

TE Vwgh Erkenntnis 2026/2/26 Ro 2025/13/0037

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.02.2026

Index

L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg

001 Verwaltungsrecht allgemein

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht

Norm

BAO §243

BAO §262 Abs1

BAO §279 Abs1

ROG Slbg 2009 §5 Z2 lita

ROG Slbg 2009 §77b

ROG Slbg 2009 §77b Abs4 Z2

VwRallg

1. BAO § 243 heute
2. BAO § 243 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2013
3. BAO § 243 gültig von 01.01.2003 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2002
4. BAO § 243 gültig von 01.01.1962 bis 31.12.2002
1. BAO § 262 heute
2. BAO § 262 gültig ab 20.07.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 113/2024
3. BAO § 262 gültig von 01.01.2014 bis 19.07.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2013
4. BAO § 262 gültig von 01.01.1962 bis 31.12.2002 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 97/2002
1. BAO § 279 heute
2. BAO § 279 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2013
3. BAO § 279 gültig von 12.08.2006 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 143/2006
4. BAO § 279 gültig von 01.01.2003 bis 11.08.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2002
5. BAO § 279 gültig von 01.01.1962 bis 31.12.2002

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident MMag. Maislinger und die Hofrätin Dr.in Lachmayer, den Hofrat Dr. Bodis, die Hofrätin Drin Wiesinger sowie den Hofrat Mag. M. Mayr, LL.M., als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Karger, LL.M., MA, über die Revision des Bürgermeisters der Marktgemeinde Oberalm, vertreten durch Dr. Peter P. Groß, Rechtsanwalt in Wien, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg vom 30. Juni 2025, 405-13/1123/1/6-2025, betreffend Infrastrukturbereitstellungs-

Beitrag für das Jahr 2023 gemäß § 77b Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (mitbeteiligte Partei: M, vertreten durch Dr. Reinhard Bruzek und Dr. Hubertus Bruzek, Rechtsanwälte in Elsbethen), zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident MMag. Maislinger und die Hofrätin Dr.in Lachmayer, den Hofrat Dr. Bodis, die Hofrätin Dr.in Wiesinger sowie den Hofrat Mag. M. Mayr, LL.M., als Richter und Richterinnen, unter Mitwirkung des Schriftführers Mag. Karger, LL.M., MA, über die Revision des Bürgermeisters der Marktgemeinde Oberalm, vertreten durch Dr. Peter P. Groß, Rechtsanwalt in Wien, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg vom 30. Juni 2025, 405-13/1123/1/6-2025, betreffend Infrastrukturbereitstellungsbeitrag für das Jahr 2023 gemäß Paragraph 77 b, Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (mitbeteiligte Partei: M, vertreten durch Dr. Reinhard Bruzek und Dr. Hubertus Bruzek, Rechtsanwälte in Elsbethen), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Begründung

1

Mit Formular für die Selbsterklärung zum Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag, in welchem bereits ausgefüllt war, dass die Grundstücksparzelle X mit einem Flächenausmaß von 1.238 m² zur Gänze gewidmetes und unverbautes Bauland sei, teilte der Mitbeteiligte mit, die Liegenschaft sei für ein „privates Einfamilienhaus des Eigentümers“ vorgesehen. Es werde Eigenbedarf von 700 m² in Anspruch genommen. Es verbleibe daher eine Fläche von 583 m²; der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag ergebe sich mit 1.120 €. Mit Formular für die Selbsterklärung zum Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag, in welchem bereits ausgefüllt war, dass die Grundstücksparzelle römisch zehn mit einem Flächenausmaß von 1.238 m² zur Gänze gewidmetes und unverbautes Bauland sei, teilte der Mitbeteiligte mit, die Liegenschaft sei für ein „privates Einfamilienhaus des Eigentümers“ vorgesehen. Es werde Eigenbedarf von 700 m² in Anspruch genommen. Es verbleibe daher eine Fläche von 583 m²; der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag ergebe sich mit 1.120 €.

