil sie diese nicht nutzen würden.

10

Weiters sei es möglich, sich der Abgabenvorschreibung zu entziehen, indem eine Liegenschaft gemäß §24 Sbg Bebauungsgrundlagengesetz einem bereits bestehenden Bauplatz zugeschrieben werde. Dies führe im Ergebnis zu einer unsachlichen Bevorzugung jener Eigentümer, welche zufällig ein bebautes benachbartes Grundstück besäßen, wogegen andere Eigentümer, deren Grundstücke in identer Lage und Widmung lägen, aber zufällig kein bebautes Nachbargrundstück in ihrem Eigentum hätten, mit einer Abgabe belastet würden. Dies zeige, dass die derzeitige Ausgestaltung des §77b Sbg ROG 2009 nicht an sachlich gerechtfertigte Kriterien anknüpfe. Eine gesetzliche Regelung, die durch derartige einfach realisierbare Umgehungen ihren eigenen Zweck vereitle, sei gleichheitswidrig.

11

Die Ausnahme für Eigenbedarf sei "völlig willkürlich und verfassungswidrig". Übersehen werde, dass das Ausmaß der Bebaubarkeit eine wesentliche Grundlage des Eigenbedarfs darstelle und daher die

flächenmäßige Größe des Eigenbedarfs je nach Bruttogeschoßfläche variieren müsste. Ebenso wenig erschließe sich, weshalb der Gesetzgeber in §77b Sbg ROG 2009 eine Eigenbedarfsfläche von 700 m² zugestehe, für den Nulltarif des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags aber nur eine Fläche von 500 m² anerkenne.

12

Gleichheitswidrig sei auch die in Abs5 vorgesehene Tarifstaffelung des §77b Sbg ROG 2009. Die Staffelung erfolge nach Grundstücksgröße und Gemeinde, berücksichtige aber weder den tatsächlichen Wert des Grundstücks noch den Erschließungsgrad. Wesentlich sei, dass die individuelle Situation der Liegenschaftseigentümer unberücksichtigt bleibe, was in vielen Fällen zu unverhältnismäßigen Belastungen führe, die in keinem Verhältnis zu den tatsächlichen Kosten für die Infrastrukturbereitstellung stünden. Im Erkenntnis VfSlg 18.262/2007 habe der Verfassungsgerichtshof entschieden, dass Abgaben verhältnismäßig und auf das angestrebte Ziel abgestimmt sein müssten. Die in Rede stehende Abgabe erfülle diese Voraussetzungen nicht, weil die Höhe der Abgabe willkürlich wirke und die Tarifstaffelung keine verlässliche, sachgerechte Grundlage bilde. Gleichheitswidrig sei auch die in Abs5 vorgesehene Tarifstaffelung des §77b Sbg ROG 2009. Die Staffelung erfolge nach Grundstücksgröße und Gemeinde, berücksichtige aber weder den tatsächlichen Wert des Grundstücks noch den Erschließungsgrad. Wesentlich sei, dass die individuelle Situation der Liegenschaftseigentümer unberücksichtigt bleibe, was in vielen Fällen zu unverhältnismäßigen Belastungen führe, die in keinem Verhältnis zu den tatsächlichen Kosten für die Infrastrukturbereitstellung stünden. Im Erkenntnis VfSlg 18.262 aus 2007, habe der Verfassungsgerichtshof entschieden, dass Abgaben verhältnismäßig und auf das angestrebte Ziel abgestimmt sein müssten. Die in Rede stehende Abgabe erfülle diese Voraussetzungen nicht, weil die Höhe der Abgabe willkürlich wirke und die Tarifstaffelung keine verlässliche, sachgerechte Grundlage bilde.

13

5.3. Ferner habe sich das Landesverwaltungsgericht Salzburg mit dem Vorbringen des Beschwerdeführers zum Eigentumsschutz nicht ernsthaft auseinandergesetzt, indem es die Ansicht vertreten habe, Steuern und Abgaben seien ganz generell nicht vom Schutzbereich des Art5 StGG umfasst. Es handle sich um eine Sonderabgabe, die ausschließlich eine spezifische Gruppe von Eigentümern treffe, ohne dass eine adäquate, geldwerte Gegenleistung erbracht werde. Dabei sei zu beachten, dass Infrastruktureinrichtungen häufig unabhängig vom betroffenen Grundstück errichtet würden. Diese selektive Belastung überschreite die verfassungsrechtlich zulässige Grenze des Eigentumsschutzes, weil keine ausreichende rechtliche oder wirtschaftliche Begründung für diese Differenzierung vorliege.

14

Der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag greife weiters deshalb in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht ein, weil er eine Abgabe auferlege, welche einzig und allein auf die Widmung und nicht auf eine tatsächliche Nutzung abstelle. Dies führe zu einem faktischen Bauzwang, um der Abgabe zu entgehen, was offenkundig die freie Verfügbarkeit über das Eigentum einschränke.

15

5.4. Die Regelung des §77b Sbg ROG 2009 weise zudem eine verfassungsrechtlich problematische Doppelbelastung auf, zumal sie denselben Belastungsgegenstand (Grundstücke) betreffe wie eine Bundesabgabe. Der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag knüpfe wie die Grundsteuer an die Eigentümerschaft von Liegenschaften an und führe daher zu einer Doppelbelastung der Grundstückseigentümer. Auch aus diesem Grund sei der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag verfassungswidrig.

16

5.5. Der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag diene nicht ausschließlich fiskalischen Zwecken, sondern verfolge auch wohnraumpolitische Ziele, und greife damit in eine fremde Sachmaterie (Volkswohnungswesen) ein, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Landes Salzburg falle. Der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag gemäß §77b Sbg ROG 2009 stehe daher im Widerspruch zur verfassungsrechtlichen Kompetenzverteilung.

17

6. Das Landesverwaltungsgericht Salzburg und der Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg haben die Gerichts- und Verwaltungsakten vorgelegt, jedoch auf die Erstattung einer Gegenschrift verzichtet.

18

7. Die Salzburger Landesregierung hat eine Äußerung zu den in der Beschwerde enthaltenen Bedenken erstattet, in der zusammengefasst Folgendes vorgebracht wird:

19

7.1. Aus Sicht der Salzburger Landesregierung trafen die Behauptungen des Beschwerdeführers, wonach die Wortfolge "unbefristet unverbaut Baulandgrundstücke" weder im Gesetz noch in den Erläuternden Bemerkungen auch nur annähernd definiert wäre und darin eine Verletzung des Art18 Abs1 B-VG zu erkennen wäre, nicht zu. Das in Art18 Abs1 B-VG verankerte Rechtsstaatsprinzip gebiete, dass Gesetze einen Inhalt haben müssten, durch den das Verhalten der Behörde bzw der Gerichte vorherbestimmt sei. Selbst die Verwendung unbestimmter Gesetzesbegriffe allein würde nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes eine Regelung noch nicht mit Verfassungswidrigkeit belasten. Vor diesem Hintergrund könne die Salzburger Landesregierung nicht finden, dass die einschlägigen Regelungen zum Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag einen Inhalt hätten, durch den das Verhalten der Behörde bzw der Gerichte nicht vorherbestimmt wäre. Vielmehr enthalte das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 Legaldefinitionen sowohl zum Begriff "Baulandgrundstücke" (§5 Z6 litb Sbg ROG 2009) als auch zur Unterscheidung "bebaut" und "unverbaut" (§5 Z6 litc sublitaa und bb Sbg ROG 2009). Ferner ergebe sich aus den §27 Abs7 und §29 Abs2 und 3 Sbg ROG 2009 klar und eindeutig, welche Baulandwidmungen als "befristet" bzw "unbefristet" anzusehen seien. Befristet seien alle Baulandwidmungen, deren Rechtswirksamkeit zeitlich begrenzt sei; e contrario seien alle anderen Baulandwidmungen unbefristet. Und schließlich seien auch die Abgabenhöhe, die Bemessungsgrundlagen und die Ausnahmen im §77b Sbg ROG 2009 exakt umschrieben, was auch der Umstand beweise, dass nach dem eigenen Vorbringen des Beschwerdeführers im landesverwaltungsgerichtlichen Verfahren die Vorschreibung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags der Bestimmung des §77b ROG 2009 entspreche und daher "per se nicht gesetzwidrig" sei.

20

7.2. Aus Sicht der Salzburger Landesregierung sei der Beschwerdeführer auch mit den Behauptungen zur Gleichheitswidrigkeit des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags nicht im Recht:

21

7.2.1. Betreffend die behauptete Gleichheitswidrigkeit wegen der pauschalen Einhebung losgelöst von der tatsächlichen Nutzung oder dem Bebauungsgrad des Grundstücks sei grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass zwischen den vom Beschwerdeführer angesprochenen Vergleichsgruppen (bebaute und unbebaute Grundstücke) keine wesentlichen Gemeinsamkeiten bestünden. Während sich der Steuergegenstand nach §77b Sbg ROG 2009 für die Erhebung eines Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags lediglich auf unbebaute und unbefristete Baulandgrundstücke beziehe, die ab dem 1. Jänner 2018 seit mehr als fünf Jahren als Bauland der Widmungskategorien gemäß §30 Abs1 Z1 bis 5 und 9 Sbg ROG 2009 ausgewiesen seien, handle es sich bei der vom Beschwerdeführer angesprochenen Vergleichsgruppe um Objekte, die bereits bebaut seien. Vor dem raumplanerischen Hintergrund der Regelung bestünden zwischen bebauten und unbebauten Baulandgrundstücken jedoch wesentliche Unterschiede. Diese ergäben sich allein schon aus dem Umstand, dass die Bauland-Flächenwidmung dem Grunde nach nur eine Angebotsplanung (Negativplanung) für die Eigentümer darstelle und unbebaute Grundstücke sohin noch ihrer raumplanerischen Umsetzung harren, während rechtmäßig bebaute Grundstücke das Planungsziel der Flächenwidmungsplanung bereits erfüllten. Eine Gleichbehandlung von unbebauten und bebauten Baulandgrundstücken würde sohin wesentlich Ungleiches steuerlich gleich behandeln.

22

Darüber hinaus sei zu berücksichtigen, dass für unbebaute Baulandgrundstücke vielfach noch gar keine Festsetzung einer baulichen Ausnutzbarkeit existiere und insoweit eine solche Anknüpfung an die bauliche Ausnutzbarkeit für steuerliches Verhalten im Grunde ungeeignet sei. Die Festlegung des zulässigen Grades der baulichen Ausnutzbarkeit erfolge nämlich in der Regel erst durch einen nachfolgenden Bebauungsplan bzw - wenn kein solcher erforderlich ist (vgl §50 Abs2 Sbg ROG 2009 und §14 Abs1 lit a Sbg Bebauungsgrundlagengesetz) - im Rahmen der Bauplatzerklärung auf Antrag der Grundeigentümer (vgl §13 Sbg Bebauungsgrundlagengesetz). Für den Fall, dass für Grundflächen kein Bebauungsplan bestehe und

auch kein solcher erforderlich sei, würde das bedeuten, dass die Erhebung eines Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags von der Antragstellung des Grundeigentümers auf Bauplatzerklärung abhängig wäre, was mit den Zielsetzungen und den Belastungsgründen des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags aber unvereinbar wäre. Darüber hinaus sei zu berücksichtigen, dass für unbebaute Baulandgrundstücke vielfach noch gar keine Festsetzung einer baulichen Ausnutzbarkeit existiere und insoweit eine solche Anknüpfung an die bauliche Ausnutzbarkeit für steuerliches Verhalten im Grunde ungeeignet sei. Die Festlegung des zulässigen Grades der baulichen Ausnutzbarkeit erfolge nämlich in der Regel erst durch einen nachfolgenden Bebauungsplan bzw – wenn kein solcher erforderlich ist vergleiche §50 Abs2 Sbg ROG 2009 und §14 Abs1 lita Sbg Bebauungsgrundlagengesetz) – im Rahmen der Bauplatzerklärung auf Antrag der Grundeigentümer vergleiche §13 Sbg Bebauungsgrundlagengesetz). Für den Fall, dass für Grundflächen kein Bebauungsplan bestehe und auch kein solcher erforderlich sei, würde das bedeuten, dass die Erhebung eines Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags von der Antragstellung des Grundeigentümers auf Bauplatzerklärung abhängig wäre, was mit den Zielsetzungen und den Belastungsgründen des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags aber unvereinbar wäre.

