

VS_GERICHTE S1 05 208 vom 1. Mai 2006

VS Kantonsgericht, 2006-05-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_S1_05_208

FR: VS_GERICHTE S1 05 208 du 1 mai 2006

IT: VS_GERICHTE S1 05 208 del 1 maggio 2006

Regeste

AHV-Beiträge Cotisations AVS KVGE A.W. c. Ausgleichskasse Fer Valais vom 1. Mai 2006 Beitragsrechtliche Qualifikation von Einkommen aus der Vermietung möbliert-ter Wohnungen – Einkommen aus selbstständiger nebenberuflicher Erwerbstätigkeit, die in der Vermietung möblierten Wohnungen an Touristen besteht und mehrmals während des Jahres erfolgt. – Dieses Einkommen stellt nicht Vermögensertrag, sondern Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit gemäss AHVG dar. Qualification, sous l'angle de la perception des cotisations, du revenu provenant de la location d'appartements meublés – Revenu provenant d'une activité lucrative indépendante, exercée à titre accessoire, et qui consiste à louer à des touristes, plusieurs fois dans l'année, un appartement meublé. – Un tel revenu ne doit pas être qualifié de rendement de la fortune mais de revenu provenant d'une activité indépendante selon les dispositions de la LAVS Gekürzter Sachverhalt 1.X. ist seit dem 1. Januar 2000 als Geschäftsführer eines Lebensmittelgeschäfts als Selbstständigerwerbender bei der Ausgleichskasse Fer Valais 106.7 (fortan Ausgleichskasse) angeschlossen. Er und seine Ehegattin sind Eigentümer mehrerer möblierter

Erwägungen

E. 2

Streitig und zu prüfen ist, ob der Beschwerdeführer auf den Mietzinseinnahmen aus den (nicht selbst bewohnten, möblierten) Liegenschaften für das Jahr 2003 persönliche Beiträge zu entrichten hat.

E. 3

Juli 1967). bb) In steuerrechtlicher Hinsicht hat das Bundesgericht entschieden, dass die Vermietung eigener Liegenschaften zur üblichen Verwaltung privaten (Anlage-) Vermögens gehöre und bei der Annahme, sie sei Gegenstand eines geschäftlichen Betriebes - mithin einer selbstständigen Erwerbstätigkeit - grösste Zurückhaltung geboten sei (EVG-Urteil 2A 52/2003 vom 23. Januar 2004 Erw. 2.5). Der Eigentümer, der seine Liegenschaften mit Wohn- oder Geschäftsbauten überbaue, um aus deren Vermietung einen Ertrag zu erzielen, verwalte demnach normalerweise privates Vermögen, und das Vermieten von (unmöblierten) Wohnblöcken gelte als Vermögensverwaltung, auch wenn der Ver- 120

mieter die Wohnungen instand halten und nötigenfalls neue Mieter suchen müsse. Diese Rechtsprechung wurde in einem neueren Entscheid für die AHV-beitragsrechtliche Qualifikation übernommen (EVG-Urteil H 301/2001 vom 29. März 2005 Erw. 5.2). Ebenso ist aus steuerrechtlicher Hinsicht das Vermieten möblierter Wohnungen keine selbstständige Erwerbstätigkeit, wenn die damit im Zusammenhang stehenden Arbeiten,

ähnlich wie Unterhaltsarbeiten, hauptsächlich dazu dienen, den Mietgegenstand zur Erzielung des Ertrages bereitzustellen (ASA 63 656 Erw. 3c). Trotzdem ist zu berücksichtigen, dass einerseits das EVG bereits sehr früh erklärt hat, dass auch bei der Nutzung von nicht ausdrücklich als Geschäftsvermögen bezeichneten Gegenständen Erwerbseinkommen vorliegen kann, wenn diese über den Rahmen blosser Vermögensverwaltung hinausgeht (ZAK 1987 S. 296), und andererseits die oben (Erw. 3c) dargelegten Unterschiede zwischen der steuerrechtlichen und beitragsrechtlichen Qualifikation gelten.

