

# **ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT AB.2019.00038**

## **vom 7. September 2020**

ZH Sozialversicherungsgericht, 2020-09-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_sozialversicherungsgericht\\_AB.2019.00038](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_sozialversicherungsgericht_AB.2019.00038)

FR: ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT AB.2019.00038 du 7 septembre 2020

IT: ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT AB.2019.00038 del 7 settembre 2020

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Gemäss Art. 22 der Verordnung über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVV) werden die Beiträge vom Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit für jedes Beitragsjahr festgesetzt, wobei das Kalenderjahr als Beitragsjahr gilt. Die Beiträge bemessen sich aufgrund des im Beitragsjahr tatsächlich erzielten Erwerbseinkommens und des am 31. Dezember im Betrieb investierten Eigenkapitals.

#### **E. 1.2**

Das kantonale Steueramt Zürich meldete der Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich, Ausgleichskasse, am 27. Juli 2016 für das Steuerjahr 2012 ein Einkommen von X.\_\_\_\_ aus selbständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 360'035.- - sowie ein im Betrieb investiertes Eigenkapital von Fr. 160'537.- - (Urk. 2/7/41), woraufhin die Ausgleichskasse am 4. August 2016 die Beiträge (inkl. Verwaltungskosten) für das Jahr 2012 auf Fr. 39'173.40 festsetzte (Urk. 2/7/40). Dagegen erhob X.\_\_\_\_ am 22. August 2016 Einsprache (Urk. 2/7/36). Mit Rektifikat vom 9. November 2016 meldete das kantonale Steueramt der Ausgleichskasse für das Steuerjahr 2012 ein Einkommen von X.\_\_\_\_ aus selbständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 118'625.-- sowie ein im Betrieb investiertes Eigenkapital von Fr. 0.-- (Urk. 2/7/34). In der Folge hiess die Ausgleichskasse die von X.\_\_\_\_ am 22. August 2016 erhobene Einsprache betreffend das Beitragsjahr 2012 mit Entscheid vom 27. Februar 2017 teilweise gut; sie hob die angefochtene Verfügung vom 4. August 2016 auf und stellte fest, für die Bemessung der Beiträge sei von den Angaben im Rektifikat des Steueramts (Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 118'625.-- sowie ein im Betrieb investiertes Eigenkapital von Fr. 0.--) auszugehen (Urk. 2/2).

##### **E. 1.2.1**

Gemäss Art. 17 AHVV gelten als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit im Sinne von Art. 9 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVG) alle in selbständiger Stellung erzielten Einkünfte aus einem Handels-, Industrie-, Gewerbe-, Land- und Forstwirtschaftsbetrieb, aus einem freien Beruf sowie aus jeder anderen selbständigen 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.

##### **E. 1.2.2**

Nicht unter den Begriff der selbständigen 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 selbständiger Erwerbstätigkeit dar, wenn und soweit sie auf gewerbmässigem Handel beruhen (BGE 134 V 250 E. 3.1 mit Hinweisen).

### **E. 1.2.3**

Ausgangspunkt für die auf Grund der Gesamtheit der Umstände vorzunehmende Beurteilung der Frage, ob Einkünfte aus einer selbständigen Erwerbstätigkeit im Sinne von Art. 4 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 1 AHVG in Verbindung mit Art. 17 AHVV herrühren, bildet die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur beitragsrechtlichen Abgrenzung von blosser (privater) Vermögensverwaltung (oder Gewinnerzielung in Ausnützung einer zufällig sich bietenden Gelegenheit [BGE 134 V 250 E. 3.1 S. 253]) und betrieblicher (gewerbmässiger) Nutzung von Liegenschaften. Indizien für eine beitragspflichtige Erwerbstätigkeit stellen etwa die (systematische oder planmässige) Art und Weise des Vorgehens (aktives, wertvermehrendes Tätigwerden durch Parzellierung, Überbauung, Werbung etc., Erwerb in der offenkundigen Absicht, die Liegenschaft möglichst rasch mit Gewinn weiterzuverkaufen, Ausnützung 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. Nicht erforderlich für die Annahme einer beitragspflichtigen (selbständigen) Erwerbstätigkeit ist dagegen die nach aussen sichtbare Teilnahme am Wirtschaftsverkehr. Keine selbständige Erwerbstätigkeit bzw. kein gewerbmässiger 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 Zutreten 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 des Bundesgerichts 9C\_591/2016 vom 21. März 2017 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen).

