

Zl: HG3/02/2024.001/001  
(E 282/02/2022.001/002)

Eisenstadt, am 09.01.2024

AA und BB, \*\*\*  
Administrativsache

An den  
Verfassungsgerichtshof  
Freyung 8  
1010 Wien

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland stellt durch seinen Vizepräsidenten Dr. Giefing anlässlich des Vorlageantrages der BB und des AA, \*\*\*, \*\*\*, über deren Beschwerde gegen den Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom 21.12.2021, Zl. \*\*\*, in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 16.03.2022, Zl. \*\*\*, betreffend eine Angelegenheit nach dem Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995, den

## Antrag

gemäß Art. 140 Abs. 1 Z. 1 lit. a iVm Art. 135 Abs. 4  
iVm Art. 89 Abs. 2 B-VG

der Verfassungsgerichtshof möge § 1 Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juni 1995 über die zeitliche Befreiung von der Grundsteuer (Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995), LGBl. für das Burgenland Nr. 58/1995 idF LGBl. für das Burgenland Nr. 21/2007, zur Gänze als verfassungswidrig aufheben.

## **B e g r ü n d u n g**

### I. Anlassfall:

Die nunmehrigen Beschwerdeführer sind je zur Hälfte Miteigentümer des Grundstückes Nr. [NR], EZ [EZ], KG [KG]. Im Jahr 2014 begannen sie am Grundstück mit der Errichtung eines Einfamilienhauses. Das Datum der Baufreigabe war der 01.08.2014.

Infolge des sich aufgrund der Bebauung des Grundstückes ändernden Einheitswertes (§ 53 BewG) wurden durch das Finanzamt Österreich ein adaptierter Einheitswertbescheid und ein adaptierter Grundsteuermessbescheid erlassen. Beide Bescheide sind mit 28.10.2020 datiert.

Daraufhin entschlossen sich die Beschwerdeführer, um eine befristete Befreiung von der Grundsteuer nach dem Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 anzusuchen.

Da bei Errichtung des Einfamilienhauses nicht um Wohnbauförderung nach den in § 1 Abs. 1 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 genannten Gesetzen angesucht worden war, sohin auch keine Förderzusicherung vorlag, welche den Anwendungsbereich dieser Befreiungsbestimmung eröffnet hätte, begehrten die Beschwerdeführer mit Antrag vom 23.02.2021 die „Feststellung der Förderbarkeit für die Errichtung eines Eigenheimes (Einfamilienhaus) gemäß den Bestimmungen des Bgld. Wohnbauförderungsgesetzes 2018 – Bgld. WFG 2018 und der darauf basierenden Richtlinie der burgenländischen Landesregierung in der geltenden Fassung“ nach § 1 Abs. 2 zweiter Satz Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995, um eine Grundsteuerbefreiung nach § 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 zu erwirken.

Mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom 21.12.2021, Zl. \*\*\*, wurde dem Feststellungsantrag der Beschwerdeführer nicht stattgegeben und zudem festgestellt, dass die Voraussetzungen der Förderbarkeit für die Errichtung eines Eigenheimes auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück nach den Bestimmungen der Richtlinie 2021 zum Bgld WFG 2018, LGBl. Nr. 60/2018, nicht vorlägen.

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass gemäß § 18 Abs 2 der Richtlinie 2021 zum Bgld. WFG 2018 Ansuchen um Wohnbauförderung längstens nach 24 Monaten ab Erteilung einer Baubewilligung bzw. Baufreigabe einzubringen seien. Somit habe auch der Antrag auf Feststellung der Förderbarkeit binnen 24 Monaten zu erfolgen, was vorliegend nicht geschehen sei.

Aufgrund Nichteinhaltung der Frist lägen die Voraussetzungen der Förderbarkeit nach dem Bgld. WFG 2018 nicht vor.

Dagegen haben die Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde erhoben und begehren, ihrem Feststellungsantrag auf Vorliegen der Voraussetzung der Förderbarkeit nach § 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 vollinhaltlich stattzugeben.

Mit Beschwerde vorentscheidung vom 16.03.2022, Zl. \*\*\*, wurde die Beschwerde abgewiesen und der Bescheid vom 21.12.2021 vollinhaltlich bestätigt. Die Beschwerdeführer haben rechtzeitig die Vorlage der Beschwerde beantragt.

