

ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT AB.2018.00102 vom 9. September 2020

ZH Sozialversicherungsgericht, 2020-09-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_sozialversicherungsgericht_AB.2018.00102

FR: ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT AB.2018.00102 du 9 septembre 2020

IT: ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT AB.2018.00102 del 9 settembre 2020

Erwägungen

E. 1

X.____, geboren 1955, ist Inhaber eines Projektierungs- und Bauleitungsbüros (vgl. den Internetauszug aus dem Handelsregister des Kantons Zürich). Er ist als Selbständigerwerbender der Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich, Ausgleichskasse, angeschlossen. Im Jahr 2015 war er Eigentümer von Einfamilienhäusern in

Y.____ und in

Z.____ sowie von Mehrfamilienhäusern in Zürich, in A.____, in

B.____, in

C.____ sowie in D.____

(vgl. das Liegenschaftsverzeichnis zur Steuererklärung 2015, Urk. 9/127/6 f.).

Mit Steuermeldung vom

E. 1.1

Der Beschwerdeführer bringt unter anderem vor, dass er mit seiner Einsprache vom 29. August 2018 die Steuererklärung 2015, den Jahresabschluss 2015 für sein Bauleitungsbüro und den Einschätzungsvorschlag des kantonalen Steueramtes eingereicht habe (Urk. 1 S. 4). Mit dem rechtskräftigen Einschätzungsvorschlag habe das kantonale Steueramt seine Einkünfte aus selbständigem Haupterwerb im Jahr 2015 mit Fr. 102'145.-- beziffert (Urk. 1 S. 4-5). Seine Geschäftsaktiven habe das kantonale Steueramt sodann mit Fr. 299'923.-- erfasst (Urk. 1 S. 5). Die Beschwerdegegnerin möchte von der rechtskräftigen Steuereinschätzung für das Jahr 2015 abweichen und die aus dem Liegenschaftsvermögen resultierende Erträge dem Erwerbseinkommen zurechnen. Mit dem angefochtenen Einspracheentscheid vom 8. November 2018 habe sie dies aber nicht nachvollziehbar begründet. Dieser Einspracheentscheid verletze in gravierender Weise seinen Anspruch auf rechtliches Gehör. Der Einspracheentscheid sei schon aus diesem Grund aufzuheben (Urk. 1 S. 6).

E. 1.2

Wesentlicher Bestandteil des verfassungsrechtlichen Gehörsanspruchs ist die Begründungspflicht. Diese soll verhindern, dass sich die Behörde von un sach lichen Motiven leiten lässt, und dem Betroffenen ermöglichen, die Ver fügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können. In

diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihre Verfügung stützt. Dies bedeutet indessen nicht, dass sie sich ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 118 V 57 E. 5b, 117 Ib 492 E. 6b/ bb, 112 Ia 110 E. 2b; ARV 1993/94 Nr. 28 S. 197 f. E. 1a/ aa; RKUV 1988 Nr. U 36 S. 44 f. E. 2; BGE 124 V 180 E. 1a mit weiteren Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 9C_162/2018 vom 14. Mai 2018 E. 4.2.1 mit weiteren Hinweisen; Urteil des Sozialversicherungsgerichts AB.2017.0007 vom 5. Oktober 2018 E. 2.2.1).

Nach der Rechtsprechung kann eine - nicht besonders schwerwiegende -

Verletzung des rechtlichen Gehörs ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie die Rechtslage frei überprüfen kann (BGE 127 V 431 E. 3d/ aa). Von einer Rückweisung der Sache an die Verwaltung ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs dann abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 132 V 387 E. 5.1 mit Hinweis).

E. 1.3

Die Begründung des angefochtenen Einspracheentscheids vom 8. November 2018 ist zwar sehr knapp ausgefallen und die Beschwerdegegnerin ist darin nicht auf die vom Beschwerdeführer aufgeführten Dokumente eingegangen (vgl. Urk. 2 S. 1-2). Dennoch war dem Beschwerdeführer aber eine sachgerechte Anfechtung des angefochtenen Einspracheentscheids möglich. Dies ergibt sich aus seinen übrigen Ausführungen in der Beschwerde vom 7. Dezember 2018 (Urk. 1 S.).

E. 2

6. Juli 2018 meldete das Kantonale Steueramt Zürich der Ausgleichskasse ein von X.____ im Jahr 2015 aus selbständiger Erwerbstätigkeit erzielt es Einkommen von Fr. 538'763.-- und ein per 31. Dezember 2015 im Betrieb investiertes Kapital von Fr. 1'891'484.--.

Dazu hielt das Steueramt fest, dass die Erträge aus den Liegenschaften ebenfalls AHV-pflichtig seien, weshalb sie als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit gemeldet worden seien (Urk. 9/118). Davon ausgehend setzte die Ausgleichskasse die AHV/IV/EO-Beiträge von X.____ für das Beitragsjahr 2015 mit Nachtragsverfügung vom 6. August 2018 gestützt auf ein beitragspflichtiges Einkommen in der Höhe von Fr. 586'100.-- auf Fr. 56'851.20 fest. Mit derselben Verfügung erhob sie zudem FAK-Beiträge im Betrag von Fr. 1'386.-- und Verwaltungskosten in der Höhe von Fr. 852.60 (Urk. 9/122). Die von X.____ dagegen am 29. August 2018 erhobene Einsprache (Urk. 9/125) wies die Ausgleichskasse mit Einspracheentscheid vom 8. November 2018 ab (Urk. 2).

E. 2.1

Gemäss Art. 4 Abs. 1 AHVG schulden die erwerbstätigen Versicherten Beiträge auf dem aus einer unselbstständigen oder selbstständigen Erwerbstätigkeit fliessenden Einkommen, gleichgültig, ob diese im Haupt- oder Nebenberuf und ob sie regelmässig ausgeübt wird (Urteil des damaligen Eidgenössischen Versicherungsgerichts H 301/01 vom 29. März 2005 E. 3.1). 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 der Verordnung über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (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 des Bundesgesetzes über die Direkte Bundessteuer (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 Ausnutzung 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 gewerbsmässigem Handel beruhen (BGE 134 V 250 E. 3.1 mit Hinweisen).

E. 2.2

Die Beschwerdegegnerin beantragte mit ihrer Vernehmlassung vom 28. Februar 2019, dass die Sache an sie zur weiteren Abklärung hinsichtlich Qualifikation der Liegenschaften zurückzuweisen sei. Zur Begründung führte sie aus, das Kantonale Steueramt habe mitgeteilt, dass sich die strittige Zuordnung der Liegenschaften anlässlich der steuerlichen Bücherrevision der Jahre 2016 und 2017 eventuell klären lasse (Urk. 8, unter Beilage der Kassenakten [Urk. 9/1-160]).