23

7.2.2. Betreffend die behauptete Gleichheitswidrigkeit wegen fehlender Zielerreichung verweist die Salzburger Landesregierung auf die Gesetzesmaterialien (ErlRV 307 BlgLT [Sbg.] 15. GP) und führt dazu aus, dass diese deutlich zeigten, dass die Zielsetzungen des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags nicht auf die "Maximalbebauung" sämtlicher (Bauland-)Grundstücke gerichtet seien, sondern in erster Linie auf die Verfügbarmachung von bisher unverbaut gebliebenen Baulandgrundstücken. Dass diese Zielsetzungen selbstredend auch (aber nicht nur) der Wohnraumschaffung dienten, erschließe sich klar ersichtlich aus dem in den Gesetzesmaterialien dazu angeführten Klammerausdruck "Schaffung von Wohnraum, Mobilisierung udgl", welcher eine deklaratorische Aufzählung enthalte. Vom rechtspolitischen Ziel einer Maximalbebauung zur Wohnraumschaffung könne daher keine Rede sein. Das steuerliche Ziel einer Maximalbebauung würde im Übrigen weit stärker in die verfassungsrechtlich geschützten Rechtspositionen der Eigentümer eingreifen als die Verfügbarmachung. 7.2.2. Betreffend die behauptete Gleichheitswidrigkeit wegen fehlender Zielerreichung verweist die Salzburger Landesregierung auf die Gesetzesmaterialien (ErlRV 307 BlgLT [Sbg.] 15. Gesetzgebungsperiode und führt dazu aus, dass diese deutlich zeigten, dass die Zielsetzungen des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags nicht auf die "Maximalbebauung" sämtlicher (Bauland-)Grundstücke gerichtet seien, sondern in erster Linie auf die Verfügbarmachung von bisher unverbaut gebliebenen Baulandgrundstücken. Dass diese Zielsetzungen selbstredend auch (aber nicht nur) der Wohnraumschaffung dienten, erschließe sich klar ersichtlich aus dem in den Gesetzesmaterialien dazu angeführten Klammerausdruck "Schaffung von Wohnraum, Mobilisierung udgl", welcher eine deklaratorische Aufzählung enthalte. Vom rechtspolitischen Ziel einer Maximalbebauung zur Wohnraumschaffung könne daher keine Rede sein. Das steuerliche Ziel einer Maximalbebauung würde im Übrigen weit stärker in die verfassungsrechtlich geschützten Rechtspositionen der Eigentümer eingreifen als die Verfügbarmachung.

24

Zur sachlichen Begründung für die Auswahl des Besteuerungsobjektes verweist die Salzburger Landesregierung auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg 17.890/2006. Zur sachlichen Begründung für die Auswahl des Besteuerungsobjektes verweist die Salzburger Landesregierung auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes VfSlg 17.890 aus 2006,.

25

7.2.3. Betreffend die Behauptung, es würden auch jene belastet, die aus objektiven Gründen (etwa rechtlichen Hindernissen) keine Bebauung vornehmen könnten, genüge der Hinweis auf §77b Abs2 letzter Satz Sbg ROG 2009, welcher eine Reihe von Ausnahmetatbeständen in Folge rechtlicher Hindernisse enthalte. Außerdem kämen als Abgabegenstand nur unbebaute, aber zur selbständigen Bebauung geeignete Baulandgrundstücke in Betracht (vgl §5 Z6 litc sublitaa Sbg ROG 2009). Der Verwaltungsgerichtshof habe dazu in seinem Erkenntnis vom 17. Dezember 2025, Ro 2025/13/0024 ua, ausgeführt, dass "[m]it der Regelung Druck auf die Eigentümer von Baulandgrundstücken ausgeübt werden [soll], auch tatsächlich eine Bebauung vorzunehmen. Liegen alle vom Eigentümer nicht beeinflussbaren Faktoren für die Erteilung einer Baubewilligung vor, ist von Bebaubarkeit auszugehen". Die Behauptungen

des Beschwerdeführers gingen daher ins Leere. 7.2.3. Betreffend die Behauptung, es würden auch jene belastet, die aus objektiven Gründen (etwa rechtlichen Hindernissen) keine Bebauung vornehmen könnten, genüge der Hinweis auf §77b Abs2 letzter Satz Sbg ROG 2009, welcher eine Reihe von Ausnahmetatbeständen in Folge rechtlicher Hindernisse enthalte. Außerdem kämen als Abgabegenstand nur unbebaute, aber zur selbständigen Bebauung geeignete Baulandgrundstücke in Betracht (vergleiche §5 Z6 litc sublitaa Sbg ROG 2009). Der Verwaltungsgerichtshof habe dazu in seinem Erkenntnis vom 17. Dezember 2025, Ro 2025/13/0024 ua, ausgeführt, dass "[m]it der Regelung Druck auf die Eigentümer von Baulandgrundstücken ausgeübt werden [soll], auch tatsächlich eine Bebauung vorzunehmen. Liegen alle vom Eigentümer nicht beeinflussbaren Faktoren für die Erteilung einer Baubewilligung vor, ist von Bebaubarkeit auszugehen". Die Behauptungen des Beschwerdeführers gingen daher ins Leere.

26

7.2.4. Betreffend die behauptete gleichheitswidrige Ungleichbehandlung gegenüber Eigentümern von landwirtschaftlich genutzten Flächen sei grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass zwischen den vom Beschwerdeführer angesprochenen Vergleichsgruppen (Baulandgrundstücke und Grünlandgrundstücke) keine wesentlichen Gemeinsamkeiten bestünden. Zentrale Aufgabe der Raumordnung sei die planmäßige Gestaltung eines Gebietes. Der Verfassungsgerichtshof habe diese Aufgabe in seinem Erkenntnis VfSlg 2674/1954 als "die planmäßige und vorausschauende Gestaltung eines bestimmten Gebietes in bezug auf seine Bebauung, insbesondere für Wohn- und Industriezwecke einerseits und für die Erhaltung von im wesentlichen unbebauten Flächen andererseits" umschrieben. Dementsprechend seien Baulandausweisungen für künftige Bebauungen und Grünlandausweisungen im Grundsatz für die Freihaltung von Flächen vor Bebauung und nur in speziellen Einzelfällen (wie zB für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gemäß §48 Sbg ROG 2009) für Bebauungen vorgesehen. Folge man der Ansicht des Beschwerdeführers, würde wesentlich Ungleiches steuerlich gleich behandelt werden. 7.2.4. Betreffend die behauptete gleichheitswidrige Ungleichbehandlung gegenüber Eigentümern von landwirtschaftlich genutzten Flächen sei grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass zwischen den vom Beschwerdeführer angesprochenen Vergleichsgruppen (Baulandgrundstücke und Grünlandgrundstücke) keine wesentlichen Gemeinsamkeiten bestünden. Zentrale Aufgabe der Raumordnung sei die planmäßige Gestaltung eines Gebietes. Der Verfassungsgerichtshof habe diese Aufgabe in seinem Erkenntnis VfSlg 2674 aus 1954, als "die planmäßige und vorausschauende Gestaltung eines bestimmten Gebietes in bezug auf seine Bebauung, insbesondere für Wohn- und Industriezwecke einerseits und für die Erhaltung von im wesentlichen unbebauten Flächen andererseits" umschrieben. Dementsprechend seien Baulandausweisungen für künftige Bebauungen und Grünlandausweisungen im Grundsatz für die Freihaltung von Flächen vor Bebauung und nur in speziellen Einzelfällen (wie zB für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gemäß §48 Sbg ROG 2009) für Bebauungen vorgesehen. Folge man der Ansicht des Beschwerdeführers, würde wesentlich Ungleiches steuerlich gleich behandelt werden.

27

7.2.5. Zur behaupteten gleichheitswidrigen Ungleichbehandlung gegenüber Eigentümern, die zufällig ein benachbartes bebautes Grundstück besäßen, weil es aus Sicht des Beschwerdeführers möglich wäre, "sich der Abgabenvorschreibung dadurch zu entziehen, dass eine Liegenschaft gemäß §24 BGG einem bereits bestehenden Bauplatz zugeschrieben wird", sei auszuführen, dass der Beschwerdeführer hier einem Rechtsirrtum unterliege. Für einen Entfall der Abgabe in Folge einer Ausdehnung des Bauplatzes auf ein benachbartes Grundstück bestehe keine gesetzliche Grundlage. Für die Beitragspflicht (§77b Sbg ROG 2009) sei einzig und allein der Umstand maßgeblich, dass die Fläche zum Zeitpunkt des Entstehens der Abgabepflicht zur selbständigen Bebauung geeignet sei. Nach dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26. Februar 2026, Ro 2026/13/0002, sei dabei zu prüfen, "ob das vorhandene Grundstück in zwei (oder mehrere) Einheiten geteilt werden könnte, sodass zum einen auf einer ersten Einheit die aktuell vorhandene Bebauung weiterhin allen bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht und zum anderen eine weitere Einheit nach allen konkret und aktuell anwendbaren bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften selbständig bebaubar wäre".

28

7.2.6. Betreffend die behauptete willkürliche Festlegung der Eigenbedarfsfläche im Ausmaß von 700 m² sei

darauf hinzuweisen, dass es dem Gesetzgeber nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes gestattet sei, einfache und leicht handhabbare Regelungen zu treffen. Die beiden unterschiedlichen Flächenausmaße für den Eigenbedarf gemäß §5 Z2 lit a Sbg ROG 2009 (700 m²) und den Nullabgabensatz gemäß §77b Abs5 Sbg ROG 2009 für die ersten 500 m² stünden nicht in Konkurrenz, sondern fließe der Eigenbedarf in die Bemessung mit ein und reduziere das maßgebliche Flächenausmaß. Außerdem sei die Eigenbedarfsregelung nicht nur für den Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag relevant, sondern auch für den Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen gemäß §18 Abs2 Sbg ROG 2009 sowie für die Festlegung von Vorbehaltsflächen gemäß §42 Abs1 Sbg ROG 2009. Die Eigenbedarfsfläche orientiere sich an den gegebenen Verhältnissen im Land Salzburg, der Nullabgabensatz für die ersten 500 m² hingegen am Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Anreiz für künftige (kleinteiligere) Parzellierungen.

29

7.2.7. Die Tarifregelung orientiere sich an der gemeindeweisen Differenzierung der Wohnbauförderung (vgl §15 Sbg Wohnbauförderungsverordnung 2015) und berücksichtige insofern auch die Unterschiede in den einzelnen Bezirken bezüglich der Grundstückskosten (vgl dazu ErlRV 307 BlgLT [Sbg.] 15. GP, 95). Was den "Verhältnismäßigkeitsvorwurf" zu den tatsächlichen Kosten für die Infrastrukturbereitstellung betreffe, verkenne der Beschwerdeführer, dass es sich beim Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag um eine Steuer und keine Gebühr handle (vgl ErlRV 307 BlgLT [Sbg.] 15. GP, 94). Darüber hinaus könnten Kosten – unabhängig von einer Nutzung – bereits durch Vorhaltung einer Infrastruktur anfallen. 7.2.7. Die Tarifregelung orientiere sich an der gemeindeweisen Differenzierung der Wohnbauförderung vergleiche §15 Sbg Wohnbauförderungsverordnung 2015) und berücksichtige insofern auch die Unterschiede in den einzelnen Bezirken bezüglich der Grundstückskosten vergleiche dazu ErlRV 307 BlgLT [Sbg.] 15. GP, 95). Was den "Verhältnismäßigkeitsvorwurf" zu den tatsächlichen Kosten für die Infrastrukturbereitstellung betreffe, verkenne der Beschwerdeführer, dass es sich beim Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag um eine Steuer und keine Gebühr handle vergleiche ErlRV 307 BlgLT [Sbg.] 15. GP, 94). Darüber hinaus könnten Kosten – unabhängig von einer Nutzung – bereits durch Vorhaltung einer Infrastruktur anfallen.

