

100.2012.470U
ARB/RAP

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil der Einzelrichterin vom 5. Januar 2015

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa
Gerichtsschreiberin Büchi

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführer

gegen



—
Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern
Münstergasse 2, 3011 Bern

betreffend Handänderungssteuer (Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 19. November 2012; 32.13-11.23)

Sachverhalt:

A.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 21. Oktober 2010 erwarb A. _____ das unbebaute Grundstück B. _____ Gbbl. Nr. 1 _____. Der beurkundende Notar deklarierte in der Folge die Handänderungssteuer auf dem Kaufpreis von Fr. 370'000.--. Auf Einsprache hin legte das Grundbuchamt Bern-Mittelland am 3. Februar 2011 die Handänderungssteuer abweichend von der Selbstdeklaration auf Fr. 21'528.-- fest. Als Bemessungsgrundlage zog es nebst dem Kaufpreis auch die im Baugesuch vom 24. November 2010 genannten Kosten von Fr. 826'000.-- für die Erstellung eines Einfamilienhauses bei. Zur Begründung führte es aus, das Haus gehöre zu einer bereits vor dem Grundstückkauf gesamthaft geplanten Überbauung. Alle Gebäude seien zusammen mit den dazugehörigen Grundstücken zum Verkauf ausgeschrieben worden. Somit liege ein Kauf einer schlüsselfertigen Baute vor, womit die Handänderungssteuer auf dem Landpreis und dem Werklohn zu bemessen sei.

B.

Am 28. Februar 2011 gelangte A. _____ an die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK), die seine Beschwerde am 19. November 2012 insofern guthiess, als sie die Handänderungssteuer auf Fr. 20'426.70 reduzierte, da sie die Mehrwertsteuer auf den Baukosten nicht als Teil der Bemessungsgrundlage miterfasste. Im Übrigen wies sie die Beschwerde ab.

C.

Mit Eingabe vom 20. Dezember 2012 hat A. _____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben und in der Sache folgende Anträge gestellt:

- «1. Der Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 19. November 2012 [...] sei aufzuheben und die Handänderungssteuer für den Kauf der Parzelle B. _____ Grundbuchblatt Nr. 1 ____ sei auf 1,8 % des Kaufpreises von CHF 370'000.--, d.h. auf Fr. 6'600.--, festzusetzen.

2. Eventualiter sei der Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 19. November 2012 [...] aufzuheben und die Angelegenheit sei zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.»

Die JGK schliesst in ihrer Vernehmlassung vom 29. Januar 2013 auf Abweisung der Beschwerde. Mit Replik vom 1. März 2013 hat A. _____ an seinen Anträgen festgehalten.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 27 Abs. 3 des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer [HG; BSG 215.326.2]). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Die Gutheissung der Beschwerde hätte für den Beschwerdeführer eine Steuerersparnis von weniger als Fr. 20'000.-- zur Folge, womit die Beurteilung in die einzelrichterliche Zuständigkeit fällt (Art. 57 Abs. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

1.3 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

2.

2.1 Der zivilrechtliche Eigentumsübergang von Grundstücken unterliegt der Handänderungssteuer (Art. 1 i.V.m. Art. 5 Abs. 1 Bst. a HG). Die Steuer wird aufgrund

der Gegenleistung für den Grundstückerwerb bemessen. Diese besteht aus allen vermögensrechtlichen Leistungen, welche die Käuferschaft der Veräusserin oder dem Veräusserer oder Dritten für das Grundstück zu erbringen hat (Art. 6 HG). Bei Kaufverträgen über eine schlüsselfertige Baute oder Stockwerkeinheit und bei Kaufverträgen, die mit einem Werkvertrag so verbunden sind, dass eine schlüsselfertige Baute oder Stockwerkeinheit erworben wird, ist die Steuer auf dem Gesamtpreis (Landpreis und Werklohn) zu bemessen (Art. 6a HG).