E. 2.2.1

Indizien für eine beitragspflichtige Erwerbstätigkeit als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler stellen etwa die (systematische oder planmässige) Art und Weise des Vorgehens (aktives, wertvermehrtes Tätigwerden durch Parzellierung, Überbauung, Werbung etc., Erwerb in der offenkundigen Absicht, die Liegenschaft möglichst rasch mit Gewinn weiter zu verkaufen, Ausnutzung der Marktentwicklung), die Häufigkeit der Liegenschaftsgeschäfte, deren Finanzierung durch den Einsatz bedeutender fremder Mittel oder der Veräusserungserlöse, der enge Zusammenhang mit der (haupt-)beruflichen Tätigkeit des Pflichtigen, spezielle Fachkenntnisse und eine kurze Besitzesdauer dar (BGE 141 V 234 E. 6.2; Urteil des Bundesgerichts 9C_591/2016 vom 21. März 2017 E. 3.2.1 mit weiteren Hinweisen). Jedes dieser Indizien kann zusammen mit anderen, im Einzelfall aber unter Umständen auch bereits allein zur Annahme einer Erwerbstätigkeit ausreichen (Urteil des Bundesgerichts H 210/02 vom 5. Februar 2002 E. 4. mit Hinweis auf BGE 125 II 118 E. 3c). Nicht erforderlich für die Annahme einer beitragspflichtigen (selbstständigen) Erwerbstätigkeit ist die nach aussen sichtbare Teilnahme am Wirtschaftsverkehr (BGE 141 V 234 E. 6.2 am Ende; Urteil des Bundesgerichts 9C_591/2016 vom 21. März 2017 E. 3.2.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 2.2.2

Keine selbstständige Erwerbstätigkeit beziehungsweise kein gewerbsmässiger Immobilienhandel liegt demgegenüber vor, wenn lediglich das eigene Vermögen verwaltet wird, insbesondere etwa durch die Vermietung eigener Liegenschaften. Daran ändert nichts, wenn das Vermögen umfangreich ist, professionell verwaltet wird und kaufmännische Bücher geführt werden. Überdies liegt normalerweise private Vermögensverwaltung vor, wenn der Eigentümer seine Liegenschaft(en) mit Wohn- oder Geschäftsbauten überbaut, um aus deren Vermietung einen Ertrag zu erzielen. Dies gilt - ohne Hinzutreten weiterer Umstände - selbst dann, wenn zur Werterhöhung und Erleichterung des Weiterverkaufs Stockwerkeigentumseinheiten begründet werden. Allerdings setzt dies voraus, dass das Geschäft nicht ausschliesslich mit fremden Mitteln finanziert worden ist (Urteil 2C_1204/2013 vom 2. Oktober 2014 E. 2.4 mit diversen Hinweisen, in: StE 2015 B 23.1 Nr. 82; ferner Urteil des damaligen Eidgenössischen Versicherungsgerichts H 301/01 vom 29. März 2005 E. 5.2; Urteil des Bundesgerichts 9C_591/2016 vom 21. März 2017 E. 3.2.2).

E. 2.2.3

Für die Abgrenzung zwischen selbstständiger Erwerbstätigkeit und Vermögensverwaltung ist sodann grundsätzlich von der steuerrechtlichen Praxis zur Unterscheidung zwischen Privat- und Geschäftsvermögen auszugehen (Urteil des damaligen

Eidgenössischen Versicherungsgerichts H 301/01 vom 29. März 2005 E. 5.2). Das Bundesgericht hat dazu festgehalten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2A.52/2003 vom 23. Januar 2004 E. 2.5, in: StE 2004 A 21.14 Nr. 15), die Vermietung eigener

Liegenschaften

gehört ausgesprochen zur üblichen Verwaltung privaten (Anlage-)Vermögens und bei der Annahme, sie sei Gegenstand eines geschäftlichen Betriebs - mithin einer (selbstständigen) Erwerbstätigkeit -, sei grösste Zurückhaltung geboten. Insbesondere seien in dieser Konstellation, also bei der Vermietung von Gebäuden und Räumlichkeiten ohne Tätigkeit von Verkäufen und Einkäufen, die zum Liegenschaftshandel

entwickelten Kriterien (vgl. E. 2.2.1) nicht massgebend. Der Eigentümer, der seine

Liegenschaft(en) mit Wohn- oder Geschäftsbauten überbaut, um aus deren Vermietung einen Ertrag zu erzielen, verwaltet demnach normalerweise privates Vermögen, und das Vermieten von Wohnblöcken gilt als Vermögensverwaltung, auch wenn der Vermieter die Wohnungen instand halten und nötigenfalls neue Mieter suchen muss. Diese Rechtsprechung ist mit Bezug auf die beitragsrechtliche Beurteilung zu übernehmen (vgl. Urteil des damaligen

Eidgenössischen Versicherungsgerichts H 301/01 E. 5.2; Urteil des Bundesgerichts 9C_591/2016 vom 21. März 2017 E. 3.3).

E. 2.3

Alsdann gelten gemäss Art. 18 Abs. 2 Satz 3 DBG als Geschäftsvermögen alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbstständigen Erwerbstätigkeit dienen. Der Begriff des Geschäftsvermögens setzt sich steuerrechtlich somit aus zwei Tatbestandsmerkmalen zusammen, einer selbstständigen Erwerbstätigkeit einerseits und dem Umstand, dass der fragliche Vermögensgegenstand dieser tatsächlich dient, andererseits (Peter Locher, Kommentar zum DBG, Therwil/Basel 2001, Rz. 44, 124 zu Art. 18). Es sind

keine Gründe erkennbar, sozialversicherungsrechtlich einen Zusammenhang zwischen Geschäftsvermögen und selbstständiger Erwerbstätigkeit zu verneinen. Schon aus begrifflicher Sicht kann nicht gesagt werden, Erträge aus der Bewirtschaftung von Geschäftsvermögen seien Einkünfte aus privater Vermögensverwaltung. Dass gleich wie im Steuerrecht auch im AHV-Beitragsrecht eine Verbindung zwischen Geschäftsvermögen und selbstständiger Erwerbstätigkeit besteht, erhellt namentlich aus Art. 17 AHVV. Danach unterliegen Überführungsgewinne nach Art. 18 Abs. 2 DBG der Beitragspflicht; diese stellen demzufolge Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit dar (BGE 134 V 250 E. 4.2; zu Art. 18 DBG: BGE 133 II 420 E. 3). 2. 4

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).

Die absolute Verbindlichkeit der Angaben der Steuerbehörden für die Ausgleichskassen und die daraus abgeleitete relative Bindung des Sozialversicherungsrechts 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, 114 V 72 E. 2, 110 V 83 E. 4 und 369 E. 2a, 102 V 27 E. 3b, 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; 110 V 369 E. 2a und 83 E. 4, 102 V 27 E. 3b mit Hinweisen, Urteile H 49/02 E. 5 und H 239/85 E. 2b). 3 .

3 . 1

Im angefochtenen Einspracheentscheid vom 8. November 2018 führte die Beschwerdegegnerin im Wesentlichen folgendes aus : Das Kantonale Steueramt habe als Begründung zur Steuermeldung vom 26. Juli 2018, mit welcher die Erträge aus den Liegenschaften als Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit gemeldet worden sei (Urk.

9/118) , festgehalten , dass der Beschwerdeführer in der Vergangenheit bereits als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler bei der direkten Bundessteuer besteuert worden sei (Urk. 2 S. 1-2) . Es könne nicht von einer privaten Vermögensverwaltung ausgegangen werden (Urk. 2 S. 2). Alsdann führte die Beschwerdegegnerin in ihrer Eingabe vom 16. Dezember 2019 aus, dass das Kantonale Steueramt Zürich mit seiner Stellungnahme vom 31. Oktober 2019 sämtliche Liegenschaften - mit Ausnahme der vom Beschwerdeführer selbstbewohnten Liegenschaften in Y.____ und in Z.____ - dem Geschäftsvermögen zugewiesen habe. Die Begründung des Kantonalen Steueramts Zürich sei nachvollziehbar und es sei kein Grund ersichtlich, um da von abzuweichen.