30

7.3. Zu den Behauptungen betreffend eine Verletzung des Eigentumsrechts sei auszuführen, dass dem erklärten rechtspolitischen Ziel der Abgabe, finanzielle Anreize zur Unterlassung der Bebauung zu vermeiden und solche zur Nutzbarmachung des Baulandes zu schaffen, die Erzeugung einer gewissen Drucksituation bei den Abgabepflichtigen immanent und auch gewollt sei. Entschieden entgegenzutreten sei dem Beschwerdeführer jedoch, wenn dieser der Abgabe die Verhältnismäßigkeit abzusprechen versuche. Dies zeige auch ein Vergleich der Medianpreise von bebaubaren Grundstücken im Land Salzburg mit den festgelegten Abgabensätzen recht deutlich: Laut Statistik Austria betrage der Medianpreis von unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken im Land Salzburg für das Jahr 2024 € 317,-/m², für ein Baulandgrundstück mit einer Flächengröße von 1.281 m² sohin € 406.077,-. Die im vorliegenden Fall zu leistende Abgabe iHv € 2.800,- betrage davon jährlich nicht einmal 0,7 %. Bei dieser Abgabenhöhe könne aus Sicht der Salzburger Landesregierung nicht ernsthaft davon ausgegangen werden, dass die Abgabe unverhältnismäßig wäre, einen faktischen Bauzwang auslöse, konfiskatorische Wirkung hätte oder zum Verkauf des Grundstücks nötigen würde.

31

Abgesehen davon sei zu berücksichtigen, dass die Regelung eine Reihe von "eigentumsschonenden" Begleitmaßnahmen enthalte: die fünfjährige Übergangsfrist für die Einführung (§77b Abs2 Sbg ROG 2009), die fünfzehnjährige Frist für den Abzug der Eigenbedarfsflächen (§77b Abs4 Sbg ROG 2009), den Nullabgabensatz für Baulandgrundstücke bis 500 m² gemäß §77b Abs5 Sbg ROG 2009 und die Ausnahmen gemäß §77b Abs2 und 3 Sbg ROG 2009.

32

Hinsichtlich der weiteren Behauptungen des Beschwerdeführers betreffend tatsächliche Aufwendungen für Infrastrukturmaßnahmen (Sonderabgabe, fehlender sachgerechter Ausgleich) sei wiederholend darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Abgabe um eine Objektsteuer und keine dem Äquivalenzprinzip unterliegende Gebühr handle.

33

7.4. Betreffend die behauptete Gleichartigkeit mit einer Bundesabgabe genüge es, auf die Gesetzesmaterialien hinzuweisen, die sich mit dieser Frage bereits auseinandergesetzt hätten und dazu ausführten, dass "[n]ach dzt Stand [...] keine Bundesabgabe ersichtlich [ist], die denselben Besteuerungsgegenstand aufwiese. Selbst zu zumindest ähnlichen, (auch) auf Liegenschaften Bezug nehmenden Abgaben des Bundes (Bodenwertabgabe, Grundsteuer) fehlt es an der Gleichartigkeit, weil die Bemessungsgrundlagen der genannten Bundesabgaben an den Einheitswert bzw an einen vom Einheitswert abgeleiteten Messwert anknüpfen. Dass selbst bei Identität des Besteuerungsgegenstandes eine etwa an der Größe der Grundfläche anstelle des Einheitswerts orientierte Bemessungsgrundlage eine Landesabgabe zulässig macht, hat der VfGH in Bezug auf einen 'Erhaltungsbeitrag im Bauland' (in Abgrenzung zur Bodenwertabgabe) ausdrücklich festgehalten (VfSlg 17.890/2006)".

7.4. Betreffend die behauptete Gleichartigkeit mit einer Bundesabgabe genüge es, auf die Gesetzesmaterialien hinzuweisen, die sich mit dieser Frage bereits auseinandergesetzt hätten und dazu ausführten, dass "[n]ach dzt Stand [...] keine Bundesabgabe ersichtlich [ist], die denselben Besteuerungsgegenstand aufwiese. Selbst zu zumindest ähnlichen, (auch) auf Liegenschaften Bezug nehmenden Abgaben des Bundes (Bodenwertabgabe, Grundsteuer) fehlt es an der Gleichartigkeit, weil die Bemessungsgrundlagen der genannten Bundesabgaben an den Einheitswert bzw an einen vom Einheitswert abgeleiteten Messwert anknüpfen. Dass selbst bei Identität des Besteuerungsgegenstandes eine etwa an der Größe der Grundfläche anstelle des Einheitswerts orientierte Bemessungsgrundlage eine Landesabgabe zulässig macht, hat der VfGH in Bezug auf einen 'Erhaltungsbeitrag im Bauland' (in Abgrenzung zur Bodenwertabgabe) ausdrücklich festgehalten (VfSlg 17.890 aus 2006,)"

34

7.5. Dem behaupteten "Eingriff in die Bundesmaterie" Volkswohnungswesen sei entgegenzuhalten, dass die Regelung ausweislich der Gesetzesmaterialien außerfiskalischen Zwecken vor allem raumplanerische Zielsetzungen verfolge, welche nach Art15 Abs1 B-VG ohnehin in die Landeszuständigkeit fielen. Die Behauptungen des Beschwerdeführers träfen aber auch insofern nicht zu, als ein Formenmissbrauch (selbst bei kompetenzfremden Angelegenheiten) nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes nur dann vorläge, wenn die Regelung von einer solchen Intensität sei, dass sie den Steuerpflichtigen wirtschaftlich zu einem bestimmten Verhalten geradezu zwingt, sohin eine Wirkung entfalte, wie sie einem hoheitlichen Gebot oder Verbot entspreche und auf diese Weise im Umweg über ein Abgabengesetz die Regelung der Materie selbst bewirke (vgl VfSlg 14.597/1996). Davon könne aber keine Rede sein.

7.5. Dem behaupteten "Eingriff in die Bundesmaterie" Volkswohnungswesen sei entgegenzuhalten, dass die Regelung ausweislich der Gesetzesmaterialien außerfiskalischen Zwecken vor allem raumplanerische Zielsetzungen verfolge, welche nach Art15 Abs1 B-VG ohnehin in die Landeszuständigkeit fielen. Die Behauptungen des Beschwerdeführers träfen aber auch insofern nicht zu, als ein Formenmissbrauch (selbst bei kompetenzfremden Angelegenheiten) nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes nur dann vorläge, wenn die Regelung von einer solchen Intensität sei, dass sie den Steuerpflichtigen wirtschaftlich zu einem bestimmten Verhalten geradezu zwingt, sohin eine Wirkung entfalte, wie sie einem hoheitlichen Gebot oder Verbot entspreche und auf diese Weise im Umweg über ein Abgabengesetz die Regelung der Materie selbst bewirke (vergleiche VfSlg 14.597 aus 1996,). Davon könne aber keine Rede sein.

II. Rechtslager römisch zwei. Rechtslage

35

1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – [Sbg.] ROG 2009), LGBI 30, §5 idF LGBI 103/2022, §27 und §29 idF LGBI 82/2017, §30 idF LGBI 62/2021 und §77b idF LGBI 39/2024, lauten auszugsweise:

1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – [Sbg.] ROG 2009), LGBI 30, §5 in der Fassung Landesgesetzblatt 103 aus 2022,, §27 und §29 in der Fassung Landesgesetzblatt 82 aus 2017,, §30 in der Fassung Landesgesetzblatt 62 aus 2021, und §77b in der Fassung Landesgesetzblatt 39 aus 2024,, lauten auszugsweise:

"Begriffsbestimmungen

§5

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeuten die Begriffe:

1. [...]

2. Bauland-Eigenbedarf: Flächen,

a) die den Eigentümern oder ihren Kindern (oder eines Enkelkindes anstelle eines Kindes) zur Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse dienen, und zwar einmalig im Ausmaß von 700 m² Grundfläche je berechtigter Person,

b) die der Erweiterung oder Verlegung von Betrieben dienen;

3. bis 5. [...]

6. Grundstücke und Baulandgrundstücke:

a) Grundstücke: Grundflächen, die im Grundsteuernkataster oder im Grenzkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet sind;

b) Baulandgrundstücke: Grundstücke oder Teile davon, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind; dabei bilden in Bezug auf die Abgaben nach diesem Gesetz eine Einheit:

aa) die bebauten Teile eines Baulandgrundstücks sowie die zugehörigen Erschließungs-, Stellplatz- und Hausgartenflächen odgl, auch wenn diese Teil eines angrenzenden eigenen Baulandgrundstücks sind;

bb) räumlich zusammenhängende unverbaute Teile von Baulandgrundstücken, soweit sie zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören und nicht unter die sublitaa fallen;

c) unverbaute/bebaute Grundflächen, Grundstücke und Baulandgrundstücke:

aa) unverbaute: zur selbständigen Bebauung geeignete Grundflächen, Grundstücke oder Baulandgrundstücke, die mit keinem Bau oder nur mit Nebenanlagen bebaut sind;

bb) bebaute: Grundflächen, Grundstücke oder Baulandgrundstücke, auf denen ein Bau errichtet ist oder mit dessen Errichtung bereits begonnen wurde, soweit es sich dabei nicht um eine Nebenanlage handelt;

7. bis 17. [...]

[...]

Flächenwidmungsplan; Verpflichtung zur Aufstellung und Inhalt

§27

(1) bis (6) [...]

(7) Widmungen können in gesetzlich bestimmten Fällen zeitlich befristet werden. Bei Befristungen sind gleichzeitig mit der Widmung das Fristende und die Folgewidmung festzulegen und im Flächenwidmungsplan auszuweisen. Soweit der Eintritt der Folgewidmung von der Erfüllung einer Bedingung innerhalb bestimmter Frist abhängt, ist von der Gemeinde längstens innerhalb von drei Monaten nach Ablauf dieser Frist auch der Eintritt bzw Nichteintritt der Folgewidmung im Flächenwidmungsplan auszuweisen.

(8) [...]

[...]

Ausmaß und Befristung des unverbauten Baulandes

§29

(1) Das Ausmaß des unverbauten Baulandes hat sich nach dem Bedarf zu richten, der in der Gemeinde in einem Planungszeitraum von zehn Jahren voraussichtlich besteht. Der Bedarf ist in einer Beilage zum Flächenwidmungsplan nach Widmungen detailliert zu begründen (Flächenbilanz). Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Festlegungen treffen.

(2) Baulandneuwidmungen von unverbauten Grundflächen sind, soweit keine Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet oder -zone erfolgt, in ihrer zeitlichen Geltung dahin zu beschränken, dass mit Ablauf des zehnten Jahres ab Rechtswirksamkeit ihrer Ausweisung eine Folgewidmung eintritt, wenn bis dahin keine der Widmung entsprechende Bebauung begonnen worden ist. Als Folgewidmung kommt dabei nur die

Widmung vor der Baulandneuausweisung oder, soweit die Voraussetzungen dafür vorliegen, eine andere Widmung der Nutzungsarten Grünland oder Verkehrsflächen in Betracht. Eine Änderung der Baulandkategorie lässt die Befristung unberührt.

(3) Die Zehnjahresfrist gemäß Abs2 kann von der Gemeindevertretung im Interesse einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung auf Anregung der betreffenden Grundeigentümer vor ihrem Ablauf einmalig um bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn ein rechtzeitiger Baubeginn aus nicht von den Grundeigentümern zu vertretenden Gründen unmöglich war. Solche Anregungen auf Fristerstreckung können bis sechs Monate vor Fristende eingebracht werden.