## II. Rechtslage:

Die hier maßgeblichen §§ 1 bis 3 des Gesetzes vom 22. Juni 1995 über die zeitliche Befreiung von der Grundsteuer (Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995), LGBl. Nr. 58/1995 - § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 idF LGBl. Nr. 46/2019, § 1 Abs. 2 und § 3 Abs. 3 idF LGBl. Nr. 21/2007, § 3 Abs. 4 idF LGBl. Nr. 10/2010, die restlichen Regelungen in der Stammfassung - lauten:

### „§ 1

#### Gegenstand der Befreiung

(1) Für Neubauten von Eigenheimen, Wohnungen und Wohnheimen sowie für Aufbauten bestehender Bauten, wenn hiedurch eine neue Wohnung geschaffen wird, für die eine Zusicherung der Förderung nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 800/1993, des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 - WFG 1984, BGBl. Nr. 482/1984, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 131/2001, des Bgld. Wohnbauförderungsgesetzes 1991 - BWFG 1991, LGBl. Nr. 53/1991, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 55/2004, des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2005 - Bgld. WFG 2005, LGBl. Nr. 1/2005, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 38/2015, oder des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2018 - Bgld. WFG 2018, LGBl. Nr. 60/2018, erteilt wurde, wird eine zeitliche Befreiung von der Grundsteuer gewährt.

(2) Für Neubauten von Eigenheimen, Wohnungen und Wohnheimen sowie für Aufbauten bestehender Bauten, wenn hiedurch eine neue Wohnung geschaffen wird, die ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln errichtet wurden, wird die zeitliche Befreiung von der Grundsteuer gewährt, wenn die Voraussetzungen für die Förderung nach den im Abs. 1 angeführten Gesetzen gegeben sind. Das Vorliegen der Voraussetzungen der Förderbarkeit hat die Landesregierung über Antrag festzustellen.

## § 2

### Befreiungszeitraum

- (1) Die Grundsteuerbefreiung wird auf die Dauer von 15 Jahren gewährt.
- (2) Der Befreiungszeitraum beginnt mit dem Kalenderjahr, mit dem der Einheitswert- und Grundsteuermeßbescheid für die gemäß § 53 Bewertungsgesetz 1955 - BewG 1955, BGBl. Nr. 148/1955, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 77/2016, abgeschlossene begünstigte Bauführung wirksam wird.
- (3) Wird der Antrag auf Grundsteuerbefreiung nicht fristgerecht eingebracht (§ 3 Abs. 2), so kann die Steuerbefreiung nur mit Wirksamkeit von dem auf die Einbringung des Antrages nächstfolgenden 1. Jänner für die restliche Dauer des Befreiungszeitraumes gemäß Abs.1 und 2 gewährt werden.

## § 3

### Verfahren

- (1) Die Grundsteuerbefreiung wird auf schriftlichen Antrag gewährt.
- (2) Der Antrag auf Grundsteuerbefreiung ist innerhalb von sechs Monaten ab Datum der Ausstellung des Einheitswert- und Grundsteuermeßbescheides (§ 2 Abs. 2) bei der Gemeinde einzubringen.
- (3) Dem Antrag gemäß Abs. 1 sind anzuschließen:
  1. im Falle der Zusicherung der Förderung gemäß § 1 Abs. 1 die Zweitschrift der Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes (§ 80 Bewertungsgesetz 1955) und die Zusicherung der Wohnbauförderung;
  2. im Falle der beantragten Feststellung des Vorliegens der Voraussetzungen der Förderbarkeit nach § 1 Abs. 2 die Zweitschrift der Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes (§ 80 Bewertungsgesetz 1955) und die Feststellung der Landesregierung über das Vorliegen der Voraussetzung der Förderbarkeit.
- (4) Für das Verfahren gilt die Bundesabgabenordnung.“

Die relevanten Bestimmungen des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2018 (Bgl. WFG 2018), LGBl. Nr. 60/2018, normieren:

### „1. Abschnitt

#### Allgemeine Bestimmungen

## § 1

### Grundsätze der Förderung

- (1) Das Land als Träger von Privatrechten fördert im Rahmen dieses Gesetzes die Errichtung, den Erwerb und die Sanierung von Wohnraum im Burgenland sowie damit in Zusammenhang stehende Maßnahmen und gewährt Wohnbeihilfen.

(2) Förderungen nach diesem Gesetz werden nach Maßgabe der im jeweiligen Landeshaushalt zur Verfügung stehenden Mittel gewährt.