Die Liegenschaften in A.____ , in B.____ , in Zürich, in C.____ sowie in D.____

würden daher zu dem Geschäftsvermögen des Beschwerdeführers gehören . Entsprechend seien die Erträge der Geschäftsliegenschaften abzüglich der Schuldzinsen der Geschäftsliegenschaften ebenfalls dem Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit zuzuweisen. Das Kantonale Steueramt Zürich habe mit der Stellungnahme vom 31. Oktober 2019 seine ursprüngliche Steuermeldung rektifiziert. Es habe das vom Beschwerdeführer im Jahr 2015 aus selbständiger Erwerbstätigkeit erzielte Einkommen mit Fr. 515'681.-- und das per 31. Dezember 2015 im Betrieb investierte Eigenkapital mit Fr. 2'436'182.-- angegeben (Urk. 32 S. 2). Aufgrund dessen sei die Beschwerde des Beschwerdeführers teilweise gutzuheissen und gestützt darauf seien die Beiträge neu zu berechnen (Urk. 32 S. 1).

E. 2.4

Dass diese Einkünfte bis und mit 2014 nicht als Erwerbseinkommen erfasst wurden, widerspiegelt sich auch in den im vorliegenden Verfahren aufgelegten Kassenakten ab 1. Januar 2013 (Urk. 9/1-160) . Aktenkundig sind die Nachtragsverfügungen vom 22.

November 2013 für das Beitragsjahr 2011 (Urk. 9/17) , vom 20.

Januar 2017 für das Beitragsjahr 2012 (Urk. 9/57) sowie vom 24.

Februar 2017 für das Beitragsjahr 2013 (Urk. 9/64) . Mit diesen Nachtragsverfügungen wurden die Erträge aus den Liegenschaften noch nicht als Einkommen des Beschwerdeführers aus selbständiger Erwerbstätigkeit erfasst, weil diesbezügliche Meldungen des Kantonalen Steueramtes Zürich unterblieben (Urk. 26 S. 13). Diese Nachtragsverfügungen blieben unangefochten.

Hinsichtlich der Akontozahlungen für die Beiträge 2014 bis 2017 stellte die Beschwerdegegnerin auf den zuvor beim Beschwerdeführer angeforderten Steuererklärungen 2014 bis 2016 sowie der Bilanz und Erfolgsrechnung 2014 bis 2016 ab (Urk. 9/65 , Urk. 9/70) und erhob

vom Beschwerdeführer am 28. März 2017 Akontobeiträge für die Beitragsjahre 2014 sowie 2015 auf einem reinen Einkommen des Beschwerdeführers aus selbständiger Erwerbstätigkeit in der Höhe von Fr. 55'196.-- (2014) und Fr. 94'345.-- (2015; Urk. 9/77/1 , Urk. 9/78/1) . Sie stellte damit auf die vom Beschwerdeführer in seinen Steuererklärungen 2014 und 2015 deklarierten Einkünften aus selbständiger Erwerbstätigkeit ab (Urk. 9/70/4, Urk. 9/70/15). Damit hat die Beschwerdegegnerin die Liegenschaftserträge in den Jahren 2014 und 2015 (2014: Fr.

925'236.--, 2015:

Fr.

792'263.-- gemäss Steuer de klaration; Urk. 9/70/4, Urk. 9/70/15) auch für die der Anpassung (Art. 25 Abs. 1 AHVV) unterstehenden Akontobeiträge nicht als beitragspflichtige Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit erfasst .

Die persönlichen Beitr ä ge 2014 wurden schliesslich gestützt auf die Steuermeldung vom 5.

April 2017 (Urk. 9/80) definit iv festgesetzt (Verfügung vom 6. April 2017, Urk. 9/85). Auch diese Verfügung blieb unangefochten. 4.2.5

Zusammenfassend ist daher festzuhalten , dass steuerrechtlich einzig aufgrund der Liegenschaftsverkäufe im Jahr 2006 eine Qualifikation als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler

erfolgte . Der Beschwerdeführer hat sodann fü r die Steuer periode 2015 die Liegenschaften in Zürich, in A.____ , in B.____ , in C.____ sowie in D.____ nicht als Geschäftsvermögen deklariert. Eine steuerrechtliche Qualifikation der Liegenschaftserträge 2015 als Einkünfte aus gewerbsmässiger Liegenschaften ha nd el

erfolgte nicht und in AHV-beitragsrechtlicher Hinsicht wurde n die Erträge aus den erwähnten Liegenschaften , welche der Beschwerdeführer zwischen 2001 und 2012 erworben hat (Urk. 27/58.1-2),

bis und mit dem Beitragsjahr 2014 nicht als Erwerbseinkommen betrachtet . 4.3

Beitragsv erfügungen regeln einen zeitlich abgeschlossenen Sachverhalt . Sie werden praxisgemäss

mit dem Eintritt der formellen Rechtskraft nur bezüglich dieses Sachverhaltes rechts beständig. Eine entscheidungserhebliche Ände rung des Sachverhalts analog zu Art. 17 ATSG

ist daher nicht erforderlich, um hinsichtlich nachfolgender Bei tragsperioden von der vorherigen Festlegung abzuweichen . Ist die ursprüngliche Verfügung rechtsfehlerhaft, so hindert deren Beständigkeit die Ver waltung nicht, den Sachverhalt inskünftig rechtskonform zu würdigen. In Grenz fällen, in denen die Rechtsfehlerhaftigkeit nicht klar zutage tritt, ist der Sach verhalt indessen auch für die Zukunft nur mit Zurückhaltung anders zu würdigen (Urteil des Bundesgerichts 9C_86/2009 vom 30. Juni 2010 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen) .

Im Folgenden ist daher zu prüfen , ob die Kriterien für gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel klar vorliegen und/oder ob eine Zuordnung der Liegenschaften in Zürich, in A.____ , i n B.____ , in C.____ sowie in D.____ zum Geschäftsvermögen des Beschwerdeführers in genü endem Masse eindeutig ist, damit ab dem hier zu beurteilende Beitragsjahr 2015 die darauf entfallenden Einkünfte als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu qualifizieren sind (Urk. 26 S. 1 ff.). 5. 5. 1

5.1.1

Zu den am 14. Dezember 2001 (vgl. Urk. 27/5) erworbenen Liegenschaften in A.____ führte das Kantonale Steueramt Zürich in seiner Stellungnahme vom 31. Oktober 2019 (Urk. 26) zunächst aus, dass der Beschwerdeführer zur Mitfinanzierung des Kaufpreises zwei

Hypothekendarlehen aufgenommen habe. Der Fremdfinanzierungsgrad habe 79,2 % betragen (Urk. 26 S. 4) .

Das zusätzliche Eigenkapital sei mit Mitteln des Geschäftsvermögens des Beschwerdeführers finanziert worden (Urk. 26 S. 4). Aus dem Vergleich der Steuererklärungen 2001 und 2002 ergebe sich, dass sowohl Fr. 380'000.-- für den Restkaufpreis als auch die Fr. 600'357.-- auf dem Konto « Credit Suisse Umbau A.____ » aus der Rückzahlung des dem Geschäftsvermögen des Beschwerdeführers zuzuordnenden Darlehens «Überbauung G.____ » über Fr. 1'400'000.-- stammen müsse. Der Geldfluss lasse sich aufgrund des Vergleiches der Steuererklärungen 2001 und 2002 nachvollziehen (Urk. 26 S. 2-4). Im Wertschriften- und Guthabenverzeichnis zur Steuererklärung 2001 findet sich die Position «Überbauung G.____ » mit einem Steuerwert von Fr. 0.-- und einem Bruttoertrag 2001 in der Höhe von Fr. 37'715.-- (Urk. 27/ 4.20). Dies spricht effektiv für die Rückzahlung eines höheren Darlehens während des Jahres 2001. Das Darlehensguthaben «Überbauung G.____ » ist gemäss den weiteren Ausführungen des kantonalen Steueramtes dem Geschäftsvermögen zuzuordnen, weil es in enger Verbindung zur Tätigkeit des Beschwerdeführers stehe bzw. seiner Tätigkeit diene (Urk. 26 S. 3).