2

Mit Bescheid vom 9. Oktober 2024 setzte die belangte Behörde (und nunmehr revisionswerbende Partei) für das Grundstück X ausgehend von einem Flächenausmaß von 1.238 m² den Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag für das Jahr 2023 mit 2.240 € fest. In der Begründung wurde insbesondere ausgeführt, Abgabepflichtige, die einen Ausnahmegrund für sich behaupteten, hätten den Beweis für die Umstände, auf die sich die Behauptung stütze, zu erbringen. Der Mitbeteiligte habe bereits Eigentum im näheren Lebensbereich sowie in Wien zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses; betreffend die Liegenschaft X könne Eigenbedarf daher nicht in Anspruch genommen werden. Mit Bescheid vom 9. Oktober 2024 setzte die belangte Behörde (und nunmehr revisionswerbende Partei) für das Grundstück römisch zehn ausgehend von einem Flächenausmaß von 1.238 m² den Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag für das Jahr 2023 mit 2.240 € fest. In der Begründung wurde insbesondere ausgeführt, Abgabepflichtige, die einen Ausnahmegrund für sich behaupteten, hätten den Beweis für die Umstände, auf die sich die Behauptung stütze, zu erbringen. Der Mitbeteiligte habe bereits Eigentum im näheren Lebensbereich sowie in Wien zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses; betreffend die Liegenschaft römisch zehn könne Eigenbedarf daher nicht in Anspruch genommen werden.

3

Der Mitbeteiligte erhob gegen diesen Bescheid Beschwerde. Er machte geltend, er habe das Grundstück im Jahr 2021 im Schenkungswege von seinem nunmehr verstorbenen Vater erhalten. Das Nebengrundstück, das seiner Schwester gehöre, sei vermietet. Es bestehe ein Wohnbedürfnis; er halte das Grundstück vor allem deswegen, um dort ein Eigenheim zu errichten, insbesondere für den Fall, dass er heirate, Vater werde und mit seiner Familie ein Eigenheim errichten möchte. Der Lebensmittelpunkt des Mitbeteiligten sei im Salzburger Umland situiert.

4

Mit Beschwerdeentscheidung vom 7. Jänner 2025 wies die belangte Behörde die Beschwerde als unbegründet ab.

5

Der Mitbeteiligte beantragte die Vorlage der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht.

6

Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Landesverwaltungsgericht Salzburg der Beschwerde Folge und änderte „die Beschwerdeentscheidung“ dahin ab, dass - in Abänderung des Bescheides vom 9. Oktober 2024 - ein

Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag in der (im Formular für die Selbsterklärung begehrten) Höhe von 1.120 € vorgeschrieben werde. Die ordentliche Revision sei zulässig.

7

Nach Schilderung des Verfahrensgeschehens führte das Landesverwaltungsgericht Salzburg im Wesentlichen aus, der Mitbeteiligte sei Eigentümer des Grundstücks X mit einem Flächenausmaß von 1.238 m². Die gesamte Grundparzelle befinde sich in der Baulandkategorie „erweitertes Wohngebiet“; die Liegenschaft sei unverbaut. Diese Baulandfläche sei unbefristet ab dem 1. Jänner 2018 seit mehr als fünf Jahren als Bauland ausgewiesen. Nach Schilderung des Verfahrensgeschehens führte das Landesverwaltungsgericht Salzburg im Wesentlichen aus, der Mitbeteiligte sei Eigentümer des Grundstücks römisch zehn mit einem Flächenausmaß von 1.238 m². Die gesamte Grundparzelle befinde sich in der Baulandkategorie „erweitertes Wohngebiet“; die Liegenschaft sei unverbaut. Diese Baulandfläche sei unbefristet ab dem 1. Jänner 2018 seit mehr als fünf Jahren als Bauland ausgewiesen.