(3) Auf die Gewährung von Förderungsmittel nach diesem Gesetz besteht kein Rechtsanspruch.

[...]

### § 3

#### Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

[...]

5. Wohnung: eine zur ganzjährigen Benützung durch Menschen geeignete, baulich in sich abgeschlossene Einheit, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, WC und Bade- oder Duschgelegenheit besteht und deren Ausstattung zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht. Nähere Ausstattungsvorschriften können in den Richtlinien (§ 16) der Landesregierung festgelegt werden;

[...]

9. Baukosten einer Wohnung: der Anteil an den Gesamtbaukosten, der nach dem bei der Endabrechnung angewendeten Berechnungsschlüssel auf die Wohnung entfällt; nähere Regelungen zu den Gesamtbaukosten können in den Richtlinien gemäß § 16 festgelegt werden;

10. Förderungswürdige Personen: natürliche Personen gemäß § 13 Abs. 1, die sich verpflichten am Ort des geförderten Objektes ihren Hauptwohnsitz zu begründen und in deren Allein- oder überwiegendem Miteigentum sich außer dem geförderten kein weiteres aus Mitteln der Wohnbauförderung eines Bundeslandes gefördertes Objekt befindet und die die Förderkriterien der jeweiligen Förderrichtlinien erfüllen;

[...]

## 2. Abschnitt

### Besondere Bestimmungen

#### § 4

##### Grundsätzliche Voraussetzungen

(1) Unbeschadet der in den Richtlinien (§ 16) jeweils festgelegten Förderkriterien dürfen Förderungen nur unter Einhaltung folgender Grundsätze gewährt werden:

1. Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein.
2. Bei der Gestaltung von Bauvorhaben ist auf die besonderen Wohnbedürfnisse und Erfordernisse von Menschen mit Behinderung oder gebrechlichen Menschen Bedacht zu nehmen (gilt nicht für Eigenheime und Reihenhäuser).

3. Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen und klassischen Schadstoffen im Hinblick auf die Erreichung des Kyoto-Zieles sind einzuhalten.
  4. Festgelegte energetische und ökologische Mindeststandards sind nachzuweisen.
  5. Die Förderungswerberin oder der Förderungswerber hat Eigenmittel in der Höhe von zumindest 10% der Gesamtbaukosten aufzubringen.
  6. Grundsätzlich dürfen pro Wohneinheit nur höchstens zwei laufende Förderungsdarlehen bestehen. Ausgenommen davon sind Darlehen aus berücksichtigungswürdigen Gründen, Darlehen für Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit sowie mögliche Zuschüsse oder Sonderförderaktionen.
  7. Die Landesregierung kann für natürliche Personen für begründete Sonderfälle Ausnahmen in Einzelfällen bewilligen, insbesondere wenn es sich dabei aus familiären, gesundheitlichen, sozialen, wirtschaftlichen oder beruflichen Gründen etwa um die Einhaltung von Fristen, die Deckung des vorübergehenden oder dauernden Wohnbedarfs, eines zusätzlichen Wohnbedarfs auf Grund der Entfernung zum Arbeitsplatz oder um sonstige Fördervoraussetzungen handelt.
  8. Gemeinnützigen Bauvereinigungen darf eine Förderung solange nicht gewährt werden, als von der Landesregierung als Anerkennungsbehörde nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG festgestellte Mängel, für deren Behebung durch Entscheidung eine Frist gesetzt wurde, nicht behoben sind. Ferner sind gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen (§ 39 Abs. 3 WGG) sowie Förderungswerberinnen bzw. Förderungswerber, denen die Gemeinnützigkeit entzogen wurde, von der Förderung ausgeschlossen.
  9. Bauträgerinnen oder Bauträgern darf eine Förderung nur dann zuerkannt werden, wenn sie die ordnungsgemäße Bauführung und Bauvollendung mit einer Erfüllungsgarantie zugunsten des Landes sicherstellen.
- (2) Die näheren Bestimmungen zu Abs. 1 sind in den Richtlinien gemäß § 16 festzulegen.

### 3. Abschnitt Förderungen

#### § 11 Förderarten

- (1) Die Förderungen können zuerkannt werden in Form von:
1. der Gewährung von Förderungsdarlehen;
  2. der Gewährung von Zinsenzuschüssen, Annuitätenzuschüssen oder sonstigen Zuschüssen;
  3. der Gewährung von Wohnbeihilfen.