Das Kantonale Steueramt Zürich führte sodann aus, dass der erste Teil des Umbaus nur die Liegenschaft in A.____ betroffen habe. Der Umbau sei erst im Jahr 2004 erfolgt, nachdem die Liegenschaft in B.____ fertig gestellt worden sei. In der Bauendphase respektive nach Bauvollendung der Liegenschaft in B.____ sei diese Liegenschaft mit einer Hypothek von mindestens Fr. 2'226'000.-- belastet worden. Dieses Geld sei teilweise für die Kosten in der Höhe von Fr. 1'022'054.-- für den Umbau der Liegenschaft in A.____ verwendet worden. Der Geldfluss könne aufgrund des Vergleiches der Steuererklärung 2003 und 2004 nachvollzogen werden. Für den zweiten Teil des Umbaus - den Umbau der Liegenschaft in A.____ - seien gemäss Bücherrevisionsbericht für die Steuerperiode 2005/2006 vom 29. Januar 2010 ein Betrag in der Höhe von Fr. 684'500.-- investiert worden. In den Baukostenabrechnungen seien keine Bauleitungskosten aufgeführt, lediglich geringfügige Honorare

für externe Ingenieur- bzw. Architekturarbeiten. Die Eigenleistungen, die der Beschwerdeführer für den Umbau seiner eigenen Liegenschaften erbracht habe, seien nicht in der Erfolgsrechnung der Einzelfirma verbucht (Urk. 26 S. 5). 5.1.2

Den dargelegten Umständen des Mittelflusses für das Eigenkapital der Liegenschaften in A.____ widerspricht der Beschwerdeführer nicht substantiell. Er hielt lediglich fest, dass die Eigenmittel für den Erwerb sämtlicher Liegenschaften aus Ersparnissen der Eheleute stammen würden (Urk. 36 S. 2). Damit vermag er jedoch nicht darzutun, dass die Eigenmittel aus Privatvermögen stammen. Ersparnisse werden aus Einkünften generiert und können damit selbstredend auch aus der Geschäftstätigkeit stammen, zumal eine Abgrenzung zum Privatvermögen bei einer Einzelfirma nicht offensichtlich ist.

Dass die Eigenmittel aus anderer Quelle als aus der Darlehensrückzahlung «Überbauung G.____ » stammten, weist der Beschwerdeführer nicht nach. Die Erträge aus den Konsortien « G.____ » und « F.____ » sind in der Erfolgsrechnung 2003 auch enthalten und machen einen wesentlichen Teil des Umsatzes der Einzelfirma aus (Urk. 27/7.13). Demnach ist davon auszugehen, dass Geldmittel, welche direkt der Einzelfirma des Beschwerdeführers dienen und damit zum Geschäftsvermögen zählen, für den Erwerb dieser Liegenschaften in A.____ eingesetzt wurden .

Dem Beschwerdeführer (vgl. Urk. 36 S. 8) ist insoweit zu folgen, als der Umfang der beanspruchten fremden Mitteln nicht zwingend gegen das Vorliegen privater Vermögensverwaltung spricht. Der hohen Fremdfinanzierung kommt keine entscheidende Bedeutung zu, wenn sich die Tätigkeit darauf beschränkt, Mietzinseinnahmen zu erzielen (BGE 111 V 81 E. 2b; ZAK 1987 S. 202 E. 4b; Urteil des Bundesgerichts 9C_803/2011 vom 23. August 2012 E. 3.4). Das Bundesgericht hat in einem vergleichbaren Fall einen Fremdfinanzierungsgrad von 82 bis 84 % nicht als geschäftsmässig erachtet (Urteil des Bundesgerichts 9C_591/2016 vom 21.

März 2017 E. 6.1.9).

Zu den Umbauarbeiten hielt der Beschwerdeführer fest, dass das Mehrfamilienhaus in A.____ von April bis Ende Juni 2004 saniert worden sei. Es seien Arbeiten an der Aussenhülle, den Nasszellen, den Küchen und den Bodenbelägen durchgeführt worden. Zudem seien zwei 2-Zimmerwohnungen und zwei 3-Zimmerwohnungen zu zwei 5-Zimmerwohnungen umgebaut, die Balkone erweitert und eine Liftanlage eingebaut worden. Die Arbeiten an der anderen Liegenschaft in A.____ hätten im Wesentlichen die Sanierung der Wohnungen und Balkonerweiterungen umfasst. Diese seien im Frühjahr 2005 abgeschlossen worden (vgl. dazu die Ausführungen des Beschwerdeführers zur «Sanierung der Mietwohnungen A.____», Urk. 27/10). Dass er selber zumindest einen wesentlichen Teil der Bauführung übernahm, hat er nicht dementiert. Damit bleibt festzuhalten, dass er seine beruflichen Kenntnisse einbrachte, eine wertmässig messbare Eigenleistung in die Sanierung dieser Liegenschaften einbrachte, ohne dass er sich hierfür ein Honorar in der Ertragsrechnung der Einzelfirma zulasten der Bauabrechnung verbuchte. Damit ist davon auszugehen, dass die Liegenschaften in A.____ seiner beruflichen Tätigkeit als Generalunternehmer, Architekt, Bauleiter und Bauführer dienten, sein

Einsatz fachlicher Kenntnisse zur wertvermehrenden Sanierung derselben beitrug, er damit Geschäftsvermögen schuf und der Umbau

infolge Vergrößerung und Lifteinbau eine bessere Vermarktung der Wohnungen

versprach, was für ein auf Gewinn gezieltes Tätigwerden spricht (vgl. dagegen die nicht mit dem vorliegenden Sachverhalt vergleichbaren Umstände in BGE 106 V 129).

Das Vorbringen des Beschwerdeführers, beim Kauf der Liegenschaften in A.____ handle es sich um langfristige Kapitalanlagen für die Altersvorsorge, kann insoweit gefolgt werden, als er diese Liegenschaften bislang nicht verkauft hat. Damit ist das

eigentliche Kriterium des Liegenschaftenshandels, nämlich der Erwerb in der offenkundigen Absicht, die Liegenschaft möglichst rasch unter Ausnützung der Marktentwicklung mit Gewinn weiterzuverkaufen und damit einhergehend eine kurze Eigentumsdauer,

formal nicht erfüllt. 5.1.3

Nach dem Gesagten liegen hinsichtlich der Liegenschaften in A.____ keine Indizien dafür vor, dass sie Objekte eines Liegenschaftenshandels darstellen, jedoch sind sämtliche Kriterien, die einen Vermögensgegenstand dem Geschäftsvermögen zuordnen, eindeutig erfüllt. Sie wurden - nebst der Fremdfinanzierung - aus Geschäftsvermögen erworben und dienten unmittelbar der beruflichen Tätigkeit des Beschwerdeführers, weshalb die daraus erwirtschafteten Erträge als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu qualifizieren

sind (vgl. E. 2.3). 5.2 5.2.1

Alsdann führte das Kantonale Steueramt Zürich in seiner Stellungnahme vom 31. Oktober 2019

b bezüglich der Liegenschaft in B.____ aus, dass der Kaufpreis für das Land von Fr. 560'000.-- zum Teil eine Reinvestition der Rückzahlung des Darlehens «Überbauung G.____» (gemeint ist: «Überbauung F.____», vgl. Urk. 27/4.20, Urk. 27/6.35), welches zum Geschäftsvermögen des Beschwerdeführers gehört habe, gewesen sei (Urk. 26 S. 6). Im Jahr 2003 liess der Beschwerdeführer

auf dem

Land für Fr.