8

Der Mitbeteiligte wohne derzeit in einer ca. 72 m² großen Wohnung in E im ersten Stock. Er sei Eigentümer dieser sowie einer weiteren Wohnung in Wien. Er sei zudem Eigentümer von weiteren Grundstücken, die als Garten ausgewiesen oder als Grünland gewidmet seien. Der Mitbeteiligte sei Gesellschafter und Geschäftsführer der D GmbH & Co KG; dieses Unternehmen sei wenige hundert Meter vom Grundstück X entfernt. Der Mitbeteiligte wohne derzeit in einer ca. 72 m² großen Wohnung in E im ersten Stock. Er sei Eigentümer dieser sowie einer weiteren Wohnung in Wien. Er sei zudem Eigentümer von weiteren Grundstücken, die als Garten ausgewiesen oder als Grünland gewidmet seien. Der Mitbeteiligte sei Gesellschafter und Geschäftsführer der D GmbH & Co KG; dieses Unternehmen sei wenige hundert Meter vom Grundstück römisch zehn entfernt.

9

Der Mitbeteiligte beabsichtige die Errichtung eines Einfamilienhauses für sich und seine zukünftige Familie auf dem Grundstück X. Insoweit liege ein Eigenbedarf vor, zumal mit einem Einfamilienhaus geänderten Familienverhältnissen tatsächlich besser (als mit einer Eigentumswohnung) entsprochen werden könnte. Darüber hinaus befinde sich das Unternehmen des Mitbeteiligten im Nahebereich der Liegenschaft; der berufsbedingte Ortswechsel sorge ebenfalls für eine bessere Befriedigung des Wohnbedürfnisses. Vom Flächenausmaß des Baulandgrundstückes seien sohin 700 m² für den Eigenbedarf des Mitbeteiligten in Abzug zu bringen. Der Mitbeteiligte beabsichtige die Errichtung eines Einfamilienhauses für sich und seine zukünftige Familie auf dem Grundstück römisch zehn. Insoweit liege ein Eigenbedarf vor, zumal mit einem Einfamilienhaus geänderten Familienverhältnissen tatsächlich besser (als mit einer Eigentumswohnung) entsprochen werden könnte. Darüber hinaus befinde sich das Unternehmen des Mitbeteiligten im Nahebereich der Liegenschaft; der berufsbedingte Ortswechsel sorge ebenfalls für eine bessere Befriedigung des Wohnbedürfnisses. Vom Flächenausmaß des Baulandgrundstückes seien sohin 700 m² für den Eigenbedarf des Mitbeteiligten in Abzug zu bringen.

10

Die ordentliche Revision sei zulässig, da Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Eigenbedarf des § 5 Z 2 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 im Zusammenhang mit der Innehabung von Wohnungseigentum und einer zukünftig beabsichtigten Familiengründung fehle. Die ordentliche Revision sei zulässig, da Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Eigenbedarf des Paragraph 5, Ziffer 2, Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 im Zusammenhang mit der Innehabung von Wohnungseigentum und einer zukünftig beabsichtigten Familiengründung fehle.

11

Gegen dieses Erkenntnis wendet sich die Revision der belangten Behörde.

12

Der Mitbeteiligte hat eine Revisionsbeantwortung eingebracht.

13

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

14

Zunächst ist zu bemerken, dass Gegenstand einer Abänderung des Verwaltungsgerichts im Rahmen eines Verfahrens nach der BAO der Erstbescheid der Abgabenbehörde, nicht die Beschwerdeentscheidung ist (vgl. VwGH 29.6.2022, Ra 2021/15/0072, mwN). Wenn im vorliegenden Fall das Landesverwaltungsgericht Salzburg ausgesprochen hat, es werde die Beschwerdeentscheidung abgeändert, so ist dies dahin zu verstehen, dass damit (wie ohnehin auch

ausgesprochen) der Bescheid der belangten Behörde vom 9. Oktober 2024 abgeändert wurde. Zunächst ist zu bemerken, dass Gegenstand einer Abänderung des Verwaltungsgerichts im Rahmen eines Verfahrens nach der BAO der Erstbescheid der Abgabenbehörde, nicht die Beschwerdeentscheidung ist vergleiche , VwGH 29.6.2022, Ra 2021/15/0072, mwN). Wenn im vorliegenden Fall das Landesverwaltungsgericht Salzburg ausgesprochen hat, es werde die Beschwerdeentscheidung abgeändert, so ist dies dahin zu verstehen, dass damit (wie ohnehin auch ausgesprochen) der Bescheid der belangten Behörde vom 9. Oktober 2024 abgeändert wurde.