(2) Förderungen können auch in der Weise gewährt werden, als die Förderungswerberin oder der Förderungswerber in ein bestehendes Förderungsverhältnis eintritt.

(3) Förderungsdarlehen und Zuschüsse dürfen auch nebeneinander zuerkannt werden.

## § 12

### Sonderförderaktionen

Die Landesregierung kann unter Wahrung der in § 1 festgelegten Förderungsgrundsätze und zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen und klassischen Schadstoffen im Bereich von Wohngebäuden Richtlinien für befristete Sonderförderaktionen beschließen. In diesen Richtlinien können von diesem Gesetz abweichende Regelungen betreffend Förderarten oder einzelne Fördervoraussetzungen getroffen werden. Sonderförderaktionen können Anreize für verstärkte ökologische und energetische Maßnahmen setzen und sollen eine effiziente Abwicklung der Förderungen gewährleisten. Die Richtlinien der Sonderförderaktion sind im Landesamtsblatt zu veröffentlichen und unter der Internetadresse der Landesregierung bereit zu stellen.

## § 14

### Fördervoraussetzungen

(1) Die Förderung von Wohnraum sowie damit in Zusammenhang stehende Maßnahmen und die Gewährung von Wohnbeihilfen kann nur dann zuerkannt werden, wenn die Förderungswerberin oder der Förderungswerber die geförderte Wohnung zur Deckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfes benötigt.

(2) Das in den Richtlinien (§ 16) festgelegte höchstzulässige Jahresnettoeinkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen darf nicht überschritten werden.

(3) Die Förderungswerberin oder der Förderungswerber muss unmittelbar vor Einbringung des Ansuchens um Gewährung einer Förderung mindestens zwei Jahre ununterbrochen und rechtmäßig den Hauptwohnsitz in Österreich begründet haben und Einkünfte beziehen, die der Einkommensteuer in Österreich unterliegen oder auf Grund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten. Einkünfte auf Grundlage anderer landes- oder bundesgesetzlicher Regelungen gelten diesen Einkünften als gleichgestellt.

(4) Dieser Regelung gleichgestellt gilt auch, wenn die Förderungswerberin oder der Förderungswerber rechtmäßig seit zumindest fünf Jahren Einkünfte bezogen hat, die der Einkommensteuer in Österreich unterliegen.

(5) Bei der Errichtung und beim Ankauf von Eigenheimen muss zumindest die Hälfte der Liegenschaft im Eigentum der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers stehen. Bei Ehegattinnen und Ehegatten, Lebensgefährtinnen

und Lebensgefährten und eingetragene Partnerinnen und eingetragene Partner genügt gemeinsames Hälfteeigentum.

(6) Bei der Errichtung, dem Erwerb und bei der Sanierung von Eigenheimen und Wohnungen durch natürliche Personen ist der ordnungsgemäße Bezug des Eigenheimes oder der Wohnung (Begründung des Hauptwohnsitzes) durch die Förderungswerberin und dem Förderungswerber sowie deren nahestehenden Personen nachzuweisen.

(7) Förderungswerberinnen und Förderungswerber bei der Sanierung von Wohnhäusern, Reihenhäusern, Wohnungen und Wohnheimen können die Eigentümerinnen und Eigentümer der Gebäude, die Bauberechtigten, die gemäß § 6 Abs. 2 des Mietrechtsgesetzes oder § 14c Abs. 2 WGG bestellten Verwalterinnen und Verwalter sowie nach Maßgabe der entsprechenden Richtlinien (§ 16) Mieterinnen und Mieter oder Pächterinnen und Pächter sein.

## § 16

### Richtlinien

(1) Die Landesregierung hat Richtlinien zu erlassen, in denen das Nähere über die Förderungen festzulegen ist. Die Richtlinien haben jedenfalls Bestimmungen zu enthalten über

1. die Art der Förderung,
2. den Förderungsgegenstand und die jeweils maßgeblichen Voraussetzungen,
3. die Förderhöhe,
4. die in den Fördervereinbarungen festzulegenden Verpflichtungen der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers,
5. die notwendigen Nachweise und Unterlagen,
6. die Bedingungen für die Flüssigmachung des zugesicherten Förderungsbetrages,
7. die Beendigung oder Kündigung des zugesicherten Förderungsbetrages (sofern nicht im Gesetz geregelt) und
8. die energetischen und ökologischen Mindestanforderungen.

