

ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT AB.2011.00005

vom 24. September 2012

ZH Sozialversicherungsgericht, 2012-09-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_sozialversicherungsgericht_AB.2011.00005

FR: ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT AB.2011.00005 du 24 septembre 2012

IT: ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT AB.2011.00005 del 24 settembre 2012

Erwägungen

E. 3

3.1 Die Beschwerdegegnerin stützte sich auf die vom 22. Dezember 2007 datierende Steuermeldung (Urk. 7/1/1-3) sowie die Bestätigung des kantonalen Steueramtes vom 26. Februar 2008 (Urk. 7/6/1), wonach der Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft als Gewinn aus Geschäftsvermögen zu qualifizieren und die Steuerveranlagung rechtskräftig sei (Urk. 2 S. 2 f.).

3.2 Demgegenüber vertrat der Beschwerdeführer zur Hauptsache den Standpunkt (Urk. 1 und 7/10/1-3), bei der fraglichen Liegenschaft habe es sich immer um privates Vermögen und damit um AHV-beitragsfreien Ertrag gehandelt, weshalb auch der mit der Eigentumsübertragung auf Z. resultierende Gewinn einen privaten Kapitalgewinn darstelle. Er sei seit dem 1. Januar 1993 nicht mehr als Liegenschaftenhändler bei der Ausgleichskasse erfasst und der Ertrag der Liegenschaft in B. sei in all den Jahren nie als selbständiges Erwerbseinkommen der AHV-Beitragspflicht unterworfen gewesen. Den seine Einsprache abweisenden Steuerentscheid habe er nicht weitergezogen, da ihm dessen AHV-rechtlichen Konsequenzen nicht bewusst gewesen seien.

E. 4

4.1 Streitig und zu prägen ist, ob der mit dem Verkauf des Eigentumsanteils an der Liegenschaft A. in B. erzielte Gewinn von Fr. 216'889.-- als geschäftsmässig und damit als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu qualifizieren ist oder beitragsfreier Gewinn aus privater Vermögensverwaltung darstellt.

4.2 Unbestritten steht nach der Aktenlage fest, dass der Beschwerdeführer allein oder hauptsächlich zusammen mit Z., einem ehemaligen Freund der Familie, im Rahmen einer einfachen Gesellschaft Grundstückskäufe tätigte, sei es dass Land erworben, überbaut und die betreffenden Liegenschaften wieder verkauft wurden, sei es, dass bestehende Liegenschaften gekauft und nach einem Umbau wieder veräussert wurden (Urk. 3/2, 3/3 und 7/7/4). Diese Kaufs- und Verkaufstätigkeit fand schweremässig zwischen 1985 und 1995 statt (Urk. 3/2, 3/3 und 7/6/4). Zwischen 1987 und 1992 war der Beschwerdeführer daher bei der Beschwerdegegnerin als Liegenschaftenhändler erfasst und rechnete in dieser Eigenschaft erzieltes selbständiges Erwerbseinkommen ab (Urk. 2 S. 1 in Verbindung mit Urk. 7/11/8; Urk. 7/10/2-3).

4.3 Allein aus der Tatsache, dass sich der Beschwerdeführer mit Z. zu einer einfachen Gesellschaft zusammengeschlossen hat, ist nicht ohne Weiteres der Schluss zu ziehen ist, es liege geschäftsmässiger Handel vor (vgl. Urteil des Bundesgerichts

9C_1057/2010 vom 24. März 2011, E. 3.1 und 3.2 [Ausführungen betreffend Baukonsortium]). Vielmehr ist gegebenenfalls bezüglich jeder einzelnen Liegenschaft zu prüfen, ob es sich allenfalls nur um private Vermögensverwaltung handelt.

Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Aus der Zusammenstellung der gehandelten Objekte (Urk. 7/6/4), welche der Beschwerdeführer selber als unvollständig bezeichnete und ergänzte (Urk. 3/3), geht hervor, dass die verschiedenen Liegenschaften in der Regel zwischen drei und vier Jahren, höchstens aber sechs bis acht Jahre im Eigentum der einfachen Gesellschaft X. und Z. oder des Beschwerdeführers allein standen. Dabei ergibt sich bereits aus dieser Zusammenstellung, dass die Liegenschaft A. in B., welche im Jahre 1984 erworben worden war, sich bis zum 15. April 2004, mithin 20 Jahre im Gesamteigentum der Gesellschafter befand (Urk. 7/3/16 und 7/6/4). Mit Bezug auf diese Liegenschaft hat also nie eine Handänderung stattgefunden. Der Beschwerdeführer hat denn auch bei der Übertragung seines Anteils an Z. weder seine Berufskennnisse als Architekt eingesetzt, noch sich auf dem offenen Liegenschaftsmarkt nach einem möglichst gewinnträchtigen Geschäft umgesehen, hätte er doch nach eigenen, unbestritten gebliebenen Angaben für seinen Anteil ohne Weiteres einen höheren Preis lassen können (Urk. 7/10/2). Daher fallen Merkmale, welche in der Regel für die Annahme eines gewinnorientierten und geschäftsmässig begründeten Gewinns sprechen, wie Anzahl von Handänderungen, kurze Besitzesdauer und Ausätzen der eigenen Berufskennnisse, vorliegend ausser Betracht.

Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Wenn dem im Einspracheverfahren ergangenen Entscheid des Steueramtes vom 9. März 2007 zu entnehmen ist, die erhebliche Fremdbelastung der Liegenschaft sei auffallend (Urk. 7/6/4-5), so ist festzuhalten, dass im Steuerentscheid auf den per Ende 1988 ausgewiesenen Buchwert in der Höhe von Fr. 891'453.-- abgestellt und diesem eine Hypothek im Betrag von Fr. 1'050'000.-- mit dem Vermerk, in den Anlagekosten seien Aufwendungen von Fr. 620'000.-- enthalten, gegenübergestellt wurde. Massgebend bei der Frage des Fremdmiteinsatzes ist jedoch der (nicht bekannte) Verkehrswert des Objekts (Urteils des Bundesgerichts H 185/03 vom 24. März 2004, E. 10.1). Im Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums auf Z. bestanden Grundpfandrechte in der Höhe von Fr. 1'310'000.-- (Urk. 7/3/13), wobei sich der Beschwerdeführer als Zedent an die vereinbarte Entschädigung von Fr. 775'000.-- Schuldübernahmen durch Z. im Umfang von Fr. 625'000.-- anrechnen liess und die restlichen Fr. 150'000.-- bar zu bezahlen waren (Urk. 7/3/14). Infolge unbekanntem Verkehrswert der Liegenschaft im April 2004 lässt sich somit aus den eingesetzten Fremdmitteln kein Schluss ziehen. Die ihm ausbezahlten Fr. 150'000.-- hat der Beschwerdeführer zur Amortisation anderer privater Hypotheken verwendet (Urk. 7/3/1). Festzuhalten ist im Weiteren, dass die Liegenschaft in B., für welche der Beschwerdeführer im Jahr 2003 einen Ertrag von Fr. 50'242.-- (höflicher Anteil) deklarierte, nicht als Geschäftseinkommen der AHV-Beitragspflicht unterworfen war, was die Beschwerdegegnerin nicht in Abrede stellte.

Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Damit ergibt sich, dass systematisches und planmässiges Vorgehen mit Bezug auf die Mehrheit der Liegenschaften durchaus zu bejahen ist, was auch der Beschwerdeführer nicht in Abrede stellt, dass indes bezüglich der fraglichen Liegenschaft in B. ein solches Vorgehen in keiner Weise erkennbar ist. Es rechtfertigt sich daher, von der Steuermeldung vom 22. Dezember 2007, welche nur in der Regel für die Ausgleichskasse verbindlich ist, abzuweichen und von einem privaten Kapitalgewinn

auszugehen, welcher nicht der AHV-Beitragspflicht unterliegt.

4.3 Nach dem Gesagten ist der Einspracheentscheid vom 6. Januar 2011 aufzuheben. Das führt zur Gutheissung der Beschwerde.

Das Gericht erkennt:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Einspracheentscheid der Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich, Ausgleichskasse, vom 6. Januar 2011 aufgehoben.

2. Das Verfahren ist kostenlos.

3. Zustellung gegen Empfangsschein an:

- X. _____

- Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich, Ausgleichskasse

- Bundesamt für Sozialversicherungen

4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Bundesgericht Beschwerde eingereicht werden (Art. 82 ff. in Verbindung mit Art. 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG). Die Frist steht während folgender Zeiten still: vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August sowie vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar (Art. 46 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist dem Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, zuzustellen.

Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG).

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