

# **ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT AB.2020.00095**

## **vom 5. November 2021**

ZH Sozialversicherungsgericht, 2021-11-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh\\_sozialversicherungsgericht\\_AB.2020.00095](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_sozialversicherungsgericht_AB.2020.00095)

FR: ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT AB.2020.00095 du 5 novembre 2021

IT: ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT AB.2020.00095 del 5 novembre 2021

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Mit

Nachtragsverfügungen vom 28. April 2017, 6. Juni 2017 und 5. Oktober 2018 setzte die Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich, die persönlichen Beiträge von X.\_\_\_\_ (geboren 1948) aus selbständiger Erwerbstätigkeit für die Beitragsjahre 2013 bis 2015 aufgrund der in diesen Jahren erzielten Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 228'091.-- (2013), Fr. 181'858.-- (2014) und Fr. 202'885.-- (2015) und eines im Betrieb investierten Eigenkapitals von jeweils Fr. 0.-- auf Fr. 24'107.40

(2013), Fr. 17'028.-- (2014) und Fr. 21'867.95 (2015) fest (Urk. 9/149, Urk. 9/162, Urk. 9/206, vgl. auch Urk. 3/3).

Mit (weiteren) Nachtragsverfügungen vom

#### **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. 1.2.1**

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. An derseits 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 gewerbsmässigem 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 beitrags rechtlichen 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 (gewerbsmässiger) Nutzung von Liegen schaften. Indizien für eine beitragspflichtige Erwerbstätigkeit stellen etwa die (systematische oder planmässige) Art und Weise des Vorgehens (aktives, wert ver mehr endes Tätigwerden durch Parzellierung, Überbauung, Werbung etc., Erwerb in der offenkundigen Absicht, die Liegenschaft möglichst rasch mit Gewinn wei terzu verkaufen, Ausnützung der Marktentwicklung), die Häufigkeit der Lie gen schäfts geschäfte, deren Finanzierung durch den Einsatz bedeutender fremder Mit tel oder der Veräusserungserlöse, der enge Zusammenhang mit der (haupt-)be ruflichen Tätigkeit des Pflichtigen, spezielle Fachkenntnisse und eine kurze Be sitzesdauer dar. Nicht erforderlich für die Annahme einer beitragspflich tigen (selbständigen) Erwerbstätigkeit ist dagegen die nach aussen sichtbare Teil nahme am Wirt schaftsv erkehr. Jedes der genannten Indizien kann zusammen mit ande ren, im Einzelfall aber unter Umständen auch bereits allein zur Annahme einer Erwerbstätigkeit ausreichen (SVR 2003 AHV Nr. 15 E. 4 mit Hinweis auf BGE 125 II 118 E. 3.c). Keine se lbständige Erwerbstätigkeit beziehungsweise kein gewerbs mässiger Im mobilienhandel 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, pro fessionell 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 Er trag zu erzielen. Dies gilt – ohne Hinzutreten weiterer Umstände – selbst dann, wenn zur Werterhöhung und Erleichterung des Weiter ver kaufs Stockwerk eigen tumseinheiten begründet werden. Allerdings setzt dies vo raus, dass das Geschäft nicht ausschliesslich mit fremden Mitteln finanziert wor den ist (Urteil des Bun des gericht s 9C\_591/2016 vom 21. März 2017 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen).

### **E. 1.2.4**

Für die Abgrenzung zwischen selbständiger Erwerbstätigkeit und Vermögensver waltung 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) Erwerbs tätigkeit –, sei grösste Zurückhaltung geboten. Insbesondere seien in dieser Konstellation, also bei der Vermietung von