### **E. 1.2.4**

Für die Abgrenzung zwischen selbständiger Erwerbstätigkeit und Vermögensverwaltung ist grundsätzlich von der steuerrechtlichen Praxis zur Unterscheidung zwischen Privat- und Geschäftsvermögen auszugehen. Das Bundesgericht hat dazu festgehalten, die Vermietung eigener Liegenschaften gehöre ausgesprochen zur üblichen Verwaltung privaten (Anlage-)Vermögens und bei der Annahme, sie sei Gegenstand eines geschäftlichen Betriebs - mithin einer (selbständigen) Erwerbstätigkeit -, sei grösste Zurückhaltung geboten. Insbesondere seien in dieser Konstellation, also bei der Vermietung von Gebäuden und Räumlichkeiten ohne Tätigkeit von Käufen und Verkäufen,

die zum Liegenschaftshandel entwickelten Kriterien 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 instandhalten und nötigenfalls neue Mieter suchen muss. Diese Rechtsprechung ist mit Bezug auf die beitragsrechtliche Beurteilung zu übernehmen (Urteil des Bundesgerichts 9C\_591/2016 vom 21. März 2017 E. 3.3 mit weiteren Hinweisen).

### **E. 1.3**

Nach Art. 23 Abs. 1 AHVV obliegt es in der Regel den Steuerbehörden, das für die Bemessung der Beiträge Selbständigerwerbender massgebende Erwerbseinkommen aufgrund der rechtskräftigen Veranlagung für die direkte Bundessteuer und das im Betrieb investierte Eigenkapital aufgrund der entsprechenden rechtskräftigen kantonalen Veranlagung unter Berücksichtigung der interkantonalen Repartitionswerte zu ermitteln. Die Angaben der Steuerbehörden hierüber sind für die Ausgleichskassen verbindlich (Art. 23 Abs. 4 AHVV). Nach der Rechtsprechung begründet jede rechtskräftige Steuerveranlagung die nur mit Tatsachen widerlegbare Vermutung, dass sie der Wirklichkeit entspricht. Da die Ausgleichskassen an die Angaben der Steuerbehörden gebunden sind und das Sozialversicherungsgericht grundsätzlich nur die Kassenverfügung auf ihre Gesetzmässigkeit zu überprüfen hat, darf das Gericht von rechtskräftigen Steuertaxationen bloss dann abweichen, wenn diese klar ausgewiesene Irrtümer enthalten, die ohne weiteres richtig gestellt werden können, oder wenn sachliche Umstände gewürdigt werden müssen, die steuerrechtlich belanglos, sozialversicherungsrechtlich aber bedeutsam sind. Blosser Zweifel an der Richtigkeit einer Steuertaxation genügt hierzu nicht; denn die ordentliche Einkommensermittlung obliegt den Steuerbehörden, in deren Aufgabenkreis das Sozialversicherungsgericht nicht mit eigenen Veranlagungsmassnahmen einzugreifen hat. Die selbständigerwerbenden Versicherten haben demnach ihre Rechte, auch im Hinblick auf die AHV-rechtliche Beitragspflicht, in erster Linie im Steuerjustizverfahren zu wahren (BGE 110 V 83 E. 4 und 370 f., 106 V 129 E. 1, 102 V 27 E. 3a; AHI 1997 S. 25 E. 2b mit Hinweis).