(4) Bei Baulandneuwidmungen der Kategorien Gebiet für Handelsgroßbetriebe, Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe und Sonderfläche kann die gesetzliche Frist gemäß Abs2 auf bis zu fünf Jahre verkürzt sowie bei der Kategorie Gebiet für Handelsgroßbetriebe auch entsprechend der Geltungsdauer der Standortverordnung festgelegt werden. Eine einmalige Verlängerung dieser Frist um bis zu weitere fünf Jahre ist zulässig.

Bauland

§30

(1) Die Nutzungsart Bauland gliedert sich in folgende Kategorien:

1. Reines Wohngebiet (RW): in einem solchen sind zulässig:

a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen erheblichen Straßenverkehr zu verursachen geeignet sind und die sich der Eigenart des Wohngebiets entsprechend in die Umgebung einordnen lassen;

c) bauliche Anlagen für dem Bedarf der Bewohner dienende Einrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen, solche Handels- und Dienstleistungsbetriebe;

2. Erweitertes Wohngebiet (EW): in einem solchen sind zulässig:

a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;

c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;

2a. Gebiete für den förderbaren Wohnbau (FW): in einem solchen sind zulässig:

a) Wohnbauten, die im Hinblick auf ihre Verwendung, Wohnnutzfläche und Bebauungsdichte nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind;

b) zu Wohnbauten gehörige Nebenanlagen;

c) in untergeordnetem Ausmaß bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind (Z2 litb und c), und zwar

aa) entweder innerhalb von mehrgeschoßigen Wohnbauten gemäß der lita oder

bb) mit einer überbauten Grundfläche von höchstens 25 % im Bauplatz als Ergänzung zu Wohnbauten gemäß der lita;

3. Kerngebiet (KG): in einem solchen sind zulässig:

bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind, unter besonderer Verdichtung und Funktionsmischung;

4. Ländliches Kerngebiet (LK): in einem solchen sind zulässig:

a) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine übermäßige Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;

b) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe;

c) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

5. Dorfgebiet (DG): in einem solchen sind zulässig:

a) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Berufsgärtnereien;

b) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

6. bis 8. [...]

9. Zweitwohnungsgebiet (ZG): in einem solchen sind zulässig:

a) Wohnbauten mit Zweitwohnungen (§5 Z17) und sonstige Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

b) bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;

10. bis 12. [...]

(2) bis (9) [...]

[...]

Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag

§77b

(1) Die Gemeinden erheben einen Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag als ausschließliche Gemeindeabgabe. Abgabenbehörde ist der Bürgermeister.

(2) Gegenstand der Abgabe sind unbefristete unverbaute Baulandgrundstücke, die ab dem 1. Jänner 2018 seit mehr als fünf Jahren als Bauland der Widmungskategorien gemäß §30 Abs1 Z1 bis 5 und 9 ausgewiesen sind. In die Fünfjahresfrist sind nicht einzurechnen und entfällt die Abgabepflicht in:

1. Zeiten von Bausperren,

2. Zeiten von Kennzeichnungen des Baulandgrundstücks als Aufschließungsgebiet, Aufschließungszone oder Vorbehaltsfläche,

3. Zeiten der Geltung einer Vereinbarung gemäß §18 (oder einer Vorgängerbestimmung) für das betreffende Baulandgrundstück mit noch nicht abgelaufenen Leistungsfristen über dessen Bebauung oder Überlassung an Dritte,

4. Zeiten, in denen eine Bebauung wegen Fehlens eines Bebauungsplanes unmöglich war.

(3) Abgabeschuldner sind die Eigentümer der Baulandgrundstücke gemäß Abs2, im Fall eines Baurechts jedoch die Baurechtsberechtigten. Von der Abgabe befreit sind Gemeinden im Fall von eigenen Baulandgrundstücken im Gemeindegebiet und die Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§77) sowie Grundeigentümer, die schriftlich um eine entschädigungslose Rückwidmung ihrer Grundstücke in Grünland angesucht haben.

(4) Bemessungsgrundlagen sind

1. das Flächenausmaß des Baulandgrundstücks und

2. die Anzahl der vollen Monate im Kalenderjahr, in denen mit einer der Widmung entsprechenden Bebauung noch nicht begonnen worden ist.

Vom Flächenausmaß gemäß der Z1 ist in den ersten 15 Jahren der Widmung des Grundstücks als Bauland, und zwar ab 1. Jänner 2018, das Flächenausmaß für den Eigenbedarf der Grundeigentümer (§5 Z2) abzuziehen. In die Fünfzehnjahresfrist sind die Zeiten gemäß Abs2 Z1 bis 4 nicht einzurechnen.

(5) Der Abgabensatz für ein volles Kalenderjahr beträgt:

Flächenausmaß

(Differenz nach Abs4

vorletzter Satz)Flächenausmaß , (Differenz nach Abs4, vorletzter Satz)

Abgabenhöhe in €

Tarif 1

Tarif 2

Tarif 3

Tarif 4

bis

500 m²

-

-

-

-

501 m²

bis

1.000 m²

1.400

1.260

1.120

860

1.001 m²

bis

1.700 m²

2.800

2.520

2.240

1.720

1.701 m²

bis

2.400 m²

4.200

3.780

3.360

2.580

2.401 m²

bis

3.100 m²

5.600

5.040

4.480

3.440

je weitere angefangene 700 m²

+

1.400

+

1.260

+

1.120

+

860

Dabei gilt:

1. der Tarif 1 für Baulandgrundstücke in der Stadt Salzburg;

2. der Tarif 2 für Baulandgrundstücke in den Stadtgemeinden Bischofshofen, Hallein, Oberndorf, Neumarkt am Wallersee, Saalfelden am Steinernen Meer, Seekirchen am Wallersee, St. Johann im Pongau und Zell am See sowie in den an die Stadtgemeinde Salzburg unmittelbar angrenzenden Gemeinden;

3. der Tarif 3 für Baulandgrundstücke in den sonstigen Gemeinden des Flachgaus und Tennengaus;

4. der Tarif 4 für Baulandgrundstücke in den sonstigen Gemeinden des Pinzgaus, Pongaus und Lungaus.

(6) Der Abgabeananspruch entsteht mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres. Die Abgabeschuldner haben bei der Abgabenbehörde für jedes Kalenderjahr bis zum 15. Mai des Folgejahres eine Abgabenerklärung einzureichen. Über diese Verpflichtung sind die Gemeindebürger von der Abgabenbehörde vor Beginn des Jahres 2023 zu informieren.

(7) Der Abgabenertrag fließt der Gemeinde zu. Er ist für Zwecke der aktiven Bodenpolitik der Gemeinde sowie zur Erhaltung, Erweiterung und Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen zu verwenden."

36

2. §15 der Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 19. März 2015 zur Durchführung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015 (Wohnbauförderungsverordnung 2015 – WfV 2015), LGBl 29, aufgehoben durch LGBl 134/2024, lautete: 2. §15 der Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 19. März 2015 zur Durchführung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015 (Wohnbauförderungsverordnung 2015 – WfV 2015), LGBl 29, aufgehoben durch Landesgesetzblatt 134 aus 2024,, lautete:

"Grund- und Aufschließungskosten

§15

(1) [...]

(2) Die Grund- und Aufschließungskosten je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche dürfen zum Zeitpunkt der Zusicherung nicht überschreiten:

1. in der Stadt Salzburg 700 €,

2. in den Stadtgemeinden Bischofshofen, Hallein, Neumarkt am Wallersee, Saalfelden am Steinernen Meer, Seekirchen am Wallersee, St. Johann im Pongau und Zell am See sowie in den an die Stadtgemeinde Salzburg unmittelbar angrenzenden Gemeinden; 630 €,

3. in den sonstigen Gemeinden des Flachgaus, Tennengaus, Pongaus und Pinzgaus 560 €,

4. in den sonstigen Gemeinden des Lungaus 430 €.

Bei der Berechnung der Grund- und Aufschließungskosten je Quadratmeter

förderbarer Wohnnutzfläche mit Zuschlägen gemäß §17 Abs4 Z2 sind die Kosten für den Bestand laut Schätzwertgutachten nicht zu berücksichtigen. Bei der Berechnung der Grund- und Aufschließungskosten je Quadratmeter, förderbarer Wohnnutzfläche mit Zuschlägen gemäß §17 Abs4 Z2 sind die Kosten für den Bestand laut Schätzwertgutachten nicht zu berücksichtigen.

(3) Das Entgelt aus der Finanzierung der Grund- und Aufschließungskosten darf je Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche nicht überschreiten:

1. in der Stadt Salzburg 2 €

2. in den Stadtgemeinden Bischofshofen, Hallein, Neumarkt am Wallersee, Saalfelden am Steinernen Meer, Seekirchen am Wallersee, St. Johann im Pongau und Zell am See sowie in den an die Stadtgemeinde Salzburg unmittelbar angrenzenden Gemeinden 1,80 €

3. in den sonstigen Gemeinden des Flachgaus, Tennengaus, Pongaus und Pinzgaus 1,60 €

4. in den sonstigen Gemeinden des Lungaus 1,20 €.

Eine Änderung des höchstzulässigen Entgeltes für die Grund- und Aufschließungskosten ist auf Förderungsdauer nur im Fall einer Änderung des Zinssatzes gemäß §14 Abs1 Z3 WGG zulässig.

(4) bis (5) [...]"

III. Erwägungenrömisch drei. Erwägungen

37

1. Die – zulässige – Beschwerde ist nicht begründet.

38

2. Für die Beurteilung der in der Beschwerde behaupteten Verfassungswidrigkeit der im Zusammenhang mit dem Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag stehenden Bestimmungen ist von folgendem

Regelungszusammenhang auszugehen:

39

2.1. Mit LGBI 82/2017 hat der Salzburger Landesgesetzgeber einen Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag eingeführt. Gemäß §77b Abs1 Sbg ROG 2009 erheben die Gemeinden diesen Beitrag als ausschließliche Gemeindeabgabe. Gegenstand der Abgabe sind unbefristete, unverbaute Baulandgrundstücke, die ab dem 1. Jänner 2018 seit mehr als fünf Jahren als Bauland der Widmungskategorien gemäß §30 Abs1 Z1 bis 5 und 9 ausgewiesen sind (Abs2 leg cit). Gemäß Abs7 fließt der Abgabenertrag der Gemeinde zu und ist von dieser für Zwecke der aktiven Bodenpolitik der Gemeinde sowie zur Erhaltung, Erweiterung und Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen zu verwenden.2.1. Mit Landesgesetzblatt 82 aus 2017, hat der Salzburger Landesgesetzgeber einen Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag eingeführt. Gemäß §77b Abs1 Sbg ROG 2009 erheben die Gemeinden diesen Beitrag als ausschließliche Gemeindeabgabe. Gegenstand der Abgabe sind unbefristete, unverbaute Baulandgrundstücke, die ab dem 1. Jänner 2018 seit mehr als fünf Jahren als Bauland der Widmungskategorien gemäß §30 Abs1 Z1 bis 5 und 9 ausgewiesen sind (Abs2 leg cit). Gemäß Abs7 fließt der Abgabenertrag der Gemeinde zu und ist von dieser für Zwecke der aktiven Bodenpolitik der Gemeinde sowie zur Erhaltung, Erweiterung und Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen zu verwenden.