15

Gemäß § 77b Abs. 1 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) erheben die Gemeinden einen Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag als ausschließliche Gemeindeabgabe. Gegenstand der Abgabe sind nach Abs. 2 leg. cit. unbefristete unverbaute Baulandgrundstücke, die ab dem 1. Jänner 2018 seit mehr als fünf Jahren als Bauland der Widmungskategorien gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 bis 5 und 9 ROG 2009 ausgewiesen sind. Gemäß Paragraph 77 b, Absatz eins, Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) erheben die Gemeinden einen Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag als ausschließliche Gemeindeabgabe. Gegenstand der Abgabe sind nach Absatz 2, leg. cit. unbefristete unverbaute Baulandgrundstücke, die ab dem 1. Jänner 2018 seit mehr als fünf Jahren als Bauland der Widmungskategorien gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, bis 5 und 9 ROG 2009 ausgewiesen sind.

16

Bemessungsgrundlagen sind nach § 77b Abs. 4 ROG 2009 das Flächenausmaß des Baulandgrundstücks (Z 1) und die Anzahl der vollen Monate im Kalenderjahr, in denen mit einer der Widmung entsprechenden Bebauung noch nicht begonnen worden ist (Z 2). In den ersten 15 Jahren der Widmung des Grundstückes als Bauland, und zwar ab 1. Jänner 2018, ist vom Flächenausmaß nach Z 1 das Flächenausmaß für den Eigenbedarf der Grundeigentümer (§ 5 Z 2 ROG 2009) abzuziehen. Bemessungsgrundlagen sind nach Paragraph 77 b, Absatz 4, ROG 2009 das Flächenausmaß des Baulandgrundstücks (Ziffer eins,) und die Anzahl der vollen Monate im Kalenderjahr, in denen mit einer der Widmung entsprechenden Bebauung noch nicht begonnen worden ist (Ziffer 2,). In den ersten 15 Jahren der Widmung des Grundstückes als Bauland, und zwar ab 1. Jänner 2018, ist vom Flächenausmaß nach Ziffer eins, das Flächenausmaß für den Eigenbedarf der Grundeigentümer (Paragraph 5, Ziffer 2, ROG 2009) abzuziehen.

17

Der Abgabensatz für ein volles Kalenderjahr bemisst sich gemäß § 77b Abs. 5 ROG 2009 nach dem Flächenausmaß und dem Ort der Liegenschaft. Für Liegenschaften in der vorliegenden Gemeinde (im Tennengau) beträgt der Abgabensatz für eine Liegenschaft mit einer Fläche von 501 m² bis 1.000 m² 1.120 €, für eine Fläche von 1.001 m² bis 1.700 m² 2.240 €. Der Abgabensatz für ein volles Kalenderjahr bemisst sich gemäß Paragraph 77 b, Absatz 5, ROG 2009 nach dem Flächenausmaß und dem Ort der Liegenschaft. Für Liegenschaften in der vorliegenden Gemeinde (im Tennengau) beträgt der Abgabensatz für eine Liegenschaft mit einer Fläche von 501 m² bis 1.000 m² 1.120 €, für eine Fläche von 1.001 m² bis 1.700 m² 2.240 €.