### **E. 1.4**

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 des Einkommens beziehungsweise Einkommensbezügers und beschlägt daher die Frage nicht, ob überhaupt Erwerbseinkommen und gegebenenfalls solches aus selbständiger oder aus unselbständiger Tätigkeit vorliegt und ob der Einkommensbezüger beitragspflichtig ist. Somit haben die Ausgleichskassen ohne Bindung an die Steuermeldung aufgrund des AHV-Rechts 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 370 E. 2a, 102 V 27 E. 3b mit Hinweisen). 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. 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 (Urteil 9C\_551/2008 des Bundesgerichts vom 16. Januar 2009 E. 2.3 mit Hinweisen). 2. 2. 1

## **E. 2.1**

.1

Das Bundesgericht stellte fest, dass das Sozialversicherungsgericht mit Urteil AB.2017.00026 vom 5. Februar 2019 keine tatsächlichen Feststellungen zu den eingesetzten Eigenmitteln und damit zum Fremdfinanzierungsgrad getroffen habe ( E. 5.11 des Urteils 9C\_240/2019 vom 18. Juni 2019 , Urk. 1 S. 4-5 ) .

Aufgrund der im vorliegenden Verfahren beigezogenen Akten und Stellungnahmen (Sachverhalt Ziff. 2.2.2-2.2.5) ergibt zu diesem Beweisthema folgendes: 2. 1. 2

Die vom Beschwerdeführer bezüglich Kauf und Überbauung der Liegenschaft in B.\_\_\_\_ getätigten Investitionen lassen sich anhand der vorliegenden Akten

feststellen. Dazu gehören der Preis für den Kauf des Grundstücks in der Höhe von Fr. 2'500'000.-- (vgl. den Kaufvertrag vom 11. September 2009, Urk. 2/3/3 ) und

die Kosten für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf diesem Grundstück von total Fr. 8'420'000.-- (vgl. den Totalunternehmer-Werkvertrag über Fr. 8'300'000.--, Urk. 9/1, sowie die Mehrkostenabrechnung vom 21. August 2011 in der Höhe von Fr.

120'000.--, Urk. 9/2). Dies deckt sich

mit der definitiven Veranlagung für die Grundstückgewinnsteuer der Steuerverwaltung des Kantons Thurgau vom 3. Juni 2013, welcher ein Erwerbspreis in der Höhe von Fr.

2'500'000.-- und wertvermehrnde Investitionen in der Höhe von Fr.

8'420'000.-- zu entnehmen sind ( Urk. 10/6). Diese Veranlagung blieb unan gefochten ( Urk. 10/6).

### **E. 2.1.1**

Gegen den Einspracheentscheid vom 27. Februar 2017 erhob X.\_\_\_\_ am 3. April 2017 Beschwerde und beantragte, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit im Jahr 2012 sei auf Fr. 0.-- festzusetzen (Urk. 2/1). Mit Beschwerdeantwort vom 3. Mai 2017 schloss die Beschwerdegegnerin auf Abweisung der Beschwerde (Urk. 2/6), was dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 15. Mai 2017 angezeigt wurde. Gleichzeitig wurden die Steuerakten des Beschwerdeführers betreffend die Steuerperiode 2013 beigezogen (Urk. 2/8), welche am 26. Mai 2017 beim Gericht eingingen (Urk. 2/9 und Urk. 2/10).

### **E. 2.1.2**

Mit Urteil AB.2017.00026 vom 5. Februar 2019 wies das Sozialversicherungsgericht des Kantons Zürich die Beschwerde ab (Urk. 2/12).

### **E. 2.1.3**

Zwischen 31. Dezember 2008 und 31. Dezember 2009 haben die Schulden des Beschwerdeführers gemäss seinen Steuererklärungen 2008 und 2009 um Fr. 3'700'000.-- zugenommen (vgl. Schuldenverzeichnisse zu den Steuererklärungen 2008 und 2009, Urk. 13/1-2). Im Jahr 2011 hat er sodann auf der Liegenschaft «Mehrfamilienhäuser, B.\_\_\_\_» eine Hypothek in der Höhe von total Fr.

8'300'000.-- aufgenommen (Urk.