2.2 Nach der Rechtsprechung ist der Werklohn in die Bemessung der Handänderungssteuer (nur) dann einzubeziehen, wenn der Werkvertrag mit dem Baulandkaufvertrag derart verbunden ist, dass mit den beiden Verträgen eine noch zu erstellende Baute, meist schlüsselfertig, erworben wird, so dass nicht deren Herstellung, sondern die Übereignung im Vordergrund steht. Kauf- und Werkvertrag müssen so eng zusammenhängen, dass der eine Vertrag ohne den anderen nicht zustande gekommen wäre, oder der eine doch jedenfalls den Beweggrund für den Abschluss des andern bildete. Auf die äussere Form und Bezeichnung der Verträge kommt es nicht an (reiner Kaufvertrag über eine schlüsselfertige Baute, kombinierter Kauf-/Werkvertrag, separate Kauf- und Werkverträge). Ebenso wenig ist erforderlich, dass die Verträge von den gleichen Parteien abgeschlossen worden sind; so kann der Werklohn trotz fehlender tatsächlicher oder wirtschaftlicher Identität der Verkäuferin bzw. des Verkäufers des Grundstücks und der Werkunternehmerin bzw. des Werkunternehmers auch dann in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden, wenn auf dem Kaufgrundstück bereits vor der Handänderung eine Baubewilligung erteilt worden ist und die Käuferschaft mit dem Generalunternehmen einen Werkvertrag nach Massgabe der bereits bewilligten Pläne für die Überbauung des Grundstücks abschliesst. Die gegenseitige Abhängigkeit muss sich aufgrund einer Gesamtwürdigung der konkreten Umstände des Vertragsschlusses ergeben. Es genügt, dass das Geschäft seinem wirtschaftlichen Gehalt nach dem Verkauf einer fertigen Baute gleichkommt, mithin Erwerbsobjekt der Boden mitsamt der zu erstellenden Baute bildet. Sind hingegen die (nacheinander oder auch gleichzeitig abgeschlossenen) Verträge wirklich unabhängig voneinander und ist die Käuferschaft im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags in ihrer Entscheidung, wie und wann sie das Grundstück überbauen will, tatsächlich noch frei, kann der Werklohn nicht der Handänderungssteuer unterstellt werden (vgl. zum Ganzen VGE 2010/45 vom 8.10.2010, E. 3.2, 22314 vom 28.3.2006, in BN 2006 S. 231 E. 3.1 [bestätigt durch BGer 2P.114/2006 vom 3.5.2006]; vgl. auch BVR 1997 S. 344 E. 3b).

2.3 Die in Art. 6a HG kodifizierte Zusammenrechnungspraxis von Landpreis und Werklohn ohne Rücksicht auf die Identität der Vertragsparteien ist das Ergebnis einer wirtschaftlichen Auslegung von Art. 6 HG. Sie geht auf eine Praxisänderung des Verwaltungsgerichts zurück (BVR 1997 S. 344 mit Verweis auf BVR 1995 S. 267; vgl. VGE 2010/45 vom 8.10.2010, E. 3.3, 23437 vom 28.5.2009, E. 3.3, je mit Hinweisen). Mit Art. 6a HG wollte der Gesetzgeber eine (namentlich) vom Baufortschritt unabhängige Rechtsgrundlage für die Bemessung der Handänderungssteuer schaffen, um die steuerliche Gleichbehandlung der Käuferschaft bereits bebauter Grundstücke mit Personen zu gewährleisten, die eine zukünftige Baute erwerben (vgl. Nachtrag zum Vortrag des Regierungsrats vom 19. März 1997 [Beilage 22 zum Tagblatt des Grossen Rates 1998, S. 6 ff.; nachfolgend: Vortrag zu Art. 6a HG]; Tagblatt des Grossen Rates 1998, S. 700 ff., insb. S. 705 [Votum Rytz]). Auch in diesem Licht ist für die Klärung der Frage, ob die für die Steuerbemessung massgebende Gegenleistung allein im Landpreis oder aber im Landpreis und Werklohn zu erblicken sei, in erster Linie von Bedeutung, ob der Werkvertrag aus wirtschaftlicher Sicht derart eng mit dem Kaufvertrag zusammenhängt, dass nicht (mehr) die Herstellung, sondern die Übereignung im Vordergrund steht. Damit ist auch gesagt, dass ein das Zusammenrechnen von Land- und Werkpreis gebietender Vertragsverbund nicht auf Fälle beschränkt ist, in denen entweder eine tatsächliche oder wirtschaftliche Identität von Verkäuferschaft und Bauunternehmung oder doch zumindest ein Zusammenwirken derselben vorliegt. Diese enge Auslegung von Art. 6a HG lässt sich weder mit dem insoweit klaren Wortlaut noch mit dem Zweck der Bestimmung vereinbaren und findet in der Rechtsprechung des Bundes- und Verwaltungsgerichts denn auch keine Stütze. Im Gegenteil: Die Verwaltungsjustiz hat schon mehrfach entschieden, dass ein Zusammenwirken von Verkäuferschaft und Werkunternehmung keine zwingende Voraussetzung für die Anwendung von Art. 6a HG ist (vgl. etwa VGE 2010/45 vom 8.10.2010, E. 3.3, 22314 vom 28.3.2006, in BN 2006 S. 231 E. 3.3 [bestätigt durch BGer 2P.114/2006 vom 3.5.2006, E. 2.3]).