40

2.1.1. Unverbaute Baulandgrundstücke sind gemäß §5 Z6 litc sublitaa Sbg ROG 2009 zur selbständigen Bebauung geeignete Baulandgrundstücke, die mit keinem Bau oder nur mit Nebenanlagen bebaut sind. Gemäß §77b Abs2 letzter Satz Sbg ROG 2009 sind in die Fünfjahresfrist des Abs1 nicht einzurechnen und entfällt die Abgabepflicht in Zeiten von Bausperren (Z1), Zeiten von Kennzeichnungen des Baulandgrundstücks als Aufschließungsgebiet, Aufschließungszone oder Vorbehaltsfläche (Z2), Zeiten der Geltung einer Vereinbarung gemäß §18 (oder einer Vorgängerbestimmung) für das betreffende Baulandgrundstück mit noch nicht abgelaufenen Leistungsfristen über dessen Bebauung oder Überlassung an Dritte (Z3) und Zeiten, in denen eine Bebauung wegen Fehlens eines Bebauungsplanes unmöglich war (Z4).

41

2.1.2. Unbefristet sind Baulandwidmungen, die in ihrer zeitlichen Geltung nicht beschränkt sind. Da ab dem 1. Jänner 2018 Baulandwidmungen nur noch auf zehn Jahre befristet erfolgen (§29 Abs2 Sbg ROG 2009), findet die Abgabenregelung vor allem auf vor diesem Zeitpunkt ohne Befristung erteilte Widmungen Anwendung. Für Bauland-Neuwidmungen nach dem 31. Dezember 2017 tritt im Regelfall keine Abgabepflicht ein, sondern verfällt im Falle der Nicht-Bebauung auf Grund der Befristungsregelung nach Ablauf des zehnten Jahres ab Rechtswirksamkeit der Ausweisung die Baulandwidmung. Für (zunächst) befristete Baulandneuausweisungen können sich dann abgabenrechtliche Folgen ergeben, wenn innerhalb der Zehnjahresfrist mit dem Bau zwar begonnen, aber dieser nicht innerhalb dieser Frist fertiggestellt wird, sondern durch behördlichen Auftrag oder freiwillig wieder beseitigt wird (vgl Stegmayer/Thaller, Einführung in das Salzburger Bau- und Raumplanungsrecht2 [2023], 138).2.1.2. Unbefristet sind Baulandwidmungen, die in ihrer zeitlichen Geltung nicht beschränkt sind. Da ab dem 1. Jänner 2018 Baulandwidmungen nur noch auf zehn Jahre befristet erfolgen (§29 Abs2 Sbg ROG 2009), findet die Abgabenregelung vor allem auf vor diesem Zeitpunkt ohne Befristung erteilte Widmungen Anwendung. Für Bauland-Neuwidmungen nach dem 31. Dezember 2017 tritt im Regelfall keine Abgabepflicht ein, sondern verfällt im Falle der Nicht-Bebauung auf Grund der Befristungsregelung nach Ablauf des zehnten Jahres ab Rechtswirksamkeit der Ausweisung die Baulandwidmung. Für (zunächst) befristete Baulandneuausweisungen können sich dann abgabenrechtliche Folgen ergeben, wenn innerhalb der Zehnjahresfrist mit dem Bau zwar begonnen, aber dieser nicht innerhalb dieser Frist fertiggestellt wird, sondern durch behördlichen Auftrag oder freiwillig wieder beseitigt wird vergleiche Stegmayer/Thaller, Einführung in das Salzburger Bau- und Raumplanungsrecht2 [2023], 138).

2.1.3. Gemäß §77b Abs4 Sbg ROG 2009 wird die Abgabenhöhe anhand des Flächenausmaßes des Baulandgrundstücks (Z1) und der vollen Monate im Kalenderjahr, in denen mit einer der Widmung entsprechenden Bebauung noch nicht begonnen worden ist (Z2), bemessen. Vom Flächenausmaß ist in den ersten 15 Jahren der Widmung des Grundstücks als Bauland, und zwar ab 1. Jänner 2018, das Flächenausmaß für den Eigenbedarf der Grundeigentümer (§5 Z2) abzuziehen (§77b Abs4 Sbg ROG 2009).

2.2. Der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag gemäß §77b Sbg ROG 2009 wurde im Zuge einer Reform des Salzburger Raumordnungsrechts eingeführt. Nach den Gesetzesmaterialien zu LGBl 82/2017 verfolgt der Gesetzgeber das Hauptanliegen der Mobilisierung von Bauland. Er begründet sein Vorhaben damit, dass die aktuelle Preis- und Kostenentwicklung sowie das für das Land Salzburg prognostizierte Bevölkerungswachstum bewirkten, dass Fragen des "leistbaren Wohnens" bzw der Zurverfügungstellung entsprechender Flächen eine immer größer werdende gesamtgesellschaftliche Bedeutung zukomme. Übergeordnetes Ziel des Reformvorhabens sei daher, bebaubare Flächen auf den Bodenmarkt zu bringen und diese auch tatsächlich einer baulichen Nutzung zuzuführen. Zu diesem Zweck wurden die zwingende Befristung von Baulandneuausweisungen, eine Weiterentwicklung der Vertragsraumordnung sowie erstmals auch fiskalische Maßnahmen in Form der Einführung eines Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrages (bei gleichzeitiger Aufhebung der "Aufschleißkosten-Vorauszahlung" nach dem Anliegerleistungsgesetz) vorgesehen (vgl ErlRV 307 BlgLT [Sbg.] 15. GP, 34).

2.2. Der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag gemäß §77b Sbg ROG 2009 wurde im Zuge einer Reform des Salzburger Raumordnungsrechts eingeführt. Nach den Gesetzesmaterialien zu Landesgesetzblatt 82 aus 2017, verfolgt der Gesetzgeber das Hauptanliegen der Mobilisierung von Bauland. Er begründet sein Vorhaben damit, dass die aktuelle Preis- und Kostenentwicklung sowie das für das Land Salzburg prognostizierte Bevölkerungswachstum bewirkten, dass Fragen des "leistbaren Wohnens" bzw der Zurverfügungstellung entsprechender Flächen eine immer größer werdende gesamtgesellschaftliche Bedeutung zukomme. Übergeordnetes Ziel des Reformvorhabens sei daher, bebaubare Flächen auf den Bodenmarkt zu bringen und diese auch tatsächlich einer baulichen Nutzung zuzuführen. Zu diesem Zweck wurden die zwingende Befristung von Baulandneuausweisungen, eine Weiterentwicklung der Vertragsraumordnung sowie erstmals auch fiskalische Maßnahmen in Form der Einführung eines Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrages (bei gleichzeitiger Aufhebung der "Aufschleißkosten-Vorauszahlung" nach dem Anliegerleistungsgesetz) vorgesehen vergleiche ErlRV 307 BlgLT [Sbg.] 15. GP, 34).

Der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag wird in den Gesetzesmaterialien als eine jährlich an die Gemeinde zu leistende Abgabe umschrieben, die "vor allem darauf abzielt, finanzielle Anreize zur Unterlassung der Bebauung zu vermeiden und solche zur Nutzbarmachung des Baulandes zu schaffen. Das damit verfolgte öffentliche Interesse beschränkt sich dabei nicht nur auf die tatsächliche Bebauung des Grundstücks, und somit auf die Umsetzung der Planung und Planungsziele (Schaffung von Wohnraum, Mobilisierung udgl), sondern dient vor allem auch der Vermeidung frustrierter Aufwendungen für die Gemeinden durch die Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen. Gerade bei den Einrichtungen der Daseinsvorsorge können die Gemeinden nämlich mit deren Errichtung nicht solange zuwarten, bis der Bedarfsfall tatsächlich eintritt, sondern sind gezwungen in Vorleistung zu gehen, damit diese Einrichtungen zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehen" (ErlRV 307 BlgLT [Sbg.] 15. GP, 94).

3. Der Beschwerdeführer erhebt betreffend den Besteuerungsgegenstand zunächst das Bedenken, dass der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag gemäß §77b Sbg ROG 2009 an denselben Besteuerungsgegenstand wie die Grundsteuer (nach dem Grundsteuergesetz 1955) anknüpfe und daher von einer - verfassungswidrigen - Doppelbelastung der Grundstückseigentümer auszugehen sei. Überdies verfolge der Landesgesetzgeber mit dem Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag wohnraumpolitische Ziele, womit in den Bereich des Volkswohnungswesens und damit in eine Bundeskompetenz eingegriffen werde, was eine weitere Verfassungswidrigkeit darstelle.

3.1. Der Verfassungsgerichtshof vermag eine Gleichartigkeit zu einer bestehenden Bundesabgabe nicht zu erkennen:

47

3.1.1. Nach den Gesetzesmaterialien handelt es sich beim Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag um eine Abgabe, die auf dem Abgabenerfindungsrecht der Länder gründet. Dieses leitet sich nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes aus §8 Abs3

F-VG 1948 ab, wonach neben Bundesabgaben "gleichartige Abgaben" der Länder (Gemeinden) von demselben Besteuerungsgegenstand nur mit bundesgesetzlicher Ermächtigung erhoben werden dürfen. Die Länder sind der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zufolge daher berechtigt, ohne bundesgesetzliche Ermächtigung Abgaben einzuführen, sofern keine Gleichartigkeit zu einer Bundesabgabe besteht (VfSlg 9804/1983, 11.666/1988, 11.667/1988, 19.638/2012). 3.1.1. Nach den Gesetzesmaterialien handelt es sich beim Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag um eine Abgabe, die auf dem Abgabenerfindungsrecht der Länder gründet. Dieses leitet sich nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes aus §8 Abs3, F-VG 1948 ab, wonach neben Bundesabgaben "gleichartige Abgaben" der Länder (Gemeinden) von demselben Besteuerungsgegenstand nur mit bundesgesetzlicher Ermächtigung erhoben werden dürfen. Die Länder sind der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zufolge daher berechtigt, ohne bundesgesetzliche Ermächtigung Abgaben einzuführen, sofern keine Gleichartigkeit zu einer Bundesabgabe besteht (VfSlg 9804 aus 1983,, 11.666 aus 1988,, 11.667 aus 1988,, 19.638 aus 2012,).

48

Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg 14.688/1996, S 606 mwN) sind Abgaben nicht schon dann als "gleichartig" iSd §8 Abs3 F-VG 1948 anzusehen, wenn der Besteuerungsgegenstand derselbe ist, vielmehr muss noch hinzukommen, dass von diesem Besteuerungsgegenstand die Abgaben gleichartig erhoben werden. Diese Voraussetzung liegt nur dann vor, wenn die Bestimmungen der verglichenen Gesetze im Wesentlichen übereinstimmen. Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg 14.688 aus 1996,, S 606 mwN) sind Abgaben nicht schon dann als "gleichartig" iSd §8 Abs3 F-VG 1948 anzusehen, wenn der Besteuerungsgegenstand derselbe ist, vielmehr muss noch hinzukommen, dass von diesem Besteuerungsgegenstand die Abgaben gleichartig erhoben werden. Diese Voraussetzung liegt nur dann vor, wenn die Bestimmungen der verglichenen Gesetze im Wesentlichen übereinstimmen.