### **E. 2.2.1**

Alsdann hat das Bundesgericht im Urteil 9C\_240/2019 vom 18. Juni 2019 eben falls festgestellt, dass sich im Urteil AB.2017.00026 des Sozialversicherungsgerichts keine tatsächlichen Feststellungen zur vom Sozialversicherungsgericht bejahten Ausnutzung einer günstigen Marktentwicklung im Bereich der Wohnpreise finden lassen würden. Auch diesbezüglich hatte das Sozialversicherungsgericht weitere Abklärungen zu tätigen (E. 5.1.2 und E. 5.1.6 jenes Urteils, Urk. 1 S. 5-6).

### **E. 2.2.2**

Der Beschwerdeführer kaufte die Liegenschaft in B.\_\_\_\_ am 11. September 2009 als Bauland von der D.\_\_\_\_ AG (Urk. 2/3/3). Er liess darauf nachfolgend

von der E.\_\_\_\_ AG Mehrfamilienhäuser erstellen (vgl. S. 2 der Beschwerde vom 3. April 2017 im Verfahren AB.2017.00026, Urk. 2/1; der vom Beschwerdeführer am 2. Dezember 2019 eingereichte Totalunternehmer-Werkvertrag ist weder datiert noch unterzeichnet, Urk. 9/1). Nachdem die Mehrfamilienhäuser am 30. Oktober 2011 fertig erstellt waren (vgl. Urk. 9/1 S. 7), hat der Beschwerdeführer die Wohnungen vermietet (vgl. S. 2 der Beschwerde vom 3. April 2017 im Verfahren AB.2017.00026, Urk. 2/1). Am 28. Mai 2013 (Grundbucheintrag) verkaufte er die Liegenschaft an die Zürich Anlagestiftung (vgl. die definitive Veranlagung für Grundstückgewinnsteuer 2013 der Steuerverwaltung des Kantons Thurgau vom 3. Juni 2013, Urk. 10/6; den Vertrag zum Liegenschaftsverkauf hat der Beschwerdeführer - obwohl er mit Gerichtsverfügung vom 26. August 2019 dazu aufgefordert wurde [Urk. 4 S. 4] - nicht aufgelegt).

### **E. 2.2.3**

Die vom Beschwerdeführer veräusserten Mehrfamilienhäuser sind sogenannte Renditenhäuser beziehungsweise Renditeobjekte. Zur Entwicklung der Transaktionspreise von Mehrfamilien- beziehungsweise Renditenhäusern liegen zwei Statistiken der auf solche Erhebungen spezialisierten C.\_\_\_\_ AG vor (gesamte Schweiz von 2008 bis 2016: Urk. 3 S. 2; Schweiz und Region Ostschweiz von 2008 bis 2018: Urk. 9/39 S. 3). Darauf wird nachfolgend im Einzelnen eingegangen. 3.3.1

Die Frage, ob die vorliegend zu beurteilenden Mietzinseinnahmen des Jahres 2012 durch eine beitragspflichtige Erwerbstätigkeit erzielt wurden, ist anhand der von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entwickelten Kriterien zum gewerbmässigen Liegenschaftshandel zu beurteilen (E. 1.2.3).

Dazu führte Bundesgericht im Urteil 9C\_240/2019 vom 18. Juni 2019 folgendes aus:

Das Sozialversicherungsgericht habe

zur Häufigkeit der Immobiliengeschäfte festgestellt, dass der Beschwerdeführer mehrere Liegenschaften

halte , jedoch nur mit der fraglichen Liegenschaft in B.\_\_\_\_

Mieteinnahmen

generiere , während die übrigen von ihm selbst oder Familienangehörigen bewohnt beziehungsweise genutzt würden. Welche weiteren Abklärungen die Vorinstanz dies bezüglich hätte tätigen sollen, habe der Beschwerdeführer mit seiner Beschwerde ans Bundesgericht weder auf gezeigt noch sei dies ersichtlich. Gleiches ge l te bezüglich der Verwendung von spezifischen Fachkenntnissen und der Nähe zur beruflichen Tätigkeit, was das Sozialversicherungsgericht verneint hab e, sowie hinsichtlich der Vorgehensweise, die das Sozialversicherungsgericht in E. 3.2 des Urteils AB.2017.00026 vom 5. Februar 2019 skizziert hab e. Wurden nach vor instanz licher Feststellung keine weiteren Immobiliengeschäfte getätigt, so wür den sich sodann Feststellungen zu einer allfälligen Reinvestition des aus dem Verkauf der Liegenschaft in