2.4 Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist im Schrifttum insbesondere im Zusammenhang mit Dreiparteienverhältnissen (als zu weitgehend) kritisiert worden (Toni Amonn, Handänderungssteuer bei schlüsselfertigen Bauten, in BN 2011 S. 154 ff., S. 165 f.). Wirtschaftlich könne (nur) dann vom Erwerb einer schlüsselfertigen Baute gesprochen werden, wenn die Dispositionsfähigkeit der Käuferschaft erheblich eingeschränkt sei. Dies könne sich aus einer engen wirtschaftlichen oder rechtlichen Verbindung zwischen Verkäuferschaft und Werklieferantin bzw. -lieferant ergeben oder

wenn eine «Baubindung» bestehe. Das Gleiche gelte bei Gesamtüberbauungen, weil die Käuferschaft das von der Verkäuferschaft aufgegleiste und ihr so angebotene Projekt übernehmen müsse (Toni Amonn, a.a.O., S. 164). Es gehe mithin bei Art. 6a HG um die Erfassung von Sachverhalten, bei denen die Käuferschaft auf die Gebäudeerstellung bzw. -vollendung keinen massgeblichen Einfluss mehr habe oder zu nehmen brauche, weil Konzeption und Projektierung bereits von der Verkäuferschaft veranlasst und die Werkverträge von ihr geprägt worden seien (Toni Amonn, a.a.O., S. 165 f.).

3.

Umstritten ist vorliegend, ob die Handänderungssteuer auf dem Kaufpreis von Fr. 370'000.-- für das Grundstück (Landpreis) oder gestützt auf Art. 6a HG zusätzlich auf den geschätzten Baukosten (Werklohn) von Fr. 826'000.-- bzw. Fr. 764'814.80 (exkl. MWSt) zu bemessen ist.

3.1 Der Beschwerdeführer erwarb am 21. Oktober 2010 von C._____ das unbebaute Grundstück B._____ Gbbl. Nr. 1____. Es gehört zur Überbauung «D._____», welche in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) «...» liegt und zahlreiche Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser sowie vier freistehende Einfamilienhäuser umfasst. Das architektonische Konzept der dazu gehörenden Überbauungsordnung wurde vom Architekturbüro «E._____ AG» bzw. «F._____ AG» (neu: ... AG; nachfolgend: G._____ AG) ausgearbeitet. Generalunternehmerin ist die von C._____ gegründete H._____ AG, welche die gesamte Überbauung koordinierte und als Verkäuferin von schlüsselfertigen Wohnungen und Häusern auf dem Markt auftrat. Nach Art. 5 der Überbauungsvorschriften vom 24. Oktober 2008 ist die Gesamtanlage von Bauten und Aussenräumen als bauliche und gestalterische Einheit zu konzipieren (Abs. 1). Bauten und Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den umliegenden Bauten eine «gute Gesamtwirkung» entsteht (Abs. 2). Weiter ist für die jeweiligen Baufelder die maximale Bruttogeschossfläche detailliert festgelegt (Art. 7), wobei das Baufeld des Beschwerdeführers für die Erstellung eines freistehenden Einfamilienhauses vorgesehen war. Am 24. November 2010 reichte der Beschwerdeführer ein entsprechendes Baugesuch ein. Darin werden er als Bauherr und die G._____ AG als Vertreterin mit Vollmacht, Projektverfasserin und verantwortliche Person für die «Selbstdeklaration Baukontrolle» bezeichnet.

3.2 Die JGK ist aufgrund einer Würdigung der konkreten Umstände zum Schluss gekommen, im Ergebnis sei zusammen mit dem Bauland eine schlüsselfertige Baute übereignet worden. So seien die vier Einfamilienhäuser der Überbauung D. _____ als fertige Bauten auf der Internetseite <www.D. _____ .ch> und teilweise auf dem Immobilienportal <www.immoscout24.ch> ausgeschrieben gewesen. Als Bauherrschaft sei sowohl im Internet als auch auf der Informationstafel im Gelände die H. _____ AG angegeben gewesen. Viele der für die Gesamtüberbauung tätigen Handwerksunternehmen und beigezogenen Lieferantinnen bzw. Lieferanten hätten beim Bau des Einfamilienhauses des Beschwerdeführers mitgewirkt. Zwar habe der Beschwerdeführer als Bauherr und nicht die H. _____ AG die Werkverträge für den Bau des Einfamilienhauses unterzeichnet. Dennoch sei unglaublich, dass er beim Abschluss der Werkverträge frei von jeglichen Bindungen gewesen sei. Dagegen spreche die umfassende Mitwirkung des für die gesamte Planung der Überbauung verantwortlichen Architekturbüros. Letztlich habe sich die Gestaltungsmöglichkeit des Beschwerdeführers auf die Auswahl aus verschiedenen Varianten der Raumaufteilung beschränkt, wie dies bereits die ursprünglichen Verkaufsunterlagen der H. _____ AG vorgesehen hatten. Deshalb komme der Grundstückserwerb dem Kauf einer schlüsselfertigen Baute gleich und die Handänderungssteuer sei auf der Summe von Landpreis und Werklohn zu erheben.