49

3.1.2. Gemessen an diesen Kriterien besteht aber keine Gleichartigkeit iSd §8 Abs3 F-VG 1948 des vom Land Salzburg erhobenen Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags zu einer Bundesabgabe:

50

So wird die vom Bund zur Baulandmobilisierung auf unbebaute, baureife Grundstücke erhobene Bodenwertabgabe vom Einheitswert des Steuergegenstandes bemessen (vgl §2 des Bundesgesetzes vom 15. Dezember 1960 über eine Abgabe vom Bodenwert bei unbebauten Grundstücken und über eine Änderung des Einkommensteuergesetzes 1953 zur stärkeren Erfassung des Wertzuwachses bei Grundstücksveräußerungen [Bodenwertabgabegesetz – BWAG], BGBl 285/1960), während sich die Höhe des Infrastruktur- Bereitstellungsbeitrags nach dem Flächenausmaß des unbebauten Baulandgrundstücks richtet. Vom Flächenausmaß nach §77b Abs4 Sbg ROG 2009 ist in den ersten 15 Jahren der Widmung des Grundstücks als Bauland ab 1. Jänner 2018 das Flächenausmaß für den Eigenbedarf der Grundstückeigentümer gemäß §5 Z2 Sbg ROG 2009 abzuziehen. Die Bemessungsgrundlagen dieser Abgaben sind somit völlig verschieden, weshalb sie nicht als gleichartig iSd §8 Abs3 F-VG 1948 zu qualifizieren sind (vgl auch VfSlg 3221/1957 und 17.890/2006). Auch die vom Bund den Gemeinden kraft §7 Abs3 F-VG 1948 überlassene, vom Einheitswert erhobene Grundsteuer (vgl §12 Grundsteuergesetz 1955) steht somit der landesgesetzlichen Einführung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags nicht entgegen. So wird die vom Bund zur Baulandmobilisierung auf unbebaute, baureife Grundstücke erhobene Bodenwertabgabe vom Einheitswert des Steuergegenstandes bemessen vergleiche §2 des Bundesgesetzes vom 15. Dezember 1960 über eine Abgabe vom Bodenwert bei unbebauten Grundstücken und über eine Änderung des Einkommensteuergesetzes 1953 zur stärkeren Erfassung des Wertzuwachses bei Grundstücksveräußerungen

[Bodenwertabgabengesetz – BWAG], Bundesgesetzblatt 285 aus 1960.), während sich die Höhe des Infrastruktur- Bereitstellungsbeitrags nach dem Flächenausmaß des unbebauten Baulandgrundstücks richtet. Vom Flächenausmaß nach §77b Abs4 Sbg ROG 2009 ist in den ersten 15 Jahren der Widmung des Grundstücks als Bauland ab 1. Jänner 2018 das Flächenausmaß für den Eigenbedarf der Grundstückseigentümer gemäß §5 Z2 Sbg ROG 2009 abzuziehen. Die Bemessungsgrundlagen dieser Abgaben sind somit völlig verschieden, weshalb sie nicht als gleichartig iSd §8 Abs3 F-VG 1948 zu qualifizieren sind (vergleiche auch VfSlg 3221 aus 1957, und 17.890 aus 2006.). Auch die vom Bund den Gemeinden kraft §7 Abs3 F-VG 1948 überlassene, vom Einheitswert erhobene Grundsteuer (vergleiche §12 Grundsteuergesetz 1955) steht somit der landesgesetzlichen Einführung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags nicht entgegen.

51

3.2. Es ist für den Verfassungsgerichtshof auch nicht ersichtlich, dass der Landesgesetzgeber mit dem Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag in verfassungswidriger Weise in die bundesstaatliche Kompetenzverteilung hinsichtlich des Volkswohnungswesens (Art11 Abs1 B-VG) eingreifen würde:

52

3.2.1. Der Verfassungsgerichtshof geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass sich die bundesstaatliche Zuständigkeitsverteilung regelmäßig nicht nach dem Zweck einer Regelung, sondern nach ihrem Gegenstand und Inhalt richtet. An der Einordnung einer Geldleistungsverpflichtung als Abgabe ändert daher auch der Umstand nichts, dass der zur Erlassung eines Abgabengesetzes zuständige Gesetzgeber mit der Einführung der Abgabe neben dem Ziel der Beschaffung von Einnahmen andere als nur fiskalische Zwecke verfolgt (VfSlg 4466/1963, 8457/1978). Es steht dem Gesetzgeber frei, auf die wirtschaftlichen Dispositionen der Steuerpflichtigen Einfluss zu nehmen, soweit dadurch der verfassungsrechtliche Rahmen nicht verletzt und die Abgabenform nicht missbraucht wird. 3.2.1. Der Verfassungsgerichtshof geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass sich die bundesstaatliche Zuständigkeitsverteilung regelmäßig nicht nach dem Zweck einer Regelung, sondern nach ihrem Gegenstand und Inhalt richtet. An der Einordnung einer Geldleistungsverpflichtung als Abgabe ändert daher auch der Umstand nichts, dass der zur Erlassung eines Abgabengesetzes zuständige Gesetzgeber mit der Einführung der Abgabe neben dem Ziel der Beschaffung von Einnahmen andere als nur fiskalische Zwecke verfolgt (VfSlg 4466 aus 1963,, 8457 aus 1978,). Es steht dem Gesetzgeber frei, auf die wirtschaftlichen Dispositionen der Steuerpflichtigen Einfluss zu nehmen, soweit dadurch der verfassungsrechtliche Rahmen nicht verletzt und die Abgabenform nicht missbraucht wird.

53

Ein solcher Missbrauch der Abgabenform liegt vor, wenn die Abgabe zufolge ihrer besonderen Ausgestaltung so umfassend in eine fremde Materie hineinwirkt, dass sie ungeachtet ihrer Qualifikation als Abgabe zugleich auch als Regelung der fremden Sachmaterie gewertet werden muss. Entscheidend sind hierbei Zweck und Dichte der Regelung und insbesondere Art und Intensität ihrer Auswirkungen im fremden Sachbereich (vgl VfSlg 10.403/1985, 11.143/1986; VfGH 17.6.2026, E103/2025). Ein solcher Missbrauch der Abgabenform liegt vor, wenn die Abgabe zufolge ihrer besonderen Ausgestaltung so umfassend in eine fremde Materie hineinwirkt, dass sie ungeachtet ihrer Qualifikation als Abgabe zugleich auch als Regelung der fremden Sachmaterie gewertet werden muss. Entscheidend sind hierbei Zweck und Dichte der Regelung und insbesondere Art und Intensität ihrer Auswirkungen im fremden Sachbereich (vergleiche VfSlg 10.403 aus 1985,, 11.143 aus 1986,,; VfGH 17.6.2026, E103/2025).

54

3.2.2. Hieraus folgt, dass eine durch Landesgesetz vorgesehene Verschreibung einer Geldleistung, die darauf abzielt, das spekulative Unterlassen der Bebauung ("Baulandhortung") zu reduzieren, erst dann als in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes fallende Maßnahme des Volkswohnungswesens angesehen werden könnte, wenn der fiskalische Zweck der Maßnahme entscheidend in den Hintergrund tritt, weil das Gesetz ausschließlich darauf gerichtet ist, den Grundstückseigentümer zur Nutzbarmachung des Baulandes zu veranlassen und das Unterlassen des gewünschten und durch andere Maßnahmen nicht ersetzbaren Verhaltens mit einer derart hohen Geldleistung belegt ist, dass sie den Eigentümer in den allermeisten Fällen zwingt, sich der Absicht des Gesetzgebers gemäß zu verhalten (vgl VfSlg 10.403/1985; VfGH 17.6.2026,

E103/2025, Rz 35).3.2.2. Hieraus folgt, dass eine durch Landesgesetz vorgesehene Vorschreibung einer Geldleistung, die darauf abzielt, das spekulative Unterlassen der Bebauung ("Baulandhortung") zu reduzieren, erst dann als in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes fallende Maßnahme des Volkswohnungswesens angesehen werden könnte, wenn der fiskalische Zweck der Maßnahme entscheidend in den Hintergrund tritt, weil das Gesetz ausschließlich darauf gerichtet ist, den Grundstückseigentümer zur Nutzbarmachung des Baulandes zu veranlassen und das Unterlassen des gewünschten und durch andere Maßnahmen nicht ersetzbaren Verhaltens mit einer derart hohen Geldleistung belegt ist, dass sie den Eigentümer in den allermeisten Fällen zwingt, sich der Absicht des Gesetzgebers gemäß zu verhalten (vergleiche VfSlg 10.403 aus 1985,; VfGH 17.6.2026, E103/2025, Rz 35).

55

3.2.3. Die Bandbreite der Höhe des jährlich zu entrichtenden Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags beträgt – je nach Flächenausmaß und Tarifstufe – zwischen € 0,86 und € 2,79 je m² Nutzfläche. Die Belastung entspricht damit – worauf auch die Salzburger Landesregierung in ihrer Äußerung zutreffend hinweist – regelmäßig nur einem äußerst geringen Anteil des erzielbaren Verkaufspreises eines Baulandgrundstücks. Dass die Abgabenhöhe derart festgelegt ist, dass sie einen Zwang zur Bebauung oder zur Veräußerung begründete, ist somit nicht zu erkennen.

56

4. Vor dem Hintergrund des Beschwerdefalles ist entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers auch nicht ersichtlich, dass die Regelungen zum Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag den Gleichheitsgrundsatz verletzen würden:

57

4.1. Nach Auffassung des Beschwerdeführers verstößt die Ausgestaltung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags gegen den Gleichheitsgrundsatz nach Art 7 B-VG, weil die Abgabe pauschal und losgelöst von sachlichen Differenzierungskriterien, wie etwa der tatsächlichen Nutzung, dem Grad der Bebauung oder dem möglichen Beitrag eines Grundstücks zur infrastrukturellen Erschließung eingehoben werde. Auch Grundstücke mit hoher Bebauungsdichte, die nur gering bebaut werden, müssten in den Abgabengegenstand einbezogen werden, weil ansonsten die Abgabe durch Minimalverbauung vermieden werden könne. Der Anreiz zur Minimalverbauung führe wiederum zu höheren Infrastrukturkosten, womit die geltende Regelung sowohl die Zielsetzung der Wohnraumschaffung als auch die Vermeidung frustrierter Aufwendungen verfehle. Die Abgabe setze vielmehr Fehlanreize. Um sachlich gerechtfertigt zu sein, müsste die Abgabe nicht daran anknüpfen, ob ein Grundstück bebaut ist oder nicht, sondern vielmehr an Art und Ausmaß der Bebauung.

58

Diese Rechtsansicht teilt der Verfassungsgerichtshof nicht:

59

4.2. Der Gleichheitsgrundsatz gebietet dem Gesetzgeber, Gleiches gleich und Ungleiches ungleich zu behandeln, und setzt ihm insofern inhaltliche Schranken, als er es verbietet, sachlich nicht begründbare Differenzierungen zwischen den Normadressaten zu schaffen (vgl VfSlg 17.315/2004, 17.500/2005, 20.244/2018, 20.270/2018). Innerhalb dieser Schranken ist es dem Gesetzgeber jedoch von Verfassungs wegen durch den Gleichheitsgrundsatz nicht verwehrt, seine politischen Zielvorstellungen auf die ihm geeignet erscheinende Art zu verfolgen (s etwa VfSlg 16.176/2001, 16.504/2002).4.2. Der Gleichheitsgrundsatz gebietet dem Gesetzgeber, Gleiches gleich und Ungleiches ungleich zu behandeln, und setzt ihm insofern inhaltliche Schranken, als er es verbietet, sachlich nicht begründbare Differenzierungen zwischen den Normadressaten zu schaffen (vergleiche VfSlg 17.315 aus 2004,, 17.500 aus 2005,, 20.244 aus 2018,, 20.270 aus 2018,). Innerhalb dieser Schranken ist es dem Gesetzgeber jedoch von Verfassungs wegen durch den Gleichheitsgrundsatz nicht verwehrt, seine politischen Zielvorstellungen auf die ihm geeignet erscheinende Art zu verfolgen (s etwa VfSlg 16.176 aus 2001,, 16.504 aus 2002,).