2'007'700.-- ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen erstellen (Urk. 27/58.1). Für den Bau habe er rund Fr. 300'000.-- aus der Rückzahlung der Darlehensforderung gegenüber H.____ SA verwendet. Dieses Darlehen wiederum stamme aus der Rückzahlung des Darlehens «Überbauung G.____» von Fr. 1'400'000.--, welches dem Geschäftsvermögen zuzuordnen sei. Im Jahresabschluss 2003 der Einzelfirma werde ein Ertrag für seine Bauleitung von Fr. 185'873.-- verbucht (vgl. Urk. 27/7.13). Nach der Bauvollendung sei die Liegenschaft mit einer Hypothek belastet worden, welche einerseits in den Umbau der Liegenschaft in A.____, andererseits in die Finanzierung des Baukonsortiums «...,

F.____» geflossen sei. Die Beteiligung des Beschwerdeführers an diesem Konsortium bzw. der Gewinn daraus, sei bei der direkten Bundessteuer als gewerbsmässiger Liegenschaftshandel besteuert worden (Urk. 26 S. 6 f.). 5.2.2

Auch bezüglich dieser Liegenschaft hat der Beschwerdeführer die dargelegten Mittelflüsse und Finanzierung aus Geschäftsvermögen nicht substantiell bestritten. Einziger Unterschied zu den Liegenschaften in A.____ scheint darin zu liegen, dass sich der Beschwerdeführer für seine Eigenleistungen bei der Überbauung ein Honorar auszahlen liess. Diese Liegenschaft diene im Folgenden nach unwidersprochenen Feststellungen des Steueramtes der Finanzierung des Erwerbs und der Überbauung «...,

F.____», dessen Qualifikation als Objekt gewerbsmässigen Liegenschaftshandels nicht in Frage steht, weshalb es sowohl im Sinne der Arbeitsbeschaffung als auch der Finanzierung des Liegenschaftshandels der Erwerbstätigkeit diene, was zweifellos für Geschäftsvermögen spricht. Im Übrigen kann hinsichtlich der Qualifikation der Liegenschaft in B.____ auf die obigen Ausführungen (E. 5.1.2-3) verwiesen werden. Zu Recht erhob die Beschwerdegegnerin damit persönliche Beiträge auf den vom Steueramt gemeldeten Liegenschaftserträgen. 5.3 5.3.1

Zur Liegenschaft in Zürich führte das Kantonale Steueramt Zürich aus, der Gewinn respektive die frei gewordenen Mittel aus dem gewerbsmässigen Liegenschaftshandel des Baukonsortiums «... , F.____» seien in diesen Kauf investiert worden (Urk. 26 S. 8). Die Liegenschaft in Zürich sei am 1. September 2006 zu einem Preis von Fr. 6'820'000.-- erworben und mit einer Hypothek von Fr. 6'000'000.-- finanziert worden. Dies würde einer Fremdverschuldung von rund 87 % entsprechen (Urk. 26 S. 8). Im Jahr 2017 fielen betreffend Liegenschaft in Zürich Unterhalts- und Verwaltungskosten in der Höhe von Fr. 194'923.-- an, was in etwa den Unterhalts- und Verwaltungskosten der Liegenschaft in A.____ entspricht (vgl. das Liegenschaftsverzeichnis zur Steuererklärung 2017

sowie den Jahresabschluss 2017 mit Beilagen, Urk. 24). Bis Ende 2015 tätigte der Beschwerdeführer bezüglich der Liegenschaft in Zürich nach Lage der Akten

(noch) keine wertvermehrenden Investitionen. Die Liegenschaft wurde bis auf eine Wohnung fremd vermietet (Urk. 27/58.2). 5.3.2

Auch hier spricht die lange Besitzdauer und nicht erkennbare Absicht, die Liegenschaft möglichst schnell mit Gewinn wieder zu verkaufen, grundsätzlich gegen gewerbmässigen Liegenschaftshandel. Massgebend ist jedoch, dass nach unwidersprochenen Vorbringen der Kauf mit Mitteln des Geschäftsvermögens und mit relativ hohem Fremdfinanzierungsgrad erworben wurde und eine Überführung ins Privatvermögen nicht erkennbar ist, weshalb der Ansicht der Steuerbehörde, dass auch diese Liegenschaft dem Geschäftsvermögen zuzuordnen ist, zu folgen ist. 5.4 5.4.1

Das Kantonale Steueramt Zürich führte in seiner Stellungnahme vom 31. Oktober 2019 weiter aus, dass der Beschwerdeführer am 13. Dezember 2011 die Liegenschaft in C.____ zu einem Preis von Fr. 2'995'000.-- von I.____ und J.____ gekauft habe. I.____ und J.____ seien zudem Eigentümer der Liegenschaft K.____ gewesen. Die Liegenschaft sei mit einer Hypothek von Fr.

2'500'000.-- finanziert worden, was einer Fremdfinanzierung von rund 83 % entsprochen habe. Anschliessend sei der Umbau/die Sanierung der Liegenschaften C.____ (Beschwerdeführer) und K.____ (I.____ und J.____) erfolgt. Der Beschwerdeführer sei Generalunternehmer für die Liegenschaft von I.____ und J.____ und mutmasslich auch für seine eigene Haushälfte gewesen (Urk. 26 S. 9). Aus der Sanierung/dem Umbau für die Liegenschaft von I.____ und J.____ habe 2012 und 2013 ein Gewinn von Fr. 157'077.-- für die Einzelfirma des Beschwerdeführers resultiert (Urk. 26 S. 11). 5.4.2

Der Beschwerdeführer hielt dazu fest, dass ihm die Liegenschaft von den Verkäufern angeboten worden sei, um diese danach gemeinsam mit ihrer identischen Nachbarliegenschaft (Hausnummer ...) umzubauen (Urk. 27/58.2) .

5.4.3

Mit dem Kauf der Nachbarliegenschaft sicherte sich der Beschwerdeführer demnach den Auftrag zur Sanierung und leistete als Fachmann am selbst erworbenen Teil Eigenleistungen. Der Erwerb der C.____ ist damit untrennbar mit seiner Einzelfirma verbunden und dem Geschäftsvermögen zuzuordnen. Es ist nicht einzusehen, weshalb lediglich die Generalunternehmertätigkeit im Zusammenhang mit der Nachbarliegenschaft von I.____ und J.____ Teil seiner Geschäftstätigkeit sein soll (vgl. Urk. 36 S. 2), nicht jedoch der vorangegangene Kauf und Umbau der von diesen ihm für diese Tätigkeit zum Kauf angebotenen Liegenschaft. Im Übrigen gilt sinngemäss das zu den anderen Liegenschaften Gesagte. 5.5

5.5.1

Und schliesslich ist vorliegend die Liegenschaft an der in D.____ zu beurteilen. Das Kantonale Steueramt führte dazu aus, dass der Beschwerdeführer diese Liegenschaft am 29. Oktober 2012 zu einem Preis von Fr.

2'900'000.-- erworben habe (Urk. 26 S. 11 ; der Beschwerdeführer selbst sprach von Fr. 3'000'000.--, Urk. 27/58.2) . Die Liegenschaft sei, so das Kantonale Steueramt Zürich weiter, mit einer Hypothek von Fr.