B.\_\_\_\_ erzielten Gewinns

erübrigen (E. 5.1.3 jenes Urteils, Urk. 1 S. 5) . Die Tatfragen nach dem Fremdfinanzierungsgrad und Ausnutzung einer günstigen Marktentwicklung bezeichnete das Bundesgericht danach als ent scheidwesentlich (E. 5.1.3 jenes Urteils, Urk. 1 S. 5). 3.2

3.2.1

Der Beschwerdeführer wurde mit Verfügung vom 26. August 2019 dazu auf ge fordert , die in die Liegen schaft in B.\_\_\_\_ investierten Eigenmittel und die fremden Mittel detailliert zusammenzustellen und mit den erforderlichen Unterlagen zu belegen ( Urk. 4 S. 4). Bezüglich des Kaufs der Liegenschaft ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer dafür auch fremde Mittel eingesetzt hat ( Urk.

#### **E. 2.2.4**

Die Beschwerdegegnerin liess sich mit Eingabe vom 6. Februar 2020 zur Stel lung nahme des Beschwerdeführers vom 2. Dezember 2019 ( Urk. 8) und zu den vom Ge richt beigezogenen Steuerakten ( Urk. 13/1-5) vernehmen ( Urk. 17, unter Beilage der Stellungnahme des Kantonalen Steueramtes, Division Bau, AHV / WPE Meldewesen, vom 4. Februar 2020, Urk. 18, Urk. 19/1-12). Sie beantragte Abweisung der Beschwerde ( Urk. 17 S. 1).

#### **E. 2.2.5**

Der Beschwerdeführer nahm mit Eingabe vom 27. April 2020 zur Ver nehm las ung der Beschwerdegegnerin vom 6. Februar 2020 ( Urk. 17) Stellung ( Urk. 24 und Urk. 25). Das Doppel dieser Eingabe wurde der Beschwerdegegnerin zur Kenntnisnahme zugestellt ( Urk. 26). 3.

Auf die Vorbringen der Parteien und die eingereichten Akten wird, soweit er for derlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1.

#### **E. 7**

).

Das Verfahren wurde hierorts mit der Prozessnummer AB.2019.00038 auf genom men.

#### **E. 8**

S. 6, Urk. 9/25, Schuldenverzeichnis zu den Steuererklärungen 2010 und 2011, Urk. 13/3-4). Mit seinem Vorbringen, wonach er Fr. 1'146'200.-- der im Jahr 2011 aufgenommenen fremden Mittel in seine Fahrzeugsammlung investiert haben will (Urk. 8 S. 7), ist der Beschwerdeführer auch angesichts der geringfügigen Zunahme des Steuerwertes seines Fahrzeugparkes (Steuerwert per Ende 2011 von Fr. 1'246'960.--) nicht zu hören.

