

# **SG\_VERSICHERUNGSGERICHT AHV 2014/2 vom 6. Dezember 2013**

Sg Versicherungsgericht, 2013-12-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_AHV\\_2014\\_2](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_AHV_2014_2)

FR: SG\_VERSICHERUNGSGERICHT AHV 2014/2 du 6 décembre 2013

IT: SG\_VERSICHERUNGSGERICHT AHV 2014/2 del 6 dicembre 2013

## **Regeste**

Art. 4 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 1 AHVG, Art. 17 AHVV. AHV-Beiträge selbstständig Erwerbende. Kapitalerträge aus Vermietung von Liegenschaften stellen vorliegend Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit dar, da die Mietzinseinnahmen das Haupteinkommen des Beschwerdeführers (der über keine Pensionskasse verfügt) darstellen und der Erwerb der Liegenschaften stark überwiegend mit Fremdkapital erfolgt. (Entscheid des Versicherungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 19. März 2015, AHV 2014/2).Präsidentin Lisbeth Mattle Frei, Versicherungsrichterinnen Marie Löhner undMarie-Theres Rüegg Haltinner; Gerichtsschreiber Jürg SchutzbachEntscheid vom 19. März 2015in SachenA.\_\_\_\_,Beschwerdeführer,gegenSozialversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen, Ausgleichskasse, Brauerstrasse 54, Postfach, 9016 St. Gallen,Beschwerdegegnerin,betreffendpersönliche Beiträge 2011 (Liegenschaften)Sachverhalt:

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1 Gemäss Art. 4 Abs. 1 AHVG schulden die erwerbstätigen Versicherten Beiträge auf dem aus einer unselbstständigen oder selbstständigen Erwerbstätigkeit fliessenden Einkommen. Nach Art. 9 Abs. 1 AHVG ist Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit jedes Erwerbseinkommen, das nicht Entgelt für in unselbstständiger Stellung geleistete Arbeit darstellt. Als selbstständiges Einkommen gelten laut Art. 17 AHVV alle in selbstständiger Stellung erzielten Einkünfte aus einem Handels-, Industrie-, Gewerbe-, Land- und Forstwirtschaftsbetrieb, aus einem freien Beruf, sowie aus jeder anderen selbstständigen Erwerbstätigkeit, einschliesslich der Kapital- und Überführungsgewinne nach Art. 18 Abs. 2 DBG und der Gewinne aus der Veräusserung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 18 Abs. 4 DBG, mit Ausnahme der Einkünfte aus zu Geschäftsvermögen erklärten Beteiligungen nach Art. 18 Abs. 2 DBG. Nicht unter den Begriff der selbstständigen Erwerbstätigkeit im Sinne von Art. 9 Abs. 1 AHVG und Art. 17 AHVV fällt die blosser Verwaltung des eigenen Vermögens; der daraus resultierende reine Kapitalertrag unterliegt daher nicht der Beitragspflicht. Gleiches gilt in Bezug auf Gewinne aus privatem Vermögen, welche in Ausnützung einer zufällig sich bietenden Gelegenheit erzielt worden sind. Andererseits stellen Kapitalgewinne aus der Veräusserung oder Verwertung von Gegenständen des Privatvermögens, wie Wertschriften oder Liegenschaften, auch bei nicht buchführungspflichtigen (Einzel-)Betrieben, Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit dar, wenn und soweit sie auf gewerbmässigem Handel beruhen (BGE 134 V 252 f. E. 3.1, mit Hinweis auf BGE 125 V 383 E. 2a S. 385). 1.2 Nach Art. 23 Abs. 1 AHVV obliegt es in der Regel den

Steuerbehörden, das für die Berechnung der Beiträge Selbstständigerwerbender massgebende Erwerbseinkommen auf Grund der rechtskräftigen Veranlagung für die direkte Bundessteuer und das im Betrieb investierte Eigenkapital auf Grund der entsprechenden rechtskräftigen kantonalen Veranlagung zu ermitteln. Die Angaben der Steuerbehörden hierüber sind für die Ausgleichskassen verbindlich (Art. 23 Abs. 4 AHVV)