2'200'000.-- finanziert worden, was einem Fremdfinanzierungsgrad von rund 76 % entsprechen würde (Urk.

26 S.

11). Als planmässiges Vorgehen erachtete das Steueramt den Umstand, dass der Beschwerdeführer kurz nach dem Erwerb der Liegenschaft das Dachgeschoss zu einer Wohnung umgebaut habe und durch die Zukäufe von Parkplätzen die Wiederverkaufschancen der Liegenschaft gesteigert habe (Urk. 26 S. 12) .

Der Beschwerdeführer führte zudem aus, dass er zur Liegenschaft in D.____ einen Spielplatz gekauft habe (Urk. 27/58.2). Den Steuerakten ist sodann zu entnehmen, dass im Jahr 2015 an der Liegenschaft in D.____ eine Dach- und Heizungssanierung und 2016 ein Wohnungseinbau und eine Fassadensanierung durchgeführt wurden .

Der daraus folgende wertvermehrende Anteil deklarierte der Beschwerdeführer 2016 mit Fr. 190'200.-- (vgl. das Liegenschaftsverzeichnis zur Steuererklärung 2015 /2016 sowie die Jahresabschlüsse 2015 /2016 mit Beilagen, Urk. 24).

Den Bauabrechnungen sind Rechnungen für Plankopien, jedoch keine Architektur- oder Bauführungsdienstleistungen zu entnehmen (Jahresabschluss 2017 Beilagen, Urk. 24). 5.5.2

Damit diene diese Liegenschaft der Erwerbstätigkeit des Beschwerdeführers und investierte er Eigenleistungen in wertvermehrende Umbauten. Es liegen keine Kriterien vor, die eine Zuordnung dieser Liegenschaft zum Privatvermögen nahelegen würden. Auch wenn die Herkunft der Mittel für den Kauf der D.____ samt dazugehörigem Spielplatz nicht - wie hinsichtlich der übrigen Liegenschaften - eindeutig aus freiwerdendem Geschäftsvermögen nachzuverfolgen ist, spricht der enge Zusammenhang zur Tätigkeit des Beschwerdeführers für eine Zuordnung zum Geschäftsvermögen. 5.6

In einer Gesamtschau ist bezüglich der Liegenschaften, die im Jahr 2015 im Eigentum des Beschwerdeführers standen, festzuhalten, dass in Abwägung der Zuordnungskriterien diejenigen klar überwiegen, welche für eine Qualifikation als Geschäftsvermögen sprechen. Die vom Beschwerdeführer angeführten Gründe, weshalb diese Liegenschaften zum Privatvermögen gehören sollten, überzeugen nicht. Insbesondere genügt nicht, dass der Beschwerdeführer diese Liegenschaften stets als Teil des Privatvermögens geführt haben soll (Urk. 36 S. 2). Eine separate Buchführung und fehlende Abschreibungen sprechen noch nicht für Privatvermögen (E. 4.1.2), sondern es sind alle Indizien für die Qualifikation eines Vermögensbestandteils insgesamt zu prüfen. Eine Überführung der mit Geschäftsvermögen erworbenen und überbauten bzw. sanierten Grundstücke und Liegenschaften ins Privatvermögen fand sodann nicht statt. Bei dieser klaren Sachlage durfte die Ausgleichskasse ex nunc et pro futuro im Jahre 2015 die daraus fliessenden Erträge als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit betrachten und verfügte zur Recht hierauf persönliche Beiträge .

E. 2.5

In der Folge wurde den Parteien mit Verfügung vom 12. November 2019 Gelegenheit gegeben, sich zur Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes Zürich vom 31. Oktober 2019 (Urk. 26) vernehmen zu lassen.

E. 2.6

Der Beschwerdeführer beantragte mit Eingabe vom 13. Dezember 2019, dass die Eingabe des Kantonalen Steueramtes vom 31. Oktober 2019 aus dem Recht zu weisen sei (Urk. 30 S. 1). Dieser Antrag wies das Gericht mit Verfügung vom 16. Dezember 2019 ab (Urk. 31).

E. 2.7

Die Beschwerdegegnerin führte in ihrer Eingabe vom 16. Dezember 2019 unter anderem aus, das Kantonale Steueramt Zürich habe mit der Stellungnahme vom 31. Oktober 2019 seine ursprüngliche Steuermeldung rektifiziert und das vom Beschwerdeführer im Jahr 2015 aus selbständiger Erwerbstätigkeit erzielte Einkommen mit

Fr. 515'681.-- und das per 31. Dezember 2015 im Betrieb investierte Eigenkapital mit

Fr. 2'436'182.-- beziffert. Auf die detailliert begründete Zuordnung der Liegenschaften zum Geschäfts- bzw. Privatvermögen sei abzustellen. Gestützt darauf beantragte die Beschwerdegegnerin in Änderung ihres

ursprünglichen Rechtsbegehrens, es sei die Beschwerde des Beschwerdeführers teilweise gutzuheissen und die persönlichen Beiträge 2015 gestützt auf die rektifizierte Steuermeldung neu zu berechnen (Urk. 32).

E. 2.8

Mit seiner Stellungnahme vom 30. Januar 2020 hielt der Beschwerdeführer an den mit Beschwerde vom 7. Dezember 2018 gestellten Anträgen fest (Urk. 36). Der Beschwerdegegnerin wurde das Doppel dieser Eingabe zur Kenntnisnahme zugestellt (Urk. 37).

E. 3

Auf die Vorbringen der Parteien und die Unterlagen wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer lässt demgegenüber im Wesentlichen vorbringen, dass er die im Liegenschaftsverzeichnis zu seiner Steuererklärung 2015 aufgeführten Liegenschaften wie folgt gekauft habe (Urk. 1 S. 6): - EFH, Y.____ : Im Jahr 1984. - EFH,

Z.____ : Im Jahr 1988. - MFH, A.____ : Im Jahr 2001. - MFH, B.____ : Im Jahr 2002. - MFH, Zürich: Im Jahr 2006. - MFH, C.____ : Im Jahr 2012. - MFH, D.____ : Im Jahr 2012.

Der Beschwerdeführer lässt dazu weiter ausführen, er habe die Liegenschaften stets als Teil seines Privatvermögens geführt

(Urk. 1 S. 7, Urk. 36 S. 2). In keinem seiner Jahresabschlüsse und in keiner seiner Steuererklärungen würden die Liegenschaften oder auch nur eine einzige davon als Teil seines Geschäftsvermögens erscheinen (Urk. 1 S. 7). Er habe auf seinen Liegenschaften entsprechend auch nie (steuerwirksame) Abschreibungen vorgenommen (Urk. 1 S. 7, Urk. 36 S. 4). Die Eigenmittel für die Liegenschaftskäufe im Zeitraum von 1984 bis 2012 würden aus Ersparnissen stammen, welche er und seine Ehefrau dank sparsamer Lebensweise und erfolgreicher Berufstätigkeit hätten

aufbauen können (Urk. 36 S. 2).

Er habe nur und erst gekauft, wenn er ausreichend Eigenkapital gespart habe, um einen Kauf zu tätigen. Hypotheken habe er in einem Ausmass bean sprucht, wie dies private Liegenschaftenkäufer durchwegs tun würden (Urk. 36 S. 8). Schon die langen zeitlichen Abstände zwischen den Liegen schaftskäufen würden kein systemati sches oder planmässiges Vorgehen erkennen lassen. Es sei zwar richtig, dass er die Liegenschaften in A.____ und in C.____ nach dem Erwerb habe sanieren lassen. Zutreffend sei auch, dass er auf der Baulandparzelle in B.____ nach dem Erwerb ein Mehr fami lienhaus realisiert habe (Urk. 36 S. 2, S. 4). Als Architekt und Generalunter neh mer habe er dabei selbstverständlich von seinem beruflichen Know-How profi tieren können (Urk. 36 S. 9).