(2) In den Richtlinien sind die Ermittlung des Nettoeinkommens, die Obergrenze des Jahreseinkommens und der Nachweis über das monatliche Mindesteinkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen festzulegen.

(3) Bei der Gewährung von Förderungsdarlehen sind die Darlehensbedingungen und Tilgungspläne in den Richtlinien festzulegen.

(4) Die Richtlinien können auch Bestimmungen darüber enthalten, unter welchen Voraussetzungen Förderungen vom Rechtsnachfolger übernommen werden können.

(5) Die Landesregierung kann im Einzelfall bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Gründe zur Vermeidung von sozialen Härtefällen Ausnahmen zulassen.



(6) Die Landesregierung hat dem Burgenländischen Landtag über geplante wesentliche Änderungen der Richtlinien zu berichten.

(7) Die Richtlinien sind im Landesamtsblatt zu veröffentlichen und unter der Internetadresse der Landesregierung bereit zu stellen."

Die Richtlinie 2021 zur Förderung der Errichtung von Eigenheimen für den privaten Wohnbau schreibt im II. Abschnitt die Fördervoraussetzungen fest. So werden etwa in § 4 die Anforderungen an den Förderungswerber näher geregelt, in den §§ 5 und 6 die Nachweise über deren Einkommen bzw. werden Einkommensgrenzen festgelegt. § 18 der Richtlinie 2021 enthält nähere Bestimmungen über die (zulässige) Antragstellung im Förderungsverfahren. So lautet § 18 Abs. 2 wörtlich:

„Ansuchen um Gewährung einer Förderung können bis längstens 24 Monate ab Erteilung der Baubewilligung bzw. Baufreigabe eingebracht werden.“

### III. Antragslegitimation, Präjudizialität:

A. Gemäß Art. 135 Abs. 4 iVm Art. 89 Abs. 2 iVm 140 Abs. 1 Z 1 lit. a B-VG sind Verwaltungsgerichte bei Bedenken gegen die Anwendung eines Gesetzes aus dem Grund der Verfassungswidrigkeit verpflichtet, einen Antrag auf Aufhebung der jeweiligen Rechtsvorschrift zu stellen. Derartige Bedenken liegen gegenständlich vor.

B. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes darf ein Normprüfungsantrag nur dann wegen mangelnder Präjudizialität zurückgewiesen werden, wenn es offenkundig unrichtig (denkunmöglich) ist, dass die angefochtene generelle Norm eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bildet (vgl. etwa VfSlg. 10.640/1985; 12.189/1989; 15.237/1998; 16.245/2001; 16.927/2003).

Die Beschwerdeführer haben gemäß § 1 Abs. 2 zweiter Satz Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 einen Antrag auf Feststellung der Förderbarkeit für die Errichtung ihres Eigenheimes nach dem Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2018 (Bgl. WFG 2018, LGBl. Nr. 60/2018) gestellt. Dem Begehren wurde wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen der Förderbarkeit nach den Bestimmungen der Richtlinien 2021 gemäß den Bestimmungen des Bgl. WFG 2018 (so der hier maßgebliche Spruch des angefochtenen Bescheides) nicht stattgegeben und wurde dagegen eine zulässige Beschwerde erhoben. Gegen die anschließend ergangene, den Bescheid bestätigende Beschwerdevorentscheidung haben die Beschwerdeführer wiederum rechtzeitig einen Vorlageantrag eingebracht.

Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens bildet daher die Frage, ob die Feststellung iSd § 1 Abs. 2 zweiter Satz Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 zu Recht verweigert werden durfte, und richtet sich deren Beantwortung nach § 1 Abs. 2 erster Satz iVm § 1 Abs. 1 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 iVm den maßgeblichen Bestimmungen über die Fördervoraussetzungen - welche nach der hier zuständigen Abgabenbehörde auch „formelle“ Antragserfordernisse beinhalten, was vom Landesverwaltungsgericht zu beurteilen ist - nach dem Bgld. WFG 2018. § 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 erweist sich somit als präjudiziell. Doch auch selbst, wenn das Landesverwaltungsgericht bei dieser Beurteilung zum Ergebnis käme, dass diese Antragserfordernisse nicht zu den Fördervoraussetzungen iS des § 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetzes zählen, hätte es das Vorliegen der Fördervoraussetzungen (in diesem engeren Sinn) dann selbst zu prüfen, weshalb auch für diesen Fall die hier erforderliche Präjudizialität vorliegt.