3.3 Der Beschwerdeführer rügt eine unvollständige und unrichtige Feststellung des Sachverhalts.

3.3.1 Zutreffend sei, dass die vier Einfamilienhäuser als Teil der Überbauung im Internet schlüsselfertig zu einem Pauschalpreis zum Verkauf angeboten worden seien. In Bezug auf die vier geplanten Einfamilienhäuser habe der Verkäufer zu einem späteren Zeitpunkt sein Konzept geändert: Er habe dem Makler das entsprechende Mandat entzogen und das Land als Baulandparzellen selbst verkauft. Der Grund liege wohl darin, dass er einen besonders hohen Verkaufspreis habe erzielen wollen unter gleichzeitiger Übertragung des Baurisikos auf die Käuferschaft. Da sich zu diesem Zeitpunkt bereits genügend Kaufinteressierte gemeldet hätten, sei der Konzeptwechsel auf der Internetseite nicht wiedergegeben worden. Diese entspreche folglich dem Stand vor dem Konzeptwechsel und belege nicht, dass eine schlüsselfertige Baute erworben worden sei.

3.3.2 Im September 2010 habe er (der Beschwerdeführer) sich per Handschlag mit dem ihm bekannten Verkäufer über den Grundstückkauf geeinigt und aufgrund des

bestehenden Vertrauensverhältnisses bereits zu diesem Zeitpunkt mit der Planung des Bauvorhabens begonnen. Er habe sich beim Kauf weder zur Übernahme von Werkverträgen verpflichtet, noch seien ihm «grundrisstechnische» oder ästhetische Vorgaben gemacht worden. Im Kaufvertrag vom 21. Oktober 2010 erkläre der Verkäufer denn auch ausdrücklich, dass keine Werkverträge mit ihm oder Dritten zur Überbauung des Grundstücks bestehen würden. Die Baugesuchseingabe sei rund drei Monate nach der mündlichen Vereinbarung mit dem Verkäufer erfolgt, was einer durchschnittlichen Planungsdauer für ein Einfamilienhaus entspreche und nicht auf ein fertiges Projekt hindeute, zumal er über Fachwissen verfüge. Zwar habe er das für die gesamte Überbauung tätige Architekturbüro G. _____ AG mit der Projektierung seines Hauses beauftragt. Dies aber nur deshalb, weil einer der Architekten sein Cousin und er selbst am Architekturbüro beteiligt sei. Auch zur ARGE I. _____, die für ihn Baumeisterarbeiten ausgeführt habe, bestünden enge geschäftliche Beziehungen. Ausserdem habe ihr Beizug die günstigste Lösung dargestellt. Bei der Auswahl der Unternehmen für den Baugrubenaushub, die Elektroarbeiten und die Storenmontage hätten ebenfalls persönliche und geschäftliche Beziehungen eine Rolle gespielt. Die Heizungsinstallation und die Schreinerarbeiten seien hingegen von Unternehmen ausgeführt worden, die nicht für die Überbauung tätig gewesen seien. Das für den Fassadenbau zuständige Unternehmen habe ihm zwar die gleichen Bedingungen offeriert wie der H. _____ AG für die Gesamtüberbauung. Eine Verpflichtung zur Zusammenarbeit habe aber keine bestanden. Die einzelnen Werkverträge habe er selbst abgeschlossen, weshalb sie teilweise wesentlich von den die Gesamtüberbauung betreffenden abweichen würden. Die G. _____ AG sei ihm bei der Vertragsgestaltung teilweise beratend zur Seite gestanden und habe das Submissions-, Bestell- und Rechnungswesen und die Koordination der Leistungen aller Beteiligten wahrgenommen. Es sei nicht einzusehen, weshalb er nicht vom Know-How des Architekturbüros hätte profitieren sollen. Hätte er bestehende Verträge übernommen, wie die Vorinstanz dafürhalte, dann hätte er diese aufgrund des Haftungsrisikos nicht in eigenem Namen abgeschlossen. Das erstellte Gebäude entspreche seinen eigenen Vorstellungen und weiche in verschiedenen Punkten erheblich von den drei anderen Einfamilienhäusern ab. Insgesamt habe er mehr als 40 % der Baukosten an Unternehmen bezahlt, die nur für ihn gearbeitet hätten. Dass schliesslich im Architekturvertrag vom 28. Februar 2011 mit der G. _____ AG von Gesamtkosten von Fr. 1'470'000.-- ausgegangen werde, erkläre sich dadurch, dass zu diesem Zeitpunkt der Kostenvoranschlag schon bestanden habe. Für die Berechnung

des Architekturhonorars seien die Grundstückskosten jedoch nicht massgebend gewesen.