18

Bauland-Eigenbedarf sind nach § 5 Z 2 lit. a ROG 2009 (idF vor LGBl. Nr. 78/2025) Flächen, „die den Eigentümern oder ihren Kindern (oder eines Enkelkindes anstelle eines Kindes) zur Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse dienen, und zwar im Ausmaß von 700 m² Grundfläche je berechtigter Person“. Bauland-Eigenbedarf sind nach Paragraph 5, Ziffer 2, Litera a, ROG 2009 in der Fassung vor Landesgesetzblatt Nr. 78 aus 2025,) Flächen, „die den Eigentümern oder ihren Kindern (oder eines Enkelkindes anstelle eines Kindes) zur Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse dienen, und zwar im Ausmaß von 700 m² Grundfläche je berechtigter Person“.

19

In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage (LGBl. Nr. 82/2017, 307 BlgLT 15. GP 47 f) wurde zum Bauland-Eigenbedarf (§ 5 Z 2) ausgeführt, die Berücksichtigung eines Eigenbedarfs für das Wohnen (lit. a) erfordere das Vorliegen eines entsprechenden Wohnbedürfnisses, wobei ein solches anzunehmen sei, wenn bisher z. B. eine Mietwohnung bewohnt werde und nunmehr ein Eigenheim errichtet werden solle oder wenn sonstige Gründe vorlägen, die eine den tatsächlichen Verhältnissen besser angepasste Befriedigung des Wohnbedürfnisses erwarten ließen (wie z. B. Größe und Ausstattung, geänderte Familienverhältnisse, berufsbedingter Ortswechsel, Anhebung der Ausstattungskategorie und gesundheitliche Gründe). In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage Landesgesetzblatt Nr. 82 aus 2017,, 307 BlgLT 15. Gesetzgebungsperiode 47 f) wurde zum Bauland-Eigenbedarf (Paragraph 5, Ziffer 2,) ausgeführt, die Berücksichtigung eines Eigenbedarfs für das Wohnen (Litera a,) erfordere das Vorliegen eines entsprechenden Wohnbedürfnisses, wobei ein solches anzunehmen sei, wenn bisher z. B. eine Mietwohnung bewohnt werde und

nunmehr ein Eigenheim errichtet werden solle oder wenn sonstige Gründe vorlägen, die eine den tatsächlichen Verhältnissen besser angepasste Befriedigung des Wohnbedürfnisses erwarten ließen (wie z. B. Größe und Ausstattung, geänderte Familienverhältnisse, berufsbedingter Ortswechsel, Anhebung der Ausstattungskategorie und gesundheitliche Gründe).

20

Zu § 77b ROG 2009 wurde in diesen Erläuterungen (aaO, 95) u.a. ausgeführt, der Gesetzesvorschlag trage grundrechtlichen Erwägungen insoweit Rechnung, als die Regelung allgemeine und besondere Ausnahmen bezüglich der Erhebung und Bemessung der Abgabe vorsehe (Abs. 2 und 4: Beitragsfreiheit in den ersten fünf Jahren; Nichteinrechnung von Zeiten der Nicht-Bebaubarkeit der Grundflächen; Abzug des Eigenbedarfs bei der Bemessung in den ersten fünfzehn Jahren und dergleichen). Zu Paragraph 77 b, ROG 2009 wurde in diesen Erläuterungen (aaO, 95) u.a. ausgeführt, der Gesetzesvorschlag trage grundrechtlichen Erwägungen insoweit Rechnung, als die Regelung allgemeine und besondere Ausnahmen bezüglich der Erhebung und Bemessung der Abgabe vorsehe (Absatz 2, und 4: Beitragsfreiheit in den ersten fünf Jahren; Nichteinrechnung von Zeiten der Nicht-Bebaubarkeit der Grundflächen; Abzug des Eigenbedarfs bei der Bemessung in den ersten fünfzehn Jahren und dergleichen).