#### IV. Verfassungsrechtliche Bedenken:

Nach § 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 wird für Neubauten von Eigenheimen, Wohnungen und Wohnheimen sowie für Aufbauten bestehender Bauten, wenn hiedurch eine neue Wohnung geschaffen wird, die ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln errichtet wurden, die zeitliche Befreiung von der Grundsteuer gewährt, wenn die Voraussetzungen für die Förderung nach den im Abs. 1 angeführten Gesetzen gegeben sind. Das Vorliegen der Voraussetzungen der Förderbarkeit hat die Landesregierung über Antrag festzustellen.

Die Bestimmung spricht zwar davon, dass eine zeitliche Befreiung von der Grundsteuer dann zu gewähren ist, wenn die Voraussetzungen für die Förderung „nach den im Abs. 1 angeführten Gesetzen“ gegeben sind. Insofern legt der Wortlaut nahe, dass der Grundsteuerbefreiungstatbestand nach § 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 (nur) dann erfüllt wäre, wenn die Voraussetzungen für eine Förderung nach sämtlichen in § 1 Abs. 1 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 taxativ aufgezählten Gesetzen gegeben sind. Schon aus der Systematik des § 1 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 ergibt sich jedoch, dass Abs. 2 dieser Bestimmung offenkundig dahingehend zu verstehen ist, dass die Förderwürdigkeit – ebenso wie beim Befreiungstatbestand des § 1 Abs. 1 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 - (lediglich) alternativ nach zumindest einem der in Abs. 1 genannten Gesetze (im gegenständlichen Anlassfall: Bgld. WFG 2018; auf dieses bezieht sich auch der Feststellungsantrag der Beschwerdeführer) gegeben sein muss.

Das Land Burgenland tritt im Zuge der Gewährung von Förderungen nach dem Bgld. WFG 2018 als Privatrechtssubjekt auf. Auf die Gewährung der Fördermittel – die Gewährung erfolgt nach § 11 Bgld. WFG 2018 durch Darlehen oder Zuschüsse - besteht kein Rechtsanspruch. Das ergibt sich eindeutig aus § 1 Abs. 3 Bgld. WFG 2018. Das Bgld. WFG 2018 ist daher als Selbstbindungsgesetz zu qualifizieren.

Das Bgld. WFG 2018 normiert zwar (grundsätzliche) Voraussetzungen (§§ 4, 14 Bgld. WFG 2018) für die Gewährung von Förderungen und determiniert den potentiell förderungswürdigen Adressatenkreis (§ 13). Die Festlegung des Förderungsgegenstandes und der jeweiligen maßgeblichen materiellen und formellen Voraussetzungen (etwa der Förderkriterien), obliegt jedoch der Burgenländischen Landesregierung und erfolgt mittels von ihr zu erlassender Förderrichtlinien (siehe hierzu ausdrücklich § 16 Abs. 1 aber auch § 3 Z 5, 9 und 10, § 4 Abs. 1 und 2, § 12 und § 14 Abs. 2 Bgld. WFG 2018).

Richtlinien, auf deren Grundlage staatliche Förderungen mit privatrechtlichen Instrumenten zuerkannt werden, haben aber schon dem Grunde nach keine Verordnungsqualität und sind daher als Akte der Privatwirtschaftsverwaltung zu qualifizieren (vgl. VfGH 25.02.1999, V89/97). Bei Richtlinien der Landesregierung iSd § 16 Bgld. WFG 2018 handelt es sich daher offenkundig nicht um Verordnungen, sondern um „bloße Geschäftsbedingungen“ des Landes Burgenland, welche unter anderem festlegen, unter welchen Voraussetzungen Förderdarlehen oder Zuschüsse vom Land Burgenland als Privatrechtssubjekt vergeben werden. Die Bestimmungen des Bgld. WFG 2018, welche eine Determinierung des Fördergegenstandes oder der Fördervoraussetzung durch Richtlinien der Burgenländischen Landesregierung anordnen, sind daher auch nicht als Verordnungsermächtigungen anzusehen.