Die Liegenschaften hätten aber nie seinem Bau leitungsbüro gedient (Urk. 1 S. 7, Urk. 36 S. 4), sondern würde n für ihn und seine Ehefrau einen wesentlichen Teil seiner Altersvorsorge bilden (Urk.

36 S.

2 , S. 9).

4 . 4.1 4.1.1

Es ist unbestritten geblieben, dass der Beschwerdeführer für die im Jahr 2015 mit seinem Projektierungs- und Bauleitungsbüros aus selbständiger Erwerbstätigkeit erzielten Einkünfte in der Höhe von Fr. 102'145.-- beitragspflichtig ist (vgl. Urk. 1 S.

1) . Ebenfalls unstrittig ist, dass Erträge des Beschwerdeführer s aus den Liegen schaften in Y.____ und in Z.____ (Urk. 9/127/6 f.) nicht zu seinen Einkünften aus selbständiger Er werbstätigkeit gehören, weil die vom Beschwerdeführer selbst bewohnten Liegen schaften seinem Privatvermögen zuzuordnen sind (E. 2.3). 4 .1.2

Strittig und zu prüfen ist jedoch, ob die E rträge aus den übrigen Liegen schaf ten , welche im Jahr 2015 im Eigentum des Beschwerdeführers standen - das sind die Mehrfamilienhäusern in Zürich, in A.____ , in B.____ , in C.____ sowie in D.____ (vgl. das Liegenschaftsverzeichnis zur Steu er erklärung 2015, Urk. 9/127/6 f.) - für das Jahr 2015 als Ein kom men aus selbständiger Erwerbs tätigkeit zu qualifizieren sind. 4.2

4.2.1

Aus den Steuerakten ergibt sich zunächst , dass der Beschwerdeführer die erwähn ten Liegenschaften in den Jahre n 2012 bis 201 5

nicht als Teil der Buchhaltung seines Projektierungs- und Baulei tungsbüros aufgeführt, sondern sie als Privat vermögen deklariert hat.

Die Verwaltung der Mehrfamilienhäuser übertrug der Beschwerdeführer der

E.____ AG, welche von einem Sohn des Beschwerdefüh rers geführt wird (vgl. Urk. 27/4.1 sowie Internet-Auszug Handelsregister des Kantons Zürich) . Für jede der Liegen schaften wurde sodann eine separate Buchhaltung geführt (vgl. jeweiligen Liegen schaftsverzeichnisse samt Beilagen zu den Steuerer klärun gen 2012 bis 2015, Urk.

24) . Indes kann auch Privatvermögen professionell unter Führung kaufmännische r Bücher verwaltet werden (E. 2.2.2 vorstehend).

Aufgrund dieser Umstände allein kann daher nicht auf das Vorliegen von Geschäftsvermögen geschlossen werden. 4.2.2

Die Steuereinschätzungsbehörde beurteilte die Gewinne

aus dem Verkauf von 12 Stockwerkeinheiten in F.____ in der Periode 2006 als Einkünfte aus gewerbsmässigem Liegenschaftenhandel

und erfasste sie bei der Direkten Bundessteuer als einkommenssteuerpflichtig (Urk. 27/11.10). Dazu hielt der Bücherrevisor des Kantonalen Steueramts Zürich nach der Buchprüfung vom 28. und 29. September 2009 im Protokoll zu den Staatssteuereinschätzungen 2005 und 2006 und den Veranlagungen zur direkten Bundessteuer 2005 und 2006 fest, der Beschwerdeführer habe im Jahr 2004 ein

Grundstück

in F.____ gekauft (Urk.

27/11.8). Im Anschluss an den Kauf habe er auf diesem

Land ein Mehrfamilienhaus realisiert und nach der Fertigstellung im Jahr 2006 12 Stockwerkeinheiten verkauft (Urk. 27/11.10 ; vgl. auch den Konsortialvertrag des Baukonsortiums « ... , F.____ », Urk. 27/14.1 ff.). Der Beschwerdeführer stellte gegenüber der Steuerbehörde den Sachverhalt wie

folgt dar:

Er sei von der Verkäuferin des

Grundstückes - einer Erben gemeinschaft - beauftragt worden sei, eine Wohnüberbauung zu planen. Ihm sei vorgegeben worden, das Grundstück in drei Parzellen aufzuteilen. Auf zwei der Parzellen sollte er Wohnungen für die Erben erstellen (Urk. 27/11.9) und die zusätzlichen Wohnungen auf der dritten Parzelle auf eigenes Risiko verkaufen. Er habe diese Bedingungen erfüllen müssen, damit er den Auftrag der Erben als Planer und Generalunternehmer habe ausführen können (Urk. 27/11.10).

Mit dieser Begründung widersetzte sich der Beschwerdeführer anfänglich der Aufrechnung des Gewinns aus dem Verkauf der Stockwerkeinheiten als steuerbares Einkommen bei der direkten Bundessteuer 2006. In der Folge stimmte er der Besteuerung aber zu (vgl. die vom Beschwerdeführer am 25. Februar 2010 unterzeichnete «Zustimmungserklärung Direkte Bundessteuer, Steuerperiode 1.1.2006 bis 31.12.20

E. 06

», Urk. 27/13.4). Der Bücherrevisor äusserte sich im Protokoll zur Buchprüfung vom 28. und 29. September 2009 auch zur Natur der im Eigentum verbliebenen Liegenschaften in A.____ (erworben bzw. Handänderung am 14. Dezember 2001, Urk. 27/5), in B.____ (erworben bzw. Handänderung am 23. Juni 2003, Urk. 27/12.1) und in Zürich (erworben am 1. September 2006, Urk. 27/15.1, Urk. 27/58.2)

und ordnete sie dem Geschäftsvermögen des Beschwerdeführers als gewerbsmässiger

Liegenschaftenhändler zu (Urk. 27/11.14-15). Zur Begründung hielt der Bücherrevisor fest, dass nach den im April 2008 von der Division Bau und der Division Bücherrevision (des Kantonalen Steueramtes Zürich) ausgearbeiteten Hinweisen zur Veranlagung des gewerbsmässigen Liegenschaftenhandels bei natürlichen Personen und nach konstanter Praxis die selbst bewohnten und geerbten Liegenschaften - sofern nicht bereits beim Erblasser Geschäftsvermögen vorgelegen habe - als Privatvermögen und die übrigen Liegenschaften als Geschäftsvermögen gelten würden. Von diesem Grundsatz könne

abgewichen werden, wenn aufgrund eindeutig erkennbarer Kriterien eine Zuordnung zum Privatvermögen nachvollziehbar

sei (Urk. 27/11.14).