21

Strittig ist im Revisionsverfahren ausschließlich, ob vom Flächenausmaß der Liegenschaft X eine Fläche für den Eigenbedarf des Mitbeteiligten (§ 5 Z 2 ROG 2009) abzuziehen sei. Strittig ist im Revisionsverfahren ausschließlich, ob vom Flächenausmaß der Liegenschaft römisch zehn eine Fläche für den Eigenbedarf des Mitbeteiligten (Paragraph 5, Ziffer 2, ROG 2009) abzuziehen sei.

22

Der Revisionswerber macht geltend, ein Wohnbedürfnis des Mitbeteiligten liege weder betreffend eine geplante Familiengründung noch im Hinblick auf die Nähe zu dessen Arbeitsstätte vor.

23

Nach der aus den Erläuterungen zur Regierungsvorlage ableitbaren Ansicht des Gesetzgebers erfordert die Berücksichtigung eines Eigenbedarfs das Vorliegen eines entsprechenden Wohnbedürfnisses (vgl. VwGH 17.12.2025, Ro 2025/13/0024). Es müssen folglich Gründe vorliegen, die eine den tatsächlichen Verhältnissen besser angepasste Befriedigung des Wohnbedürfnisses erwarten lassen. Nach der aus den Erläuterungen zur Regierungsvorlage ableitbaren Ansicht des Gesetzgebers erfordert die Berücksichtigung eines Eigenbedarfs das Vorliegen eines entsprechenden Wohnbedürfnisses vergleiche, VwGH 17.12.2025, Ro 2025/13/0024). Es müssen folglich Gründe vorliegen, die eine den tatsächlichen Verhältnissen besser angepasste Befriedigung des Wohnbedürfnisses erwarten lassen.

24

Voraussetzung für die Berücksichtigung eines Eigenbedarfs im Rahmen des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags ist demnach das Vorliegen eines aktuell (im zu beurteilenden Zeitraum, § 77b Abs. 4 Z 2 ROG 2009) nicht in jeder Hinsicht befriedigten Wohnbedürfnisses, welches durch die Verwendung der unverbauten Liegenschaft den aktuell bestehenden tatsächlichen Verhältnissen besser angepasst befriedigt werden kann. Voraussetzung für die Berücksichtigung eines Eigenbedarfs im Rahmen des Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrags ist demnach das Vorliegen eines aktuell (im zu beurteilenden Zeitraum, Paragraph 77 b, Absatz 4, Ziffer 2, ROG 2009) nicht in jeder Hinsicht befriedigten Wohnbedürfnisses, welches durch die Verwendung der unverbauten Liegenschaft den aktuell bestehenden tatsächlichen Verhältnissen besser angepasst befriedigt werden kann.

25

Nach den Feststellungen des Landesverwaltungsgerichts Salzburg bewohnt der Mitbeteiligte derzeit eine ca. 72 m² große Eigentumswohnung in E; er ist weiters Eigentümer einer Wohnung in Wien. Der Mitbeteiligte ist Gesellschafter und Geschäftsführer der D KG; dieses Unternehmen ist wenige hundert Meter vom Grundstück X entfernt. Nach den Feststellungen des Landesverwaltungsgerichts Salzburg bewohnt der Mitbeteiligte derzeit eine ca. 72 m² große Eigentumswohnung in E; er ist weiters Eigentümer einer Wohnung in Wien. Der Mitbeteiligte ist Gesellschafter und Geschäftsführer der D KG; dieses Unternehmen ist wenige hundert Meter vom Grundstück römisch zehn entfernt.

26

Dass der Mitbeteiligte beabsichtigt, für sich und seine künftige Familie ein Einfamilienhaus zu errichten, begründet für das Jahr 2023 noch nicht die Annahme, dass die Verwendung dieser Liegenschaft eine besser angepasste Befriedigung des Wohnbedürfnisses des bisher (nach diesen Sachverhaltsannahmen erschließbar) alleine in seiner