Es ist zusammenfassend festzuhalten, dass das Land Burgenland als Privatrechtsträger Förderungsdarlehen oder Zuschüsse gewährt. Die maßgeblichen Voraussetzungen für eine Darlehensgewährung finden sich aber nicht im als Selbstbindungsgesetz zu qualifizierenden Bgld WFG 2018, sondern überlässt das Bgld WFG 2018 – insbesondere durch die Bestimmung des § 16 Bgld WFG 2018 - der Burgenländischen Landesregierung die Festlegung des Förderungsgegenstandes und die Festlegung der jeweils maßgeblichen Fördervoraussetzungen mittels Förderrichtlinien. Da die Förderungsgewährung privatrechtlich ausgestaltet ist, sind diese Richtlinien nicht als (Durchführungs-)Verordnung zu qualifizieren.

Festzuhalten ist weiter, dass § 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 nicht selbst die Voraussetzungen der darin angeordneten Grundsteuerbefreiung normiert, sondern dass der Befreiungstatbestand auf das Vorliegen der

Voraussetzungen der Förderbarkeit des jeweiligen Steuerobjektes nach einem der in Abs. 1 genannten Wohnbauförderungsgesetze, darunter auch dem hier einschlägigen Bgld. WFG 2018, abstellt. Das in § 1 Abs. 1 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 genannte und als Selbstbindungsgesetz zu qualifizierende Bgld. WFG 2018 stellt aber lediglich einen äußeren Rahmen für die Fördervergabe dar. Die Festlegung der maßgeblichen Förderkriterien bzw. materiellen und formellen Fördervoraussetzungen selbst wird durch das Bgld. WFG 2018 mittels Förderrichtlinien an die Burgenländische Landesregierung delegiert.

Diese durch den Landesgesetzgeber gewählte Konstruktion hat beim Landesverwaltungsgericht Burgenland folgende Bedenken gegen die Verfassungskonformität des § 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 hervorgerufen:

§ 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 normiert einen abgabenrechtlichen Befreiungstatbestand. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des VfGH, dass im Abgabenrecht ein besonderes Rechtsschutzbedürfnis für eine exakte gesetzliche Regelung besteht (VfSlg 9227, 13.785). Der Steuertatbestand muss auch dergestalt bestimmt und klar sein, dass der Steuerpflichtige die steuerlichen Folgen seines Verhaltens abschätzen kann (vgl. *Ehrke-Rabel in Doralt/Ruppe, Steuerrecht II*<sup>8</sup> (2019 Rz 31 ff)).

Selbstbindungsgesetze hingegen – wie etwa das Bgld WFG 2018 – richten sich nicht an die Normunterworfenen, sondern binden bloß die Verwaltung selbst. Dies hat zur Folge, dass derartige Gesetze nicht jenem strengen Grad an die Bestimmtheit genügen müssen, welchem Rechtsvorschriften unterliegen, die sich an Rechtsunterworfenen richten. Auch wenn der Gesetzgeber bei der Regelung von nicht hoheitlich zu vollziehenden Angelegenheiten unstrittig an den Gleichheitsgrundsatz gebunden ist, so ist diese Bindung nicht mit der für die Hoheitsverwaltung aus Art. 18 B-VG folgenden Bindung gleichzusetzen (vgl. VfGH 28.09.2017, G31/2017).

Da aber der Steuerbefreiungstatbestand des § 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 unter anderem auf das Vorliegen der in den Bestimmungen des Bgld WFG 2018 geregelten Fördervoraussetzungen verweist, muss sich das Verweisungsobjekt folglich ebenso wie die verweisende Norm am Determinierungsgebot des Art 18 B-VG messen lassen und diesem entsprechen.

Das Landesverwaltungsgericht hegt nun das Bedenken, dass die Bestimmungen des Bgld. WFG 2018 diesen Anforderungen nicht genügen, und zwar schon deshalb nicht, weil, wie aufgezeigt, die Festlegung der maßgeblichen Voraussetzungen für eine Förderungsgewährung an die Burgenländischen Landesre-

gierung mittels Richtlinien delegiert wird. Die in § 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 angeordnete Verweisung auf ein im Ergebnis „untaugliches“ Verweisungsobjekt stellt sich somit als verfassungsgesetzlich unzulässig dar.

Bei gesamtheitlicher Betrachtungsweise handelt es sich beim Verweisungsgegenstand des § 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 um eine von der Burgenländischen Landesregierung nach dem Bgld WFG 2018 zu erlassende Förderrichtlinie. Damit liegt im Ergebnis aber auch eine unzulässige Delegation der Normsetzungsbefugnis auf ein Organ der Verwaltung, nämlich der Burgenländischen Landesregierung, vor.

Vor dem Hintergrund dieser Bedenken war das Landesverwaltungsgericht Burgenland zur Anrufung des VfGH nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet.

#### V. Zum Umfang der Anfechtung:

Die dargelegten verfassungsgesetzlichen Bedenken richten sich der Sache nach gegen die in § 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 in Gang gesetzte Verweisungskette, welche auf ein untaugliches, da zu unbestimmtes, Verweisungsobjekt verweist und letztendlich die zeitlich befristete Grundsteuerbefreiung von den mittels Richtlinien der Burgenländischen Landesregierung festzulegenden Förderkriterien abhängig macht.

Der Verfassungsgerichtshof nimmt den Sitz der Verfassungswidrigkeit regelmäßig in der verweisenden Norm selbst an (vgl. VfGH 04.10.2000, V 51/98; VfGH 04.10.2000, V 2/99; VfGH 10.03.2005, G 170/04 ua; VfGH 13.10.2016, G 640/2015 ua; VfGH 25.11.2016, G252/2016; VfGH 28.02.2017, G162/2016). Nichts Anderes kann für den vorliegenden Fall gelten, ergeben sich die beschriebenen Bedenken doch erst infolge der in § 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 normierten Verweisung, nicht aber bei isolierter Betrachtung der jeweiligen Verweisungsobjekte.

Das in § 1 Abs. 1 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 normierte „bloße“ Abstellen auf eine Zusicherung einer Förderung nach den darin genannten Wohnbauförderungsgesetzten erweist sich nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Burgenland nämlich als unbedenklich, wird doch – im Gegensatz zu § 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 – nicht auf Bestimmungen des Bgld. WFG 2018 verwiesen, sondern die Grundsteuerbefreiung vom Vorliegen einer Förderzusage nach dem Bgld. WFG 2018 abhängig gemacht und stellt das Vorliegen der Zusage ein Tatbestandsmerkmal dar.

Das Bgld WFG 2018 wiederum ist als Selbstbindungsgesetz zu qualifizieren, welches lediglich einen äußeren Rahmen für das Land Burgenland als Förderungsgeber bildet und daher nicht am Bestimmtheitsgebot des Art 18 B-VG zu messen ist. Die gesetzliche Ausgestaltung derartiger Gesetze dahingehend, dass Förderkriterien mittels Förderrichtlinien determiniert werden, wird daher vom VfGH im Allgemeinen als zulässig erachtet (siehe wiederum VfGH 28.09.2017, G31/2017; vgl. aber auch VfGH vom 11.06.2018, V98/2017 ua, sowie VfGH 25.02.1999, V89/97).

Der Anfechtungsumfang ist so weit zu ziehen, dass der nach Aufhebung verbleibende Normtext nicht als inhaltsleerer, unverständlicher oder unanwendbarer „legislativer Torso“ bestehen bleibt. Die mit der aufzuhebenden Gesetzesstelle untrennbar zusammenhängenden Bestimmungen müssen daher von der Anfechtung umfasst sein (VfGH 16.212/2001). Es ist daher die Anfechtung des gesamten § 1 Abs. 2 Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995 geboten, zumal die Eliminierung einzelner Wortfolgen dergestalt, dass nicht (auch) auf das Bgld WFG 2018 Bezug genommen wird, schlichtweg nicht möglich erscheint.

#### VI. Auswirkungen der Entscheidung des VfGH auf die anhängige Rechtssache:

Die Aufhebung der angefochtenen Gesetzesbestimmung hätte zur Folge, dass die gegenständliche Beschwerde mit der Maßgabe der Zurückweisung des Feststellungsantrages - da diesem die gesetzliche Grundlage entzogen wäre - abgewiesen werden müsste.

VII. Vor dem Hintergrund all dieser Erwägungen stellt das Landesverwaltungsgericht Burgenland den eingangs gestellten Antrag, § 1 Abs. 2 des Grundsteuerbefreiungsgesetz 1995, LGBl. für das Burgenland Nr. 58/1995 idF LGBl. für das Burgenland Nr. 21/2007, wegen Verfassungswidrigkeit aufheben.

Dr. G i e f i n g