B bezüglich der Liegenschaften in A.____ und in B.____

könne er keine eindeutige erkennbare Zuordnung zum Privatvermögen erkennen (Urk. 27/11.15). Beide im Zeitpunkt des Erwerbs sanierungsbedürftigen Wohnhäuser seien umgehend umfassend umgebaut bzw. saniert worden, wobei die Investitionen mehr als 70 % des Kaufpreises ausmachten. Zur Liegenschaft in Zürich hielt er im Speziellen fest , dass der Kauf dieser Liegenschaft praktisch zur gleichen Zeit erfolgte sei wie der Verkauf der Stockwerkeinheiten in F.____ . Der Gewinn aus dem Verkauf sei somit umgehend wieder in eine neue Liegenschaft investiert worden (Urk. 27/11.15). Der Bücherrevisor belegte diesen Mittelfluss jedoch nicht weiter. Die Konsequenz aus dieser Zuordnung der drei Liegenschaften war , dass dem Beschwerdeführer die von ihm nachträglich beantragten Pauschalabzüge für die (Liegenschafts-)Unterhaltskosten nicht ge währt wurden (Urk. 27/11 . 15-16). 4.2.3

Aus den vom Sozialversicherungsgericht beigezogenen Steuerakten der Jahre 2012 bis 2015 (Urk. 24) ergibt sich diese Zuordnung der drei Liegenschaften des Beschwerdeführers in A.____ , B.____ und Zürich und den anderen Liegenschaften zu seinem Geschäftsvermögen aber nicht mehr . Für die Steuerperiode 2012 sind der Berechnungsmittelteilung des Kantonalen Steueramtes Zürich vom 12. Oktober 2016 für die direkte Bundessteuer unter anderem steuerbare Einkünfte des Beschwerdeführers aus selbständigem Haupterwerb in der Höhe von Fr. 247'505.-- sowie ein Ertrag aus Liegenschaften in der Höhe von Fr. 545'364.-- zu entnehmen (vgl. die Veranlagungsverfügung sowie die Berechnungsmittelteilung für die Steuerperiode 2012 vom 12. Oktober 2016, Urk. 24). Der Beschwerdegegnerin meldete das Kantonale Steueramt Zürich lediglich ein Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 225'125.-- (Meldung vom 18. Januar 2017, Urk. 9/55), wobei es sich hierbei - mangels anderer Angaben des Steueramtes - um das sogenannte «Nettoeinkommen», das heisst Fr. 247'505.-- abzüglich der AHV/IV/EO-Abzüge, handeln dürfte (vgl. Art. 9 Abs. 4 AHVG in der seit 1. Januar 2012 gültigen Fassung; BGE 139 V 537 E. 5.5). Jedenfalls ergibt sich aus dem Vergleich der Berechnungsmittelteilung vom 12. Oktober 2016 und der Steuermeldung vom 18. Januar 2017, dass das Steueramt den vom Beschwerdeführer im Jahr 2012 erzielten Ertrag aus Liegenschaften nicht als Einkünfte des Beschwerdeführers aus selbständiger Erwerbstätigkeit , sei es

aus gewerbsmässigem Liegenschaftenhandel , sei es als Erträge aus seinem Geschäftsvermögen , gemeldet hat.

Das Kantonale Steueramt Zürich führt dazu in der Stellungnahme vom 31. Oktober 2019 (Urk. 26 S. 12 f.) aus, die Liegenschaften seien - entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers - nicht seinem Privatvermögen zugewiesen worden. Es sei steuerrechtlich auch nicht relevant, ob die Erträge aus den Geschäftsliegenschaften als Liegenschafts erträge oder als Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit erfasst würden. Die Steuerkommissarin respektive der Steuerkommissär habe in keiner Art und Weise eine präjudizielle Vorqualifikation für die sozialversicherungsrechtliche Beurteilung vorgenommen. Beim Steuereinschätzungs- respektive Steuerveranlagungsverfahren handle es sich um ein Massenverfahren, in welchem einzig der steuerrechtlich relevante

Sachverhalt abgebildet und folglich die relevanten Steuerfaktoren korrekt ermittelt werden müssten .

Es sei den Steuerbehörden in diesem Massenverfahren nicht möglich, sämtliche mögliche Eventualitäten (z. B. sozialversicherungsrechtliche Zuordnungsfragen) abzu decken . Aus den vom Kantonalen Steueramt Zürich ,

Bereich Produktion, Division Bau, AHV/WPE Meldewesen, eingereichten Akten (Urk. 23-27) ergibt sich somit , dass der Beschwerdeführer einzig im Jahr 2006 bezüglich des Verkaufs von 12 Stockwerkeinheiten aus der Überbauung

in F.____ steuerrechtlich bewusst als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler qualifiziert wurde.

Das Kantonale Steueramt Zürich meldete der Beschwerdegegnerin in den Jahren 2009 bis 2014

keine Erträge aus Liegenschaften

als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit (Urk. 26 S. 13). 4.

E. 6

.

Der angefochtene Einspracheentscheid beruht auf der Steuermeldung vom 26. Juli 2018, die in masslicher Hinsicht zugunsten des Beschwerdeführers korrigiert wurde. Mit Stellungnahme vom 31. Oktober 2019 bezifferte das kantonale Steueramt das aus selbständiger Erwerbstätigkeit erzielte Einkommen im Jahre 2015 auf Fr. 515'681.-- und das per 31. Dezember 2015 im Betrieb investierte Eigenkapital auf Fr. 2'436'182.-- (Urk. 26 S. 14, Urk. 27/60) . Diese Werte stimmen überein mit der überprüften Qualifizierung der einzelnen Liegenschaft und der steuerlichen Veranlagung ihrer Werte , der dazugehörigen Schulden und Nettoerträge , weshalb auf die rektifizierte Steuermeldung abzustellen ist (Art. 23 Abs. 1 und Abs. 4 AHVV).

Der Einspracheentscheid vom 8. November 2018 ist daher insoweit aufzuheben, als er auf einem höheren massgebenden Erwerbseinkommen Beiträge erhebt. Der Beschwerdeführer ist zu verpflichten, auf einem reinen Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 515'681.-- unter Berücksichtigung des per 31. Dezember 2015 investierten Eigenkapitals von Fr. 2'436'182.-- persönliche Beiträge und FAK-Beiträge zu entrichten. Zur Berechnung des massgeblichen beitragspflichtigen Erwerbseinkommens (Art.

E. 9

Abs. 4 AHVG), der Beiträge und Verwaltungskosten ist die Sache an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Dies führt im Ergebnis zur teilweisen Gutheissung der Beschwerde. 7.

Der vertretene Beschwerdeführer unterliegt in seinem Hauptstandpunkt. Dass eine der Liegenschaften (in Z.____) in der rektifizierten Steuermeldung nicht mehr zum Geschäftsvermögen zugerechnet wurde, führte lediglich zu einer geringfügigen Korrektur in masslicher Hinsicht, weshalb trotz formaler teilweiser Gutheissung der Beschwerde kein Anspruch auf Prozessentschädigung besteht. Das Gericht erkennt: 1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene Einspracheentscheid der Beschwerdegegnerin vom 8. November 2018 insoweit aufgehoben , als er auf einem

höheren massgebenden Erwerbseinkommen beruht , und der Beschwerdeführer wird verpflichtet, für das Beitragsjahr 2015 auf einem reinen Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 515'681.-- unter Berücksichtigung eines am 31. Dezember 2015 im Betrieb investierten Eigenkapitals von Fr. 2'436'182.-- persönliche Beiträge zu bezahlen. Die Beschwerdegegnerin hat gestützt darauf die vom Beschwerdeführer zu entrichtenden AHV/IV/E0- und FAK-Beiträge zu berechnen . 2.

Das Verfahren ist kostenlos. 3.

Eine Prozessentschädigung wird nicht zugesprochen . 4.

Zustellung gegen Empfangsschein an: - Rechtsanwalt Dr. Andreas Tinner -
Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich, Ausgleichskasse - Bundesamt für
Sozialversicherungen 5.

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).

Sozialversicherungsgericht des Kantons Zürich Der Vorsitzende Der Gerichtsschreiber
HurstHübscher

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