60

4.3. Regelungen, mit denen der Gesetzgeber Anreize für eine Verhaltenslenkung der Steuerpflichtigen setzt, liegen grundsätzlich im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers. Insofern kann der Verfassungsgerichtshof dem Gesetzgeber nur dann entgegenzutreten, wenn er bei der Bestimmung der

einzusetzenden Mittel die ihm von Verfassungs wegen gesetzten Schranken überschreitet. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Gesetzgeber das sich aus dem Gleichheitsgrundsatz ergebende Sachlichkeitsgebot verletzt, wenn er also beispielsweise zur Zielerreichung völlig ungeeignete Mittel vorsieht oder wenn die vorgesehenen, an sich geeigneten Mitteln zu einer sachlich nicht begründbaren Differenzierung führen (VfSlg 11.369/1987, 20.538/2022; Ruppe, Das Abgabenrecht als Lenkungsinstrument der Gesellschaft und Wirtschaft und seine Schranken in den Grund-rechten, 8. ÖJT I/1/A [1982], 78 f.).4.3. Regelungen, mit denen der Gesetzgeber Anreize für eine Verhaltenslenkung der Steuerpflichtigen setzt, liegen grundsätzlich im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers. Insofern kann der Verfassungsgerichtshof dem Gesetzgeber nur dann entgegenzutreten, wenn er bei der Bestimmung der einzusetzenden Mittel die ihm von Verfassungs wegen gesetzten Schranken überschreitet. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Gesetzgeber das sich aus dem Gleichheitsgrundsatz ergebende Sachlichkeitsgebot verletzt, wenn er also beispielsweise zur Zielerreichung völlig ungeeignete Mittel vorsieht oder wenn die vorgesehenen, an sich geeigneten Mitteln zu einer sachlich nicht begründbaren Differenzierung führen (VfSlg 11.369 aus 1987,, 20.538 aus 2022,; Ruppe, Das Abgabenrecht als Lenkungsinstrument der Gesellschaft und Wirtschaft und seine Schranken in den Grund-rechten, 8. ÖJT I/1/A [1982], 78 f.).

61

Diese Grenzen werden nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes im vorliegenden Fall nicht überschritten:

62

4.3.1. Mit der Einführung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags nach §77b Sbg ROG 2009 verfolgt der Gesetzgeber die Intention, eine abgabenrechtliche Regelung zu schaffen, die neben dem mit Abgaben verbundenen Effekt, Steuereinnahmen zu erzielen, auch einen finanziellen Anreiz zur Nutzbarmachung des Baulandes schaffen und der Vermeidung frustrierter Aufwendungen für die Gemeinden durch die Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen dienen soll (vgl ErlRV 307 BlgLT [Sbg.] 15. GP, 94). Darüber hinaus fließt der Abgabenertrag den Gemeinden zu und ist für Zwecke der aktiven Bodenpolitik der Gemeinde sowie zur Erhaltung, Erweiterung und Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen zu verwenden.4.3.1. Mit der Einführung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags nach §77b Sbg ROG 2009 verfolgt der Gesetzgeber die Intention, eine abgabenrechtliche Regelung zu schaffen, die neben dem mit Abgaben verbundenen Effekt, Steuereinnahmen zu erzielen, auch einen finanziellen Anreiz zur Nutzbarmachung des Baulandes schaffen und der Vermeidung frustrierter Aufwendungen für die Gemeinden durch die Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen dienen soll vergleiche ErlRV 307 BlgLT [Sbg.] 15. GP, 94). Darüber hinaus fließt der Abgabenertrag den Gemeinden zu und ist für Zwecke der aktiven Bodenpolitik der Gemeinde sowie zur Erhaltung, Erweiterung und Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen zu verwenden.

63

4.3.2. Ungeachtet der niedrigen Abgabensätze (vgl Rz 55) ist die Einschätzung des Landesgesetzgebers, dass die Abgabe einen Anreiz zur Zielerreichung bieten kann, nicht von vornherein unvertretbar, zumal ihm bei Einführung einer neuen Abgabe hinsichtlich deren Wirkungen ein erheblicher Prognosespielraum zuzugestehen ist (vgl VfGH 17.6.2026, E103/2025, Rz 53). Für den Landesgesetzgeber war zumindest ex ante nicht auszuschließen, dass die Abgabe einen Lenkungseffekt entfalten kann.4.3.2. Ungeachtet der niedrigen Abgabensätze vergleiche Rz 55) ist die Einschätzung des Landesgesetzgebers, dass die Abgabe einen Anreiz zur Zielerreichung bieten kann, nicht von vornherein unvertretbar, zumal ihm bei Einführung einer neuen Abgabe hinsichtlich deren Wirkungen ein erheblicher Prognosespielraum zuzugestehen ist vergleiche VfGH 17.6.2026, E103/2025, Rz 53). Für den Landesgesetzgeber war zumindest ex ante nicht auszuschließen, dass die Abgabe einen Lenkungseffekt entfalten kann.

64

4.3.3. Die sachgerechte Ausgestaltung des Lenkungseffekts erfordert allerdings, dass der Abgabentatbestand jene Sachverhalte belastet, in denen eine Verhaltensänderung des Steuerpflichtigen zum Entfall der Abgabepflicht führen kann. Demgemäß wäre es etwa unsachlich, wenn der Abgabe nicht zu Wohnzwecken bebaubare Grundstücke unterlägen oder unbebaute, aber an sich für Wohnzwecke bebaubare

Baulandgrundstücke ohne sachliche Rechtfertigung von der Abgabepflicht ausgenommen wären. Vor dem Hintergrund des Beschwerdefalles erweist sich die Ausgestaltung als sachgerecht:

65

4.3.3.1. Als unverbaut gelten nach §5 Z6 litc sublitaa Sbg ROG 2009 Baulandgrundstücke, wenn sie zur selbständigen Bebauung geeignet sind, aber mit keinem Bau oder nur mit Nebenanlagen bebaut sind. Baulandgrundstücke sind wiederum Grundstücke oder auch nur Teile davon, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind. In Bezug auf die Abgaben sind dabei bebaute Einheiten von unverbauten Einheiten abzugrenzen (vgl §5 Z6 litb Sbg ROG 2009). Die bebaute Einheit ist der bebaute Teil eines Baulandgrundstücks samt zugehörigen Erschließungs-, Stellplatz- und Hausgartenflächen oder dergleichen ("Zugehörflächen"), auch wenn diese Teil eines angrenzenden eigenen Baulandgrundstücks sind; die unverbauten Einheit besteht aus räumlich zusammenhängenden unverbauten Teilen von Baulandgrundstücken, soweit sie zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören und nicht unter die sublitaa fallen (vgl VwGH 17.12.2025, Ro 2025/13/0024 ua, Rz 25).

4.3.3.1. Als unverbaut gelten nach §5 Z6 litc sublitaa Sbg ROG 2009 Baulandgrundstücke, wenn sie zur selbständigen Bebauung geeignet sind, aber mit keinem Bau oder nur mit Nebenanlagen bebaut sind. Baulandgrundstücke sind wiederum Grundstücke oder auch nur Teile davon, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind. In Bezug auf die Abgaben sind dabei bebaute Einheiten von unverbauten Einheiten abzugrenzen vergleiche §5 Z6 litb Sbg ROG 2009). Die bebaute Einheit ist der bebaute Teil eines Baulandgrundstücks samt zugehörigen Erschließungs-, Stellplatz- und Hausgartenflächen oder dergleichen ("Zugehörflächen"), auch wenn diese Teil eines angrenzenden eigenen Baulandgrundstücks sind; die unverbauten Einheit besteht aus räumlich zusammenhängenden unverbauten Teilen von Baulandgrundstücken, soweit sie zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören und nicht unter die sublitaa fallen vergleiche VwGH 17.12.2025, Ro 2025/13/0024 ua, Rz 25).

66

4.3.3.2. Die im Gesetz hinsichtlich der Abgabepflicht getroffene Abgrenzung bebauter Einheiten von unbebauten Einheiten begegnet keinen gleichheitsrechtlichen Bedenken. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kann auch nicht erkannt werden, dass eine sachgerechte Ausgestaltung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags eine ausdrückliche Regelung für die Belastung bebauter Grundstücke erfordern würde. Die Regelung zielt nämlich nicht auf die Herstellung einer Maximalverbauung, sondern auf die Verfügbarmachung bisher unverbaut gebliebener Baulandgrundstücke ab (vgl ErlRV 307 BlgLT [Sbg.] 15. GP, 34).

4.3.3.2. Die im Gesetz hinsichtlich der Abgabepflicht getroffene Abgrenzung bebauter Einheiten von unbebauten Einheiten begegnet keinen gleichheitsrechtlichen Bedenken. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kann auch nicht erkannt werden, dass eine sachgerechte Ausgestaltung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags eine ausdrückliche Regelung für die Belastung bebauter Grundstücke erfordern würde. Die Regelung zielt nämlich nicht auf die Herstellung einer Maximalverbauung, sondern auf die Verfügbarmachung bisher unverbaut gebliebener Baulandgrundstücke ab vergleiche ErlRV 307 BlgLT [Sbg.] 15. GP, 34).

67

4.3.3.3. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag nicht pauschal für alle unverbauten Baulandgrundstücke zu entrichten, sondern beschränkt sich dieser nur auf die Wohnbaulandkategorien (§30 Abs1 Z1 bis 5 und Z9 Sbg ROG 2009) und von diesen nur auf solche, die keiner Baulandbefristung unterliegen. Außerdem besteht die Beitragspflicht entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht, wenn eine Bebauung aus objektiven Gründen nicht möglich ist (siehe dazu §77b Abs2 Z1 bis 4 Sbg ROG 2009).

68

4.3.3.4. Der Beschwerdeführer hält es zudem für sachlich nicht gerechtfertigt, dass für landwirtschaftlich genutzte Flächen keine vergleichbare Abgabe zu leisten ist. Damit verkennet er, dass land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (als Teil der Nutzungsart Grünland iSd §36 Sbg ROG 2009) im Vergleich zu Baulandgrundstücken vorrangig nicht der Errichtung von Bauwerken dienen, sondern ein Bauvorhaben im Grünland nur dann und in dem Umfang zulässig ist, als dies für die bestimmungsgemäße Nutzung des Grünlandes erforderlich ist (vgl Leitl, Überörtliche und örtliche Raumplanung, in: Hauer/Nußbaumer [Hrsg.], Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht [2006], 117). Der Gleichheitsgrundsatz gebietet daher nicht,

landwirtschaftliche Flächen in die Abgabepflicht einzubeziehen. 4.3.3.4. Der Beschwerdeführer hält es zudem für sachlich nicht gerechtfertigt, dass für landwirtschaftlich genutzte Flächen keine vergleichbare Abgabe zu leisten ist. Damit verkennt er, dass land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (als Teil der Nutzungsart Grünland iSd §36 Sbg ROG 2009) im Vergleich zu Baulandgrundstücken vorrangig nicht der Errichtung von Bauwerken dienen, sondern ein Bauvorhaben im Grünland nur dann und in dem Umfang zulässig ist, als dies für die bestimmungsgemäße Nutzung des Grünlandes erforderlich ist (vergleiche Leitl, Überörtliche und örtliche Raumplanung, in: Hauer/Nußbaumer [Hrsg.], Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht [2006], 117). Der Gleichheitsgrundsatz gebietet daher nicht, landwirtschaftliche Flächen in die Abgabepflicht einzubeziehen.

69

4.3.3.5. Ferner ist nicht zu erkennen, dass der Gesetzgeber die Ausnahme für den Eigenbedarf willkürlich festgelegt hätte und mit Blick auf die Fläche für den Eintritt in die Abgabepflicht eine konsistente Begründung fehle. Es liegt im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers, das Grundstücksausmaß, das zum Eintritt in die Abgabepflicht führt, mit 500 m² und für den Freibetrag betreffend den Eigenbedarf mit 700 m² einen großzügigeren Rahmen vorzusehen, zumal der Abzug für den Eigenbedarf nur dann zum Tragen kommen kann, wenn dieser auch konkret nachgewiesen wird (siehe VwGH 17.12.2025, Ro 2025/13/0024 ua, Rz 35; 26.2.2026, Ro 2026/13/0002, Rz 16, mwN).

70

4.3.3.6. Im Übrigen weist die Salzburger Landesregierung zutreffend darauf hin, dass in Anbetracht der Regelungen zum Abgabentatbestand und der hiezu bereits ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Abgabepflicht nicht durch die Zuschreibung des unverbauten Baulandgrundstücks zu einem benachbarten Bauplatz umgangen werden kann (vgl dazu bereits Rz 65). 4.3.3.6. Im Übrigen weist die Salzburger Landesregierung zutreffend darauf hin, dass in Anbetracht der Regelungen zum Abgabentatbestand und der hiezu bereits ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Abgabepflicht nicht durch die Zuschreibung des unverbauten Baulandgrundstücks zu einem benachbarten Bauplatz umgangen werden kann (vergleiche dazu bereits Rz 65).