Eigentumswohnung in E wohnenden Mitbeteiligten erwarten ließe. Wenn der Mitbeteiligte dazu in der Revisionsbeantwortung einwendet, in jeder denkbaren Konstellation mache ein Eigentümer Eigenbedarf geltend, wenn er gleichzeitig einen bestehenden Wohnort habe, da der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag nur bei unbebauten Liegenschaften anfalle, so ermöglicht die Geltendmachung des Bauland-Eigenbedarfs aber lediglich ausnahmsweise eine Reduktion der Bemessungsgrundlage. Daraus folgt, dass Bauland-Eigenbedarf vom Grundstückseigentümer etwa dann geltend gemacht werden kann, wenn er derzeit eine Mietwohnung bewohnt und daher in rechtlicher Hinsicht das Wohnbedürfnis (nach Ansicht des Gesetzgebers) durch ein Eigenheim besser angepasst befriedigt werden kann. Dass aber in tatsächlicher Hinsicht (etwa Größe oder Ausstattung der derzeit genützten Wohnung) eine besser angepasste Befriedigung des aktuell bestehenden Wohnbedürfnisses durch ein zu errichtendes Einfamilienhaus zu erwarten wäre, ist aus den Feststellungen des Landesverwaltungsgerichts Salzburg nicht ableitbar und wird auch nicht dargelegt.

27

Was die Nähe zum Arbeitsplatz betrifft, so ist zwar unbestritten, dass ein Ortswechsel des Mitbeteiligten im vorliegenden Fall zu einer Verkürzung seines Arbeitsweges führen würde. Ein Ortswechsel zur Verkürzung des Arbeitswegs lässt aber nur dann eine besser angepasste Befriedigung des Wohnbedürfnisses erwarten, wenn damit eine wesentliche Verbesserung in der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes verbunden ist (vgl. zur gleich formulierten Bestimmung - damals - des § 11 Abs. 1 Z 2 lit. c Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015, LGBl. Nr. 23/2015, 363 BlgLT 15. GP 53; nunmehr § 10 Abs. 1 Z 3 Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025, LGBl. Nr. 123/2024). Die Eigentumswohnung des Mitbeteiligten in E ist - wie der Revisionswerber unbestritten (und notorisch zutreffend) vorträgt - lediglich 8,9 km bzw. 12 Fahrminuten von der Arbeitsstätte des Mitbeteiligten entfernt. Dass insoweit ein Ortswechsel des Mitbeteiligten eine den tatsächlichen Verhältnissen (maßgeblich) besser angepasste Befriedigung seines Wohnbedürfnisses erwarten ließe, ist somit fallbezogen nicht ableitbar. Was die Nähe zum Arbeitsplatz betrifft, so ist zwar unbestritten, dass ein Ortswechsel des Mitbeteiligten im vorliegenden Fall zu einer Verkürzung seines Arbeitsweges führen würde. Ein Ortswechsel zur Verkürzung des Arbeitswegs lässt aber nur dann eine besser angepasste Befriedigung des Wohnbedürfnisses erwarten, wenn damit eine wesentliche Verbesserung in der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes verbunden ist vergleiche , zur gleich formulierten Bestimmung - damals - des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 2, Litera c, Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015, Landesgesetzblatt Nr. 23 aus 2015,, 363 BlgLT 15. Gesetzgebungsperiode 53, ; nunmehr Paragraph 10, Absatz eins, Ziffer 3, Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2025, Landesgesetzblatt Nr. 123 aus 2024,). Die Eigentumswohnung des Mitbeteiligten in E ist - wie der Revisionswerber unbestritten (und notorisch zutreffend) vorträgt - lediglich 8,9 km bzw. 12 Fahrminuten von der Arbeitsstätte des Mitbeteiligten entfernt. Dass insoweit ein Ortswechsel des Mitbeteiligten eine den tatsächlichen Verhältnissen (maßgeblich) besser angepasste Befriedigung seines Wohnbedürfnisses erwarten ließe, ist somit fallbezogen nicht ableitbar.

28

Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Wien, am 26. Februar 2026

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2026:RO2025130037.J00

Im RIS seit

31.03.2026

Zuletzt aktualisiert am

31.03.2026

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at