1.3 Die absolute Verbindlichkeit der Angaben der Steuerbehörden für die Ausgleichskassen und die daraus abgeleitete relative Bindung des Sozialversicherungsgerichts an die rechtskräftigen Steuertaxationen sind auf die Bemessung des massgebenden Einkommens und des betrieblichen Eigenkapitals beschränkt. Diese Bindung betrifft also nicht die beitragsrechtliche Qualifikation und beschlägt daher nicht die Fragen, ob überhaupt Erwerbseinkommen und gegebenenfalls solches aus selbstständiger oder aus unselbstständiger Tätigkeit vorliegt und ob die Person, die das Einkommen bezogen hat, beitragspflichtig ist. Somit haben die Ausgleichskassen ohne Bindung an die Steuermeldung auf Grund des Rechts der Alters- und Hinterlassenenversicherung zu beurteilen, wer für ein von der Steuerbehörde gemeldetes Einkommen beitragspflichtig ist (BGE 121 V 80 E. 2c S.83, 114 V 72 E. 2 S. 75, 110 V 83 E. 4 S. 86 und 369 E. 2a S. 370, 102 V 27 E. 3b S. 31, je mit Hinweisen; Urteil H 36/03 vom 7. Juni 2004 E. 4.5). Das gilt namentlich auch für die Qualifikation eines Vermögensbestandteils als Privat- oder Geschäftsvermögen, zumal diese Unterscheidung steuerrechtlich häufig ohne Belang ist, da steuerrechtlich der Ertrag sowohl aus Privat- als auch aus Geschäftsvermögen steuerbar ist. Die Steuermeldung ist daher mit Bezug auf den Vermögensertrag keine zuverlässige Grundlage für die AHV-Beitragsfestsetzung, weshalb die Qualifikation als beitragsfreier Kapitalertrag auf Privatvermögen oder beitragspflichtiges Einkommen aus Geschäftsvermögen im Beitragsfestsetzungsverfahren erfolgen muss (Urteil H 361/96 vom 2. Juli 1997 E. 2c). In Bezug auf den Vermögensgewinn ist demgegenüber auch steuerrechtlich die Unterscheidung von Geschäfts- und Privatvermögen von Bedeutung, weshalb sich die AHV-Behörden in der Regel auf die Steuermeldungen verlassen können und eigene nähere Abklärungen nur dann vornehmen müssen, wenn sich ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit der Steuermeldung ergeben (134 V 250 E. 3.3 S. 253; Urteil vom 16. Januar 2009, 9C\_551/2008, E. 2.3 mit Hinweis; Urteil vom 30. Januar 2014, 9C\_107/2013, E.1.4, mit Hinweis; 110 V 369 E. 2a S. 370 und 83 E. 4 S. 86, 102 V 27 E. 3b S. 31 mit Hinweisen, Urteile H 49/02 E. 5 und H 239/85 E. 2b).

## **E. 2**

Vorliegend meldete das Steueramt für das Steuerjahr 2011 ein Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 217'784.-- (act. G 5.1/1). Zwar ist anhand der Akten nicht genau eruierbar, wie sich der Betrag zusammensetzt. So gelangt man anhand der Steuerveranlagung vom 3. Juli 2013 zu einem leicht anderen Wert (Liegenschaftserträge exklusive selbst bewohnte Liegenschaften E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ [Objekte 22052, 22068, 50990, 50991 und 0,001.777], abzüglich Schuldzinsen [exkl. Schuldzinsen E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_], abzüglich Unterhalts- und Verwaltungskosten [exkl. E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_] = Fr. 224'897.-- [Fr. 679'499.-- - Fr. 280.-- - Fr. 19'404.-- - Fr. 1'008.-- (x2) - Fr. 7'160.-- - Fr. 164'913.-- - Fr. 293'038.-- + Fr. 26'436.-- + Fr. 56 + Fr. 3'881.-- + Fr. 202.-- (x2) + Fr. 1'432.--; act. G 10.1]). Die Differenz stammt wohl daher, dass aus der Steuerveranlagung die Hypothekarbelastung und die entsprechenden Schuldzinsen nicht nach den einzelnen Liegenschaften aufgeschlüsselt sind und die Schuldzinsen für die Liegenschaften (Fr. 26'436.--) lediglich einen Pauschalwert nach Lage der Aktiven