Belege für diese Behauptung liegen keine vor. Im Gegensatz zum Vorbringen des Beschwerdeführers ist der Zusammenhang zwischen der Hypothek auf der Liegenschaft in B.\_\_\_\_ und den auf diesem Grundstück erstellten Mehrfamilienhäusern offensichtlich. Zum einen wurde diejenige Liegenschaft mit der Hypothek belastet, auf welcher das Bauprojekt realisiert wurde. Zum anderen wurden die fremden Mittel in der Höhe der Überbauungskosten gemäss dem Totalunternehmervertrag und zum Zeitpunkt vor deren Fälligkeit aufgenommen. Es ist somit mit dem erforderlichen Beweisgrad der überwiegenden Wahrscheinlichkeit erstellt, dass der Beschwerdeführer für die Realisierung der Überbauung seiner Liegenschaft in B.\_\_\_\_ für total Fr. 8'420'000.-- fremde Mittel in der Höhe von total Fr. 8'300'000.-- aufgenommen, was einem Fremdfinanzierungsgrad von 98,57 %, unter Einbezug der Anschaffung des Baulandes einem Fremdfinanzierungsgrad von mindestens 92,49 % ( $[1'800'000 + 8'300'000] : [2'500'000 + 8'420'000] \times 100$ ), entspricht. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung übersteigt dies den Rahmen der privaten Vermögensverwaltung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_1156/2C\_1157/2012 vom 19. Juli 2013 E. 8.2.2). 3.2.2

Dass der Beschwerdeführer auf einen Gewinn aus diesem Geschäft hoffen konnte, ist aus den vorliegenden Statistiken der C.\_\_\_\_ AG zu entnehmen. Seit 2009 stiegen die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser kontinuierlich an. Für die Region Ostschweiz - zu welcher B.\_\_\_\_ zu zählen ist - lagen die Preise sogar über dem Schweizer Durchschnitt (vgl. Urk. 9/39 S. 3). Erst im Jahr 2012 stagnierten die Preise und bezüglich Ostschweiz fielen sie gar unter den Schweizer Durchschnitt (vgl. Urk. 9/39 S. 3). Ob dies den Beschwerdeführer - welcher, soweit ersichtlich, über keine spezifischen Branchenkenntnisse verfügt - dazu bewogen hat die Liegenschaft im Jahr 2012 noch nicht zu verkaufen, kann offen bleiben. Im Jahr 2013 - als der Beschwerdeführer die Liegenschaft verkaufte - kam es laut Statistik jedenfalls wieder zu einem Anstieg der Transaktionspreise, wovon der Beschwerdeführer profitiert hat (vgl. Urk. 9/39 S. 3). Es liegt mithin auch eine Ausnützung der günstigen Marktentwicklung vor. 3.2.3

Wohl mag der Beschwerdeführer bezüglich Immobilienhandel über keine speziellen Fachkenntnisse verfügen. Zudem geht es nur um ein Liegenschaftengeschäft, wobei sich den beigezogenen Steuerakten 2008 (Urk. 13/1) auch der Verkauf eines Mehrfamilienhauses im September 2007 entnehmen lässt (Grundstückgewinnsteuer Veranlagungsentscheid vom 6. Mai 2008 der Gemeinde G.\_\_\_\_). Aufgrund der gesamten Umstände ist bezüglich des Liegenschaftengeschäfts in B.\_\_\_\_ aber von einer erwerblichen Tätigkeit des Beschwerdeführers auszugehen. Er kaufte die Liegenschaft im Jahr 2009 als Bauland mit fremden Mitteln, deren Anteil sich nicht genügend bestimmen lässt. Es ist hingegen mit dem Beweisgrad der überwiegenden Wahrscheinlichkeit erstellt, dass der Beschwerdeführer die Liegenschaft in der Folge mit fremden Mitteln (Fremdfinanzierungsgrad von 98,57 %) überbauen liess, in der offenkundigen Absicht diese Liegenschaft danach wieder mit Gewinn zu verkaufen, was er nach einer relativ kurzen Zeit im Jahr 2013 - unter Ausnützung der günstigen Marktentwicklung - auch so realisieren konnte (vgl. Urk. 10/6). 3.2.4

Demnach hat die Beschwerdegegnerin die Mietzinseinnahmen des Jahres 2012 zur Recht als beitragspflichtiges Erwerbseinkommen erfasst. 4.

Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerde. Das Gericht erkennt: 1.

Die Beschwerde wird abgewiesen. 2.

Das Verfahren ist kostenlos. 3.

Zustellung gegen Empfangsschein an: - Rechtsanwalt Marc Weber -  
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 1 5. Juli bis und mit 1 5. August sowie vom 1 8. 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 Beweis mittel 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.