

RS Vfgh 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

Rechtssatz

Keine Gleichartigkeit des vom Land Salzburg erhobenen Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags zu einer Bundesabgabe iSd §8 Abs3 F-VG 1948:

Die vom Bund zur Baulandmobilisierung auf unbebaute, baureife Grundstücke erhobene Bodenwertabgabe wird vom Einheitswert des Steuergegenstandes bemessen, 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 01.01.2018 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. Auch die vom Bund den Gemeinden kraft §7 Abs3 F-VG 1948 überlassene, vom Einheitswert erhobene Grundsteuer steht somit der landesgesetzlichen Einführung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags nicht entgegen.

Kein Eingriff durch den Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag in die bundesstaatliche Kompetenzverteilung für das Volkswohnungswesen:

Eine durch Landesgesetz vorgesehene Vorschreibung einer Geldleistung, die darauf abzielt, das spekulative Unterlassen der Bebauung ("Baulandhortung") zu reduzieren, könnte erst dann als in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes fallende Maßnahme des Volkswohnungswesens angesehen werden, 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.

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 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.

Keine Verletzung im Gleichheitsrecht und im Recht auf Unversehrtheit des Eigentums durch die Regelungen zum Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags:

Mit der Einführung des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags 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. 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.

Ungeachtet der niedrigen Abgabensätze 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. Für den Landesgesetzgeber war zumindest ex ante nicht auszuschließen, dass die Abgabe einen Lenkungseffekt entfalten kann.

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.

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 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.

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 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.

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.

Im Übrigen kann in Anbetracht der Regelungen zum Abgabentatbestand und der hierzu bereits ergangenen Rsp des VfGH die Abgabepflicht nicht durch die Zuschreibung des unverbauten Baulandgrundstücks zu einem benachbarten Bauplatz umgangen werden.

Auch bestehen gegen die Höhe des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrages keine verfassungsrechtlichen Bedenken: Es ist nicht zu erkennen, dass die Abgabe derart festgelegt wäre, dass sie einen Zwang zur Bebauung oder zur Veräußerung begründet. Auch erscheint die Tarifstaffel nicht unsachlich, orientiert sie sich doch an den in der Sbg Wohnbauförderungsverordnung 2015 ausgewiesenen, für die einzelnen Bezirke variierenden Grundstückskosten. Gegen eine solche nach Regionen differenzierende pauschale Betrachtung hegt der VfGH keine Bedenken, solange sie für die Mehrzahl der Fälle nicht völlig ungeeignet wäre. 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.

Kein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot:

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.

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 Tarifhöhe 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.

Entscheidungstexte

- E3469/2025

Entscheidungstext VfGH Erkenntnis 25.09.2026 E3469/2025

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