71

4.4. Auch bestehen gegen die Höhe des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrages keine verfassungsrechtlichen Bedenken: Wie bereits oben ausgeführt, ist nicht zu erkennen, dass diese derart festgelegt wäre, dass sie einen Zwang zur Bebauung oder zur Veräußerung begründet. Auch erscheint die Tarifstaffel nicht unsachlich, orientiert sie sich doch – wie den Ausführungen in der Stellungnahme der Landesregierung Salzburg zu entnehmen ist – an den in der Sbg Wohnbauförderungsverordnung 2015 ausgewiesenen, für die einzelnen Bezirke variierenden Grundstückskosten. Gegen eine solche nach Regionen differenzierende pauschale Betrachtung hegt der Verfassungsgerichtshof keine Bedenken, solange sie für die Mehrzahl der Fälle nicht völlig ungeeignet wäre (vgl zB VfSlg 5333/1966, 18.578/2008, 19.633/2012). Ein solches Vorbringen ist den Beschwerdeausführungen aber nicht zu entnehmen. Auch ist keine Unverhältnismäßigkeit der Höhe der Abgabe bezogen auf die Infrastrukturkosten zu ersehen, ist doch die Abgabe keine nach dem Äquivalenzprinzip erhobene Gebühr und liegt ihre Zielsetzung auch in der Mobilisierung von Baulandgrundstücken (VfSlg 17.890/2006). 4.4. Auch bestehen gegen die Höhe des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrages keine verfassungsrechtlichen Bedenken: Wie bereits oben ausgeführt, ist nicht zu erkennen, dass diese derart festgelegt wäre, dass sie einen Zwang zur Bebauung oder zur Veräußerung begründet. Auch erscheint die Tarifstaffel nicht unsachlich, orientiert sie sich doch – wie den Ausführungen in der Stellungnahme der Landesregierung Salzburg zu entnehmen ist – an den in der Sbg Wohnbauförderungsverordnung 2015 ausgewiesenen, für die einzelnen Bezirke variierenden Grundstückskosten. Gegen eine solche nach Regionen differenzierende pauschale Betrachtung hegt der Verfassungsgerichtshof keine Bedenken, solange sie für die Mehrzahl der Fälle nicht völlig ungeeignet wäre (vergleiche zB VfSlg 5333 aus 1966, 18.578 aus 2008, 19.633 aus 2012,). Ein solches Vorbringen ist den Beschwerdeausführungen aber nicht zu entnehmen. Auch ist keine Unverhältnismäßigkeit der Höhe der Abgabe bezogen auf die Infrastrukturkosten zu ersehen, ist doch die Abgabe keine nach dem Äquivalenzprinzip erhobene Gebühr und liegt ihre Zielsetzung auch in der Mobilisierung von

Baulandgrundstücken (VfSlg 17.890 aus 2006,).

72

5. Hinsichtlich der geltend gemachten Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG, Art1 1. ZPEMRK) kann sinngemäß auf die Erwägungen zum Gleichheitsgrundsatz (Art7 B-VG, Art2 StGG) verwiesen werden.

73

6. Auch sind die Bedenken des Beschwerdeführers, dass die Bestimmungen des Sbg ROG 2009 gegen Art18 B-VG verstoßen würden, nicht begründet:

74

6.1. Das in Art18 Abs1 B-VG

verankerte Rechtsstaatsprinzip gebietet, dass Gesetze einen Inhalt haben müssen, durch den das Verhalten der Behörde vorherbestimmt ist. Es ist jedoch verfassungsgesetzlich zulässig, wenn der einfache Gesetzgeber einer Verwaltungsbehörde ein Auswahlermessen einräumt und die Auswahlentscheidung an – die Behörde bindende – Kriterien knüpft (vgl zB VfSlg 5810/1968, 12.399/1990, 12.497/1990, 16.625/2002). Dass der Gesetzgeber bei der Beschreibung und Formulierung dieser Kriterien unbestimmte Gesetzesbegriffe verwendet, dadurch zwangsläufig Unschärfen in Kauf nimmt und von einer exakten Determinierung des Behördenhandelns Abstand nimmt, kann im Hinblick auf den Regelungsgegenstand erforderlich sein und steht grundsätzlich in Einklang mit Art18 Abs1 B-VG (vgl die Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zum "differenzierten Legalitätsprinzip", VfSlg 13.785/1994 mwN, 20.130/2016, 20.192/2017, 20.476/2021). verankerte Rechtsstaatsprinzip gebietet, dass Gesetze einen Inhalt haben müssen, durch den das Verhalten der Behörde vorherbestimmt ist. Es ist jedoch verfassungsgesetzlich zulässig, wenn der einfache Gesetzgeber einer Verwaltungsbehörde ein Auswahlermessen einräumt und die Auswahlentscheidung an – die Behörde bindende – Kriterien knüpft vergleiche zB VfSlg 5810 aus 1968,, 12.399 aus 1990,, 12.497 aus 1990,, 16.625 aus 2002,). Dass der Gesetzgeber bei der Beschreibung und Formulierung dieser Kriterien unbestimmte Gesetzesbegriffe verwendet, dadurch zwangsläufig Unschärfen in Kauf nimmt und von einer exakten Determinierung des Behördenhandelns Abstand nimmt, kann im Hinblick auf den Regelungsgegenstand erforderlich sein und steht grundsätzlich in Einklang mit Art18 Abs1 B-VG vergleiche die Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zum "differenzierten Legalitätsprinzip", VfSlg 13.785 aus 1994, mwN, 20.130 aus 2016,, 20.192 aus 2017,, 20.476 aus 2021,).

75

Die Verwendung unbestimmter Gesetzesbegriffe allein belastet eine Regelung noch nicht mit Verfassungswidrigkeit (vgl zB VfSlg 3981/1961, 18.550/2008, 19.530/2011 und 20.070/2016). Entscheidend ist vielmehr, ob der Anordnungsgehalt einer Regelung unter Heranziehung aller Auslegungsmethoden geklärt werden kann (vgl zB VfSlg 8395/1978, 10.296/1984, 13.785/1994, 18.821/2009, 19.530/2011, 20.476/2021). Die Verwendung unbestimmter Gesetzesbegriffe allein belastet eine Regelung noch nicht mit Verfassungswidrigkeit vergleiche zB VfSlg 3981 aus 1961,, 18.550 aus 2008,, 19.530 aus 2011, und 20.070 aus 2016,). Entscheidend ist vielmehr, ob der Anordnungsgehalt einer Regelung unter Heranziehung aller Auslegungsmethoden geklärt werden kann vergleiche zB VfSlg 8395 aus 1978,, 10.296 aus 1984,, 13.785 aus 1994,, 18.821 aus 2009,, 19.530 aus 2011,, 20.476 aus 2021,).

76

6.2. Soweit der Beschwerdeführer behauptet, insbesondere das Tatbestandsmerkmal "unbefristet" in §77b Abs2 Sbg ROG 2009 sei "völlig unklar", übersieht er, dass Widmungen gemäß §27 Abs7 Sbg ROG 2009 in gesetzlich bestimmten Fällen zeitlich befristet werden können, und die Abgabe nur betreffend unverbaute Baulandgrundstücke zu entrichten ist, die nicht einer solchen Befristung unterliegen (vgl dazu insbesondere §29 Abs2 und 3 Sbg ROG 2009). 6.2. Soweit der Beschwerdeführer behauptet, insbesondere das Tatbestandsmerkmal "unbefristet" in §77b Abs2 Sbg ROG 2009 sei "völlig unklar", übersieht er, dass Widmungen gemäß §27 Abs7 Sbg ROG 2009 in gesetzlich bestimmten Fällen zeitlich befristet werden können, und die Abgabe nur betreffend unverbaute Baulandgrundstücke zu entrichten ist, die nicht einer solchen Befristung unterliegen vergleiche dazu insbesondere §29 Abs2 und 3 Sbg ROG 2009).

77

6.3. Darüber hinaus ist entgegen dem Beschwerdevorbringen nicht ersichtlich, dass der Landesgesetzgeber

mit der in §77b Abs5 Sbg ROG 2009 vorgesehenen Staffelung des Abgabensatzes, mit der die Tariffhöhe nach Bezirken gegliedert ist und stufenweise mit zunehmendem Flächenausmaß der Bemessungsgrundlage steigt (wobei für die ersten 500 m² keine Abgaben anfallen), keine ausreichend klare Regelung der Abgabenhöhe geschaffen hätte (vgl Rz 71).6.3. Darüber hinaus ist entgegen dem Beschwerdevorbringen nicht ersichtlich, dass der Landesgesetzgeber mit der in §77b Abs5 Sbg ROG 2009 vorgesehenen Staffelung des Abgabensatzes, mit der die Tariffhöhe nach Bezirken gegliedert ist und stufenweise mit zunehmendem Flächenausmaß der Bemessungsgrundlage steigt (wobei für die ersten 500 m² keine Abgaben anfallen), keine ausreichend klare Regelung der Abgabenhöhe geschaffen hätte (vergleiche Rz 71).

78

7. Der Verfassungsgerichtshof sieht sich daher nicht veranlasst, gesetzliche Bestimmungen des Sbg ROG 2009 zum Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag in Prüfung zu ziehen.

79

8. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften und des Umstandes, dass kein Anhaltspunkt dafür besteht, dass das Landesverwaltungsgericht Salzburg diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat, wäre der Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur dann verletzt, wenn das Verwaltungsgericht Willkür geübt hätte.

80

8.1. Ein willkürliches Verhalten des Verwaltungsgerichtes, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg 8808/1980 mwN, 14.848/1997, 15.241/1998 mwN, 16.287/2001, 16.640/2002 und 19.518/2011).8.1. Ein willkürliches Verhalten des Verwaltungsgerichtes, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg 8808 aus 1980, mwN, 14.848 aus 1997,, 15.241 aus 1998, mwN, 16.287 aus 2001,, 16.640 aus 2002, und 19.518 aus 2011,).

81

8.2. Weder hat der Beschwerdeführer eingewandt, dass das Landesverwaltungsgericht Salzburg mit der angefochtenen Entscheidung Willkür geübt hätte, noch sind aus Sicht des Verfassungsgerichtshofes Hinweise auf einen in die Verfassungssphäre reichenden Vollzugsfehler des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg hervorgekommen. Ob das angefochtene Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, hat der Verfassungsgerichtshof nicht zu überprüfen.

IV. Ergebnisrömisches vier. Ergebnis

82

1. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden.

83

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass der Beschwerdeführer in von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, dass er in seinen Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

84

2. Die Beschwerde ist daher abzuweisen und gemäß Art144 Abs3 B-VG antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten (zum System der Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof durch den Verfassungsgerichtshof nach Inkrafttreten der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 vgl VfSlg 19.867/2014).2. Die Beschwerde ist daher abzuweisen und gemäß Art144 Abs3 B-VG antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten (zum System der

Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof durch den Verfassungsgerichtshof nach Inkrafttreten der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 vergleiche VfSlg 19.867 aus 2014,).

85

3. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Abgaben Gemeinde-, Erhaltungsbeitrag, Bodenwertabgabe, Grundsteuer, Abgabenerfindungsrecht der Gemeinden und Länder, Kompetenz Bund - Länder, Auslegung, Verhältnismäßigkeit, Rechtspolitik, Rechtsstaatsprinzip, Determinierungsgebot, Eigentumsbeschränkung, Eigentumseingriff, Finanzverfassung, Abgabenwesen, Raumordnung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2026:E3469.2025

Zuletzt aktualisiert am

20.10.2026

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at