darstellen (16,03 % [vgl. act. G 10.2]) und die Schuldzinsen für die Liegenschaft F.\_\_\_\_ - mangels Aufschlüsselung nach den drei Liegenschaften in H.\_\_\_\_ - ebenfalls nicht ersichtlich ist und deshalb in der vorstehenden Berechnung unberücksichtigt bleibt (vgl. act. G 10.3). Jedenfalls ist davon auszugehen, dass es sich beim gemeldeten Einkommen um die Mietzinseinnahmen aus den im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Liegenschaften handelt (vgl. auch Aktennotiz vom 29. November 2013, wonach der Beschwerdeführer alte Liegenschaften aufkaufe, diese erneuere und dann die Wohnungen vermiete und von diesen Mietzins erträgen lebe [act. G 5.1/5]). Entgegen der Mitteilung des Steueramtes B.\_\_\_\_ in der Veranlagungsberechnung für das Jahr 2011, wonach in Zukunft der "Gewinn und das Eigenkapital" der AHV gemeldet würden, ist aus der Veranlagungsberechnung selber nicht ersichtlich, dass die Steuerbehörde von privaten Grundstücksgewinnen (die nicht ahv-pflichtig wären) oder aber von Geschäftsliegenschaften und einem entsprechenden Geschäftsgewinn ausgegangen wäre (act. G 10.1). Es geht damit nicht (primär) um Liegenschaftshandel, sondern um Liegenschaftserträge. Davon ist auch auf Grund der mündlichen Ausführungen des Beschwerdeführers anlässlich der heutigen Verhandlung auszugehen. Nachdem die Liegenschaften steuerlich nicht dem Geschäftsvermögen zugeteilt sind, kann auch nicht ohne Weiteres auf eine selbstständige Erwerbstätigkeit geschlossen werden, wie dies die Beschwerdegegnerin unter Hinweis auf BGE 134 V 250 E. 4.2 f. tut. Für die Qualifizierung der entsprechenden Einnahmen kann somit nicht ohne Weiteres auf die Steuermeldung abgestellt werden (vgl. vorstehende Erwägung 1.3). Der Beschwerdeführer war im Steuerveranlagungsverfahren insofern nicht beschwert, als er selber bislang von der Qualifikation der Liegenschaften als Privatvermögen ausgegangen war und somit keine Veranlassung hatte, gegen die Qualifizierung der entsprechenden Einkünfte als privater Kapitalertrag Einsprache zu erheben. Die Steuerbehörde ging in ihrem Mail vom 29. Januar 2014 wie auch in der Veranlagungsberechnung vom 3. Juli 2013 ebenfalls davon aus, dass die Umqualifizierung der Erträge zu Erwerbseinkommen aus Liegenschaftshandel bislang noch keine Steuerfolgen für den Beschwerdeführer zeitige (act. G 5.1/17.1 und act. G 10.1 S. 3). Das Versicherungsgericht hat deshalb die massgebende Frage, ob der aus den fraglichen Liegenschaften fliessende - und vorliegend einzig zu beurteilende - Ertrag im Jahr 2011 Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit darstellt, ohne Bindung an die steuerrechtliche Betrachtungsweise zu prüfen (vgl. auch Entscheid des Versicherungsgericht vom 28. November 2008 [AHV 2008/9] E. 2.1).

### **E. 3**

3.1 Zunächst ist festzustellen, dass der Sachverhalt von der Beschwerdegegnerin insgesamt nur dürftig dokumentiert wurde. Immerhin scheint unter den Parteien unbestritten, dass der Beschwerdeführer ältere bzw. sanierungsbedürftige Liegenschaften aufkauft, diese instand stellt und dann vermietet. Der Beschwerdeführer selber führte in seinem Schreiben vom 15. November 2013 an die Beschwerdegegnerin aus, er "mache etwas" aus den Liegenschaften, womit sich der Ertrag verbessern lasse. Dies sei seine "Pensionskasse". Er könnte sein Geld ebenso gut in eine Versicherung stecken. Kein Mensch käme dann auf die Idee, die daraus fliessende Rente der AHV zu unterstellen (act. G 5.1/4.2). Anlässlich der heutigen Verhandlung schildert der Beschwerdeführer ausführlich, unter welchen Umständen er die einzelnen - 2011 vorhandenen - Liegenschaften erworben und was er daran renoviert hat. Daraus ergibt sich, dass er die Liegenschaften über einen längeren Zeitraum von mehreren Jahrzehnten (seit Ende der 1970er-Jahre) erworben und jeweils fortlaufend bzw. nach Bedarf renoviert oder zwei Wohnungen zu einer zusammengelegt hat. So sei die