E. 4

Der Beschwerdeführer bringt in casu vor, die Erträge seiner Haupttätigkeit würden ausreichen, um den Lebensunterhalt zu bestreiten, womit er sinngemäss geltend macht, dass der Zweck der Vermietung der Anlage von privatem Kapital dient. Gemäss den Akten sind der Beschwerdeführer und seine Ehegattin Eigentümer (teils aus Erbschaft teils aus Kauf erworben) von 8 Ferienwohnungen in 6 Häusern, in denen sie möblierte Lokalitäten zur Vermietung anbieten. Ein Verkauf dieser Liegenschaften wird nicht angestrebt, sondern lediglich deren ein- oder zweiwöchige Vermietung an Feriengäste. Gemäss Veranlagungsprotokoll 2003 B wurden die Wohnungen im Jahr 2003 von der Steuerverwaltung als Privatvermögen erfasst, wobei der steuerliche massgebende Vermögenswert sich auf Fr. 750'970.– belief. Diesem Wert standen Privatschulden im Betrag von Fr. 1'360'000.– gegenüber. Die Mieterträge beliefen sich im Jahr 2003 auf brutto Fr. 133'946.85. Diesen Einnahmen standen von der Steuerverwaltung akzeptierte Aufwendungen/Unkosten im Umfang von Fr. 106'181.70 (Fr. 26'789.– [Pauschale] + Fr. 31'616.70 [Heiderösl] + Fr. 47'776.– [übrigen Liegenschaften]) gegenüber, was einen Nettoertrag von Fr. 27'765.15 ergab. Die zur Vermietung angebotenen Wohnungen sind komplett eingerichtet und mit Radio und TV-Geräten ausgerüstet. Der Beschwerdeführer und seine Ehegatten verwalten die Liegenschaften nur zum Teil selber. Sie übernehmen die Aushändigung der Schlüssel und führen neben A. die Buchung der Wohnungen durch, wogegen sie die Endreinigungsarbeiten bei 121

der Abreise der Feriengäste durch 4 Raumpflegerinnen ausführen lassen. Diese führen auch die Kontrolle des Mobiliarverschleisses und die Instandstellung von kleinen Schäden aus. Aus der Kurtaxenabrechnung und den handschriftlichen Notizen in den Steuerakten geht hervor, dass die Eigentümer in der Saison meist alle zwei Wochen, gelegentlich auch wöchentlich, die Wohnungen wieder neu vermieten, wobei diese gereinigt und das Mobiliar kontrolliert wird. Im Jahr 2003 mieteten aufgrund der Akten ca. 75 Familien die 8 Wohnungen, wobei die Vermieter neben der Übernahme der Endreinigung auch Kinderbetten, Bett- und Küchenwäsche sowie gemäss Werbung im Internet Parkplätze zur Verfügung stellten. Sodann nehmen die Vermieter die Dienstleistungen von A. in Anspruch und lassen die Buchungen auch über ihn laufen. Nach dem Gesagten kann die Verwaltung der insgesamt 8 in verschiedenen Häusern gelegenen Wohnungen nur mittels der Aufrechterhaltung einer über die blosser Vermögensverwaltung hinausgehende Organisation mit Anstellung von Personal und der Übertragung von Aufgaben an A. abgewickelt werden. Zusätzlich bieten die Vermieter Dienstleistungen wie das Erledigen der Küchen- und Bettwäsche, das Reinigen der Wohnung sowie das Zurverfügungstellen von Kinderbetten und Parkplätzen an. Bei der Vermietung an ca. 75 Familien ist ausserdem ein erhöhtes Risiko an Mobiliarverschleiss nicht ausser Acht zu lassen. Die Mieterträge stellen somit zweifellos einen Gegenwert für diese Gesamtleistungen und nicht bloss für die Verwaltung

dar. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine Vermietertätigkeit dieser Grössenordnung den Rahmen einer blossen Vermögensverwaltung möblierter Wohnungen übersteigt und entgegen der Meinung des Beschwerdeführers die Mieterträge daher beitragspflichtiges Einkommen darstellen. Der Beschwerdeführer vermag aus dem Umstand, dass die Erträge aus der selbstständigen Haupttätigkeit umfangreich sind, nichts zu seinen Gunsten abzuleiten, da die beitragsrechtliche Qualifikation einer Tätigkeit unabhängig zu einer anderen zu erfolgen hat. Im Übrigen geht auch der Einwand fehl, ihm seien andere Vermieter, die unselbstständig tätig seien, bekannt, die keine Beiträge entrichten würden. Streitgegenstand bildet nämlich vorliegend lediglich der ihn betreffende Entscheid der Ausgleichskasse vom 11. Oktober 2005. Schliesslich ist in Bezug auf den Einwand steuerrechtlicher Natur einzig zu ergänzen, dass beim unbeweglichen Vermögen sämtliche Einkünfte aus Vermietung immer Ertrag bilden (Art. 21 lit. a DBG, vgl. auch Erwägung 3d/bb). Mithin ist die Beschwerde abzuweisen. 122

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