3.3.3 Auch die Überbauungsvorschriften zur ZPP «...» hätten seine Baufreiheit nicht entscheidend eingeschränkt. Die von der Vorinstanz erwähnten Bestimmungen über die maximale Geschoszahl und die maximale Gebäudehöhe hätten an der Möglichkeit, «völlig individualisierte Projekte zu konzipieren», nichts geändert. So sei die Gestaltungsfreiheit nicht kleiner gewesen als bei einem beliebigen Bauvorhaben in der EG B._____, das den «kommunalen ästhetischen Generalklauseln» genügen müsse. Keinesfalls hätten die Überbauungsvorschriften die Ausgestaltung der Baute im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in einer Art und Weise festgelegt, dass ihm die Freiheit betreffend das «Wann» und «Wie» der Grundstücküberbauung entzogen worden wäre.

4.

Der Beschwerdeführer hat die Baulandparzelle von einer Privatperson erworben und sein Einfamilienhaus von verschiedenen Bauunternehmen erstellen lassen, mit denen er separate (Werk-)Verträge abgeschlossen hat. Auf den ersten Blick ist keine Verbindung zwischen dem Verkäufer und den Werkunternehmen erkennbar. Eine genauere Betrachtung insbesondere der wirtschaftlichen Gegebenheiten fördert jedoch zahlreiche Bindungen und Abhängigkeiten zutage:

4.1 Verkäuferin der übrigen Wohneinheiten der Überbauung ist die H._____ AG. Sie bezweckt bzw. bezweckte im Wesentlichen die Realisierung der Überbauung D._____, «d.h. die Erschliessung der Bauparzellen, den Bau von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern, die Erstellung von Einstellhallen sowie den Verkauf der erstellten Einheiten» (vgl. Handelsregistereintrag). Einziges Mitglied des Verwaltungsrats ist C._____, der als Verkäufer dem Beschwerdeführer die Bauparzelle übereignet hat. Die H._____ AG hatte vorerst auch die vier Einfamilienhäuser schlüsselfertig zum Verkauf angeboten: Aus dem Beschrieb auf der mittlerweile nicht mehr bestehenden Internetseite <www.D._____.ch> geht hervor, dass das Haus des Beschwerdeführers Teil der Gesamtüberbauung bildete (vgl. Beilage 8 zur Beschwerde an die JGK). Auch auf der Verkaufsplattform <www.immoscout24.ch> waren computeranimierte Bilder der Einfamilienhäuser mit detaillierten Angaben betreffend

Kaufpreis, Wohnfläche und Anzahl Zimmer zu sehen, wobei den Käuferinnen und Käufern bei der «Grundrissgestaltung» verschiedene Möglichkeiten zur Auswahl standen (vgl. Beschwerdebeilage 3). Laut dem Verkaufsprospekt war die Realisierung der Einfamilienhäuser im Rahmen einer bestimmten Bauetappe vorgesehen und die Häuser waren mit den wichtigsten Merkmalen zu einem Gesamtpreis ausgeschrieben (Fr. 1'320'000.-- für das Haus des Beschwerdeführers). Als Bauherrschaft wurde die H._____ AG bezeichnet (vgl. Beschwerdebeilage 4). Zwar wurde weiter ausgeführt, die Einfamilienhäuser seien «im Rahmen der UeO individuell gestaltbar». Die Überbauungsordnung enthält aber ihrerseits konkrete Vorgaben in Bezug auf die Ausgestaltung der Gebäude (vgl. dazu E. 4.2 hiernach). All dies lässt entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers darauf schliessen, dass die Einfamilienhäuser eng in die Gesamtplanung der Überbauung D._____ eingebettet waren. Es liegen damit gewichtige Anhaltspunkte dafür vor, dass der Beschwerdeführer ein vorbestehendes Projekt übernehmen konnte. Ob später ein «Verkaufskonzeptwechsel» stattgefunden hat, wie der Beschwerdeführer geltend macht, ist vor diesem Hintergrund nicht relevant.

4.2 Durch die Überbauungsordnung waren die Masse und das Erscheinungsbild der Gebäude weitgehend vorgegeben. Das Vorbringen des Beschwerdeführers, die Überbauungsordnung sei in Bezug auf gestalterische Vorgaben in etwa gleich bindend wie die Bestimmungen des Gemeindebaureglements i.V.m. dem kantonalen Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0), überzeugt nicht: Mit der Überbauungsordnung legen die Gemeinden fest, wie bestimmte Teile des Gemeindegebiets zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten oder zu schützen sind (Art. 88 Abs. 1 BauG). Die Überbauungsordnung kann sich namentlich auf die Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten und Baugruppen beziehen (Bst. d). Sie dient damit gerade der näheren bau- und planungsrechtlichen Ordnung von Teilen des Gemeindegebiets (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band II, 3. Aufl. 2010, Art. 88-89 N. 1). Gemeinde und Grundeigentümerschaft arbeiten beim Entwerfen der in einer Zone mit Planungspflicht gelegenen Überbauungsordnung zusammen (Art. 93 Abs. 4 BauG). Die von den Überbauungsvorschriften (als Teil der Überbauungsordnung) verlangte einheitliche Gestaltung der Häuser und die planerischen Vorgaben schränkten mithin den Beschwerdeführer im Zeitpunkt des Landkaufs in seiner Entscheidung, ob und wie er das Land überbauen wollte, erheblich ein. Zusätzlich eingeschränkt war er ferner durch die schon vor dem Kaufvertrag durch den Verkäufer errichteten Dienstbarkeiten (Pflanzbeschränkung, Überbaurecht für

Einstellhalle, Wegrechte, Abwasserleitungsrecht, Abänderungen der gesetzlichen Baudistanzen usw.), die für eine bereits fortgeschrittene Bauprojektplanung sprechen (so auch VGE 2010/45 vom 8.10.2010, E. 3.4.3).

4.3 Die Vorinstanz hat ferner zu Recht auf die zeitliche Nähe zwischen dem Kauf des Baulands und dem Einreichen des Baugesuchs hingewiesen. Das Baugesuch (inkl. Projektpläne) datiert vom 24. November 2010. Es lag somit rund einen Monat nach Abschluss des formgültigen Kaufvertrags vor, wobei der Baubeginn auf Januar/Februar 2011 vorgesehen war. Die zeitliche Nähe zwischen dem Landkauf und dem Abschluss der Werkverträge stellt ein gewichtiges Indiz dafür dar, dass der Projektierungsauftrag in engem sachlichem Zusammenhang zum Kaufvertrag steht (vgl. VGE 23437 vom 28.5.2009, E. 3.4, 20554 vom 16.3.1999, E. 5b [bestätigt durch BGer 2P.123/1999 und 2P.198/1999 vom 25.7.2000]). Wie bereits das Grundbuchamt überzeugend ausgeführt hat, handelt es sich beim Bau eines Hauses um ein nicht alltägliches Geschäft, das einer längeren und sorgfältigen Planung bedarf (vgl. Ziff. 3 der Einspracheverfügung vom 3.2.2011). Es mag zutreffen, dass der Beschwerdeführer aufgrund des Vertrauensverhältnisses zum Verkäufer bereits vor Abschluss des Kaufvertrags mit der Planung seines Hauses begonnen hatte. Tatsache ist aber, dass die Einfamilienhäuser unabhängig vom Grundstückkauf durch den Beschwerdeführer bereits geplant bzw. vorprojektiert waren, auch wenn dieser geltend macht, vor der mündlichen Vereinbarung habe der Architekt noch kein «konkretes Projekt» ausgearbeitet gehabt. Zwar ergibt sich aus den Akten keine mit einer sog. Reuegeldzahlung verknüpfte vertragliche Bindung des Beschwerdeführers an gewisse Bauunternehmen (so z.B. in VGE 2010/45 vom 8.10.2010 oder BGer 2P.123/1999 und 2P.198/1999 vom 25.7.2000). Er hätte aber erhebliche Mehrkosten und zeitliche Verzögerungen in Kauf nehmen müssen, wenn er die wesentlichen Arbeiten durch Unternehmen hätte ausführen lassen, die nicht in das Gesamtprojekt involviert waren. Ein solches Vorgehen lag umso weniger auf der Hand, als er in weiten Teilen ohnehin an die Vorgaben der von der G._____ AG geprägten Überbauungsordnung gebunden war (vgl. vorne E. 3.1). Vor diesem Hintergrund vermag nicht zu erstaunen, dass er dieses Architekturbüro mit der Realisierung seines Bauvorhabens betraut hat. Der Umstand, dass der Beschwerdeführer als Verwaltungsratspräsident der K._____ AG (und Mitglied des Verwaltungsrats der L._____ AG) – ein mit der Planung und Ausführung von bzw. dem Handel mit wärmetechnischen Anlagen und Einrichtungen aller Art befasstes Unternehmen – Fachmann in Bau- und

Immobilienfragen ist, spricht in diesem Zusammenhang nicht gegen eine (faktische) Bindung an die bestehende Planung.

4.4 Vertragliche Bindungen zwischen der H._____ AG und dem Beschwerdeführer bestehen keine. Erwähnenswert ist jedoch, dass die L._____ AG in der gesamten Überbauung D._____ für die Lüftungsanlagen zuständig war (vgl. Informationstafel im Gelände [Fotografie]; Beschwerdebeilage 5). Der Beschwerdeführer war somit über ein von ihm mitbeherrschtes Unternehmen an der Überbauung beteiligt. Am 26. Januar 2011 hat er mit der G._____ AG einen Vertrag für Architekturleistungen abgeschlossen. Darin vereinbarten die Parteien, dass das Architekturbüro den Beschwerdeführer gegenüber Dritten vertritt und das Submissions-, Bestell- und Rechnungswesen sicherstellt (Ziff. 2.1 des Vertrags). Die einzelnen Werkverträge sind auf Papier mit dem Firmennamen der G._____ AG ausgedruckt, was auf eine wichtige Koordinationsfunktion des Architekturbüros schliessen lässt. Dass die Vorinstanz unter diesen Umständen die Autonomie des Beschwerdeführers beim Abschluss dieser Verträge in Frage gestellt hat, ist nachvollziehbar. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der «Kostenvoranschlag vom 22. Dezember 2010» (Beilage 7 zum Architekturvertrag) einen Gesamtpreis von 1'470'000.-- nennt, welcher neben den eigentlichen Baukosten auch die Kosten für den Grundstückerwerb, die Autoeinstellplätze, den Notar und die Handänderungssteuer sowie sämtliche Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren usw.) enthält. Zu Recht hat die Vorinstanz darin ein weiteres Indiz erblickt, dass der Wille auf den Erwerb einer schlüsselfertigen Baute gerichtet war (vgl. angefochtener Entscheid E. 5.4). Die zahlreichen Rabatte, von denen der Beschwerdeführer bei der Zusammenarbeit mit der G._____ AG profitiert hat – so u.a. von «Bauleitung 15 % Volumen- und Spezialrabatt für gemeinsame Realisierung innerhalb der Gesamtüberbauung» – zeigen auf, inwiefern der Beschwerdeführer bereits aus wirtschaftlichen Gründen an einer Zusammenarbeit mit dem für die Gesamtüberbauung zuständigen Architekturbüro interessiert sein musste (zum Ganzen Beschwerdebeilage 15).

4.5 Die Vorinstanz hat ferner darauf hingewiesen, dass beim Bau des Hauses des Beschwerdeführers zahlreiche Unternehmen involviert waren, welche die entsprechenden Arbeiten auch in der Überbauung D._____ ausgeführt hatten. Zwar soll der zwischen der G._____ AG und der «ARGE J._____» für die Gesamtüberbauung abgeschlossene Vertrag festhalten, die Einfamilienhäuser würden «direkt durch den späteren Landerwerber» realisiert, wodurch diese Arbeiten allenfalls

nicht zur Ausführung kämen (aktenkundig ist nur ein Auszug des Vertrags ohne Unterschriften; vgl. act. 4A1 am Ende, in unpag. Vorakten JGK). Wie immer die Verträge zwischen der G._____ AG bzw. dem Beschwerdeführer und den Unternehmen im Einzelnen lauten, Tatsache ist, dass der Beschwerdeführer die wesentlichen Arbeiten von den Unternehmen hat ausführen lassen, die in gleicher Funktion für die Gesamtüberbauung tätig gewesen waren. So insbesondere den Baugrubenaushub sowie die Baumeister-, Maler- und Gipserarbeiten. Dass er dabei zumindest teilweise von besonders günstigen Konditionen hat profitieren können, liegt auf der Hand. Die vom Beschwerdeführer selbst beigezogenen Unternehmen (vgl. Schreiben der G._____ AG vom 15.6.2012, Ziff. 1.2.3, in Vorakten JGK) führten Arbeiten von eher untergeordneter Bedeutung aus (z.B. die Umgebungsgestaltung und den Innenausbau). Wie die Vorinstanz zutreffend anmerkt, hat die Käuferschaft auch beim Erwerb schlüsselfertiger Häuser und Wohnungen in Bezug auf den Innenausbau und die Raumaufteilung regelmässig ein Mitbestimmungsrecht, um die Liegenschaft nach individuellen Bedürfnissen gestalten zu können (so auch hier gemäss ursprünglichem Verkaufsprospekt, vorne E. 4.1). Dass die Heizungsanlage inkl. Erdsonde nicht von dem für die Gesamtüberbauung zuständigen Unternehmen erstellt wurde, sondern von der K._____ AG (vgl. vorne E. 4.3), spricht ebenfalls nicht für eine allgemeine Wahl- und Gestaltungsfreiheit. Im Übrigen hat der Beschwerdeführer von den für die Generalunternehmerin tätigen Unternehmen ein Haus erstellen lassen, das sich äusserlich nicht von den anderen Einfamilienhäusern der Überbauung D._____ bzw. von den Modelldarstellungen in den ursprünglichen Verkaufsunterlagen unterscheidet. Soweit er geltend macht, sein Haus weise einen anderen Grundriss auf als die Nachbarbauten, kann ihm nicht gefolgt werden. Die in diesem Zusammenhang erwähnten Bauskizzen (Beschwerdebeilage 18), stimmen mit den aus dem Geoportal des Kantons Bern (einsehbar unter: <<http://www.be.ch>>, Rubriken «Schnellzugriff/Karten(Geoportal)/Administrative Einteilung») ersichtlichen tatsächlichen Gegebenheiten nicht überein. Die vier Einfamilienhäuser unterscheiden sich in Bezug auf ihre Masse kaum voneinander und bilden optisch Teil der auf einem einheitlichen Plan beruhenden Gesamtüberbauung (vgl. auch Bilder auf Google Maps). Abweichungen vom Vorprojekt bzw. von der im Landerwerbszeitpunkt vorherrschenden Überbauungsidee, soweit solche überhaupt belegt sind, beziehen sich auf Fragen von untergeordneter Bedeutung wie namentlich den Innenausbau und die Unterkellerung. Derartige Anpassungen stehen dem Vorliegen einer Vertragsverbindung im Sinn von Art. 6a HG nicht entgegen (VGE 2010/45 vom 8.10.2010, E. 3.5.2).

4.6 Bei einer Gesamtbetrachtung ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt des Landerwerbs der Wille des Beschwerdeführers auf den Erwerb des Landes samt einer schlüsselfertigen Baute ausgerichtet war. Das Bauvorhaben war zu diesem Zeitpunkt bereits projektiert und wurde später mit dem für das Vorprojekt verantwortlichen Architekturbüro verwirklicht. Der Beschwerdeführer hat somit nicht «autonom und in Eigenregie» gebaut (vgl. Beschwerde Rz. 33), sondern faktisch ein in den wesentlichen Teilen bestehendes Bauprojekt übernommen. Bei der Wahl der ausführenden Unternehmen war er ebenfalls zahlreichen Bindungen unterworfen. In diesem Zusammenhang hat die Vorinstanz zulässigerweise gewürdigt, dass der Beschwerdeführer keinerlei Konkurrenzofferten eingereicht hat, um die behauptete freie Wahl seiner Vertragspartnerinnen und -partner zu belegen. Der Beschwerdeführer räumt denn auch selber ein, dass es einzelne Unternehmer «kaum verstanden» hätten, wenn sie nicht berücksichtigt worden wären. An anderer Stelle erwähnt er, es liege auf der Hand, dass er zum Teil mit den gleichen Unternehmen gearbeitet habe wie die Bauherrschaft der Überbauung D._____ auf der Nachbarbaustelle. Entgegen seiner Auffassung kann daraus nicht auf das Fehlen von Bindungen im Sinn von Art. 6a HG geschlossen werden.

4.7 Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz vor, den Sachverhalt unvollständig und unrichtig erhoben zu haben. Sie habe wesentliche Beweise, die den Sachverhalt erhellt und das Beweisergebnis verändert hätten, nicht abgenommen. Auch vor dem Verwaltungsgericht stellt er verschiedene Beweisanträge (Zeugeneinvernahmen, Parteiverhör, Augenschein, Edition von zusätzlichen Aktenstücken). Der rechtserhebliche Sachverhalt ergibt sich jedoch mit hinreichender Klarheit aus den Akten. Im Übrigen sind nicht die wesentlichen Fakten umstritten, sondern deren Würdigung. Weitere Abklärungen erübrigen sich, weshalb die entsprechenden Anträge des Beschwerdeführers abgewiesen werden. Aus den gleichen Gründen konnte die Vorinstanz von weiteren Beweismassnahmen absehen, ohne den Untersuchungsgrundsatz zu verletzen (vgl. Art. 18 Abs. 1 und 2 VRPG). Ihre Würdigung der (unbestrittenen) Tatsachen und ihre Schlussfolgerungen sind nachvollziehbar und erscheinen sachgerecht. Insgesamt hat die Vorinstanz überzeugend festgestellt, dass der Landerwerb vorliegend im Verbund mit den verschiedenen Verträgen wirtschaftlich betrachtet dem Verkauf eines fertigen Hauses bzw. einer schlüsselfertigen Baute im Sinn von Art. 6a HG gleichkomme. Weitergehende Ausführungen zu der im Schrifttum geäußerten Kritik an der Anwendung dieser Bestimmung auf gewisse Dreiparteienverhältnisse erübrigen sich,

zumal sich der vorliegend interessierende Sachverhalt massgeblich von den dort besprochenen Konstellationen unterscheidet (vgl. vorne E. 2.4; Toni Amonn, a.a.O., S. 155 ff., 166 f.). Die Handänderungssteuer ist gestützt auf Art. 6a HG auf der Summe von Kaufpreis und Werklohn zu bemessen und zu entrichten. Die Ermittlung des Werklohns ist unter den Verfahrensbeteiligten nicht streitig. Sollte die Handänderungssteuer beim Erwerb der drei benachbarten Einfamilienhäuser bloss auf dem Preis für das Bauland erhoben worden sein, wie der Beschwerdeführer vorbringt, würde dies an der Beurteilung nichts ändern. Weder beruft er sich auf einen ausnahmsweisen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht, noch sind die dazu erforderlichen Voraussetzungen dargelegt worden oder aus den Akten ersichtlich. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 26 Abs. 1 HG i.V.m. Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Einzelrichterin:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
 - dem Beschwerdeführer
 - der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern

und mitzuteilen:

- dem Grundbuchamt Bern-Mittelland

Die Einzelrichterin :

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.