Liegenschaft I.\_\_\_\_ im Jahr 1979 seine erste Renditeliegenschaft gewesen. Es handelte sich ursprünglich um ein 9-Familienhaus, wobei er zwei Wohnungen zusammengelegt habe. Es werde laufend renoviert, etwa die Fassade. Anfang der 1980er-Jahre habe er die Liegenschaft J.\_\_\_\_ gekauft. Auch hier habe es sich ursprünglich um ein 9-Familienhaus gehandelt, heute seien es 10 Wohnungen. Er habe die Fassade und die Fenster für insgesamt Fr. 300'000.-- renoviert. Weiter habe er in den 1980er-Jahren ein 12-Familienhaus am K.\_\_\_\_ und ein kleines 3-Zimmer-Haus in L.\_\_\_\_ gekauft. 1987 habe er die Überbauung D.\_\_\_\_ gekauft. Dabei habe es sich um 4 Häuser mit jeweils 6 Wohnungen gehandelt. Anlässlich der Immobilienkrise 1997 sei die Bank von einem um 40 % reduzierten Marktwert ausgegangen, so dass er die Wohnungen nach und nach habe verkaufen müssen bzw. an seine Söhne verschenkt habe. 2002 oder 2003 habe er die Liegenschaft M.\_\_\_\_ dazu erworben. Es handle sich zusammen mit K.\_\_\_\_ um eine Liegenschaft mit zwei Eingängen. Hier habe er neue Küchen und Fenster einbauen lassen. 2005 habe er die Liegenschaft in N.\_\_\_\_ erworben. Hier habe er Fr. 50'000.-- für Renovationen investiert. 2010 habe er sodann die Liegenschaft O.\_\_\_\_ gekauft. Es handle sich um die Nachbarliegenschaft der in seinem Eigentum befindlichen Liegenschaft I.\_\_\_\_, die ihm angeboten worden sei. Es handle sich um ein Haus mit 14 Wohnungen. Die Fenster sollten demnächst gemacht werden. Er habe aber dafür noch kein Geld. Anfang 2011 habe er schliesslich noch die Liegenschaft P.\_\_\_\_ gekauft. Er habe das Haus für seinen Schwiegersohn gekauft, da sich darin eine Metzgerei befinde. Die drei Wohnungen seien jedoch vermietet. Insgesamt habe er hier Fr. 150'000.-- bis Fr. 200'000.-- für Renovationen investiert. Die Renovationen bei allen Liegenschaften würden jeweils aus den laufenden Einnahmen finanziert bzw. dann ausgeführt, wenn wieder Geld da sei. Er investiere "jeden Franken" in die Renovation der Liegenschaften oder in die Amortisation von Hypotheken.

3.2 Auf Grund der Aktenlage und der an der mündlichen Verhandlung gemachten Ausführungen erhellt, dass der Beschwerdeführer seit Jahrzehnten systematisch in den Kauf und die Renovation von Liegenschaften investiert. Ein Element der Systematik zeigt sich etwa darin, dass der Beschwerdeführer mehrfach Ergänzungskäufe zu bestehenden Liegenschaften getätigt hat, wie an der O.\_\_\_\_ und am M.\_\_\_\_. Insbesondere im Zusammenhang mit den Renovationen und dem Unterhalt der Liegenschaften dürfte sodann ein nicht unerheblicher Zeitaufwand anfallen für Planung, Anleitung und Überwachung der Handwerker, administrative Betreuung der Projekte etc., der über die blossе Vermögensverwaltung klar hinaus geht. Ausserdem sind dafür gute Branchenkenntnisse notwendig. Die Verwaltung der Wohnungen (Vermietung) hat er demgegenüber einer professionellen Liegenschaftenverwaltung übertragen, was nach Angaben des Beschwerdeführers 5 % der Bruttoeinnahmen kostet (was wiederum als Verwaltungsaufwand von den Steuern abgezogen werden kann). Nebst dem eigenen Arbeitsaufwand reinvestiert der Beschwerdeführer sodann einen guten Teil der laufenden Erträge wieder in die Liegenschaften und versucht auf diese Weise, deren Attraktivität und Ertragskraft zu verbessern, was ebenfalls die Erwerbsabsichten dokumentiert. Die aus der Vermietung der Liegenschaften fliessenden Erträge bilden zudem eine finanzielle Notwendigkeit. Dies räumt der Beschwerdeführer letztlich selber ein, wenn er ausführt, die Liegenschaften bildeten seine Pensionskasse. Die Einnahmen des Beschwerdeführers bestehen denn auch hauptsächlich aus den fraglichen Liegenschaftserträgen. Gemäss Steuermeldung vom 2. September 2013 beläuft sich das aus der Vermietertätigkeit resultierende Einkommen im Jahr 2011 auf Fr. 217'784.-- (act. G 5.1/1). Demgegenüber resultieren aus der AHV-Rente lediglich Fr. 27'840.--, aus dem Einkommen der Ehefrau Fr. 5'637.-- und aus den Erträgen

des beweglichen Vermögens Fr. 2'367.-- (act. G 10.1). Der Beschwerdeführer ist damit nebst diesen geringen Einkünften auf die Einnahmen aus der Vermietertätigkeit zur Bestreitung seines Lebensunterhalts angewiesen. 3.3 Mit der Beschwerdegegnerin ist schliesslich festzustellen, dass die Liegenschaften zu einem grossen Teil fremdfinanziert sind. Die Berechnung anhand der Veranlagungsberechnung mit den kantonalen Werten der nicht selbst bewohnten Liegenschaften von insgesamt Fr. 9'660'250.-- (Fr. 10'787'875.-- abzüglich die Liegenschaften E.\_\_\_\_ [inkl. 2 Tiefgaragenplätzen und 1 Hobbyraum] und F.\_\_\_\_) ergibt unter Zugrundelegung der von der Steuerverwaltung gemeldeten Hypothekarschuld von Fr 8'459'500.--(wobei hier wohl noch die Hypothek für den F.\_\_\_\_ enthalten ist, die sich anhand der Steuerunterlagen nicht genau beziffern lässt [act. G 5.1/17.1 und 10.1]) einen Fremdfinanzierungsgrad von rund 87 %. Jedenfalls lässt das Reinvermögen des Beschwerdeführers in Höhe von Fr. 2'265'381.-- (Steuerveranlagung 2011, Ziff. 35 [act. G 10.1]) nicht ohne Weiteres einen Anlagebedarf für insgesamt 10 Liegenschaften (inkl. der selbstbewohnten) erkennen. 3.4 In Würdigung der gesamten Umstände ist festzustellen, dass es dem Beschwerdeführer nicht in erster Linie um die Verwaltung eigenen, anlagebedürftigen Vermögens geht, sondern - wie er selber einräumt - um die Erzielung eines Einkommens, das die fehlende Rente der zweiten Säule ersetzen soll. Die systematische Vorgehensweise des Beschwerdeführers kommt zudem einem eigentlichen Geschäftsmodell gleich. So stellt die Renovation von älteren Liegenschaften hier nicht bloss, gelegentliche Notwendigkeit im Rahmen der Liegenschaftenverwaltung dar, sondern gehört zum Konzept. Wie er an der heutigen Verhandlung ausführt, schwebt ihm auch vor, dass seine Söhne nach seinem Tod als Gebrüder A.\_\_\_\_ Immobilien-Dienste die Liegenschaften übernehmen sollten und zusammen mit den bereits geschenkten Liegenschaften einen Grundstock dafür hätten. Dies suggeriert wiederum einen ererblichen Charakter der vom Beschwerdeführer ausgeübten Tätigkeit im Zusammenhang mit der Immobilienverwaltung. Zusammenfassend ist mit der Beschwerdegegnerin in Bezug auf die fraglichen Mietzinsenerträge von einer selbstständigen Erwerbstätigkeit auszugehen. 3.5 In betraglicher Hinsicht macht der Beschwerdeführer keine Einwände geltend. Das von der Steuerbehörde gemeldete Einkommen (bei dem wohl die konkreten, auf die jeweiligen Liegenschaften aufgeschlüsselten Hypothekarzinsen berücksichtigt wurden) ist zudem kleiner als das Einkommen, das sich bei Berücksichtigung der Schuldzinsen nach Lage der Aktiven ergeben würde (vgl. E. 2). Der angefochtene Einspracheentscheid vom 28. Februar 2014 erweist sich damit im Ergebnis als korrekt.

#### **E. 4**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Gerichtskosten sind keine zu erheben (Art. 61 lit. a ATSG). Demgemäss hat das Versicherungsgericht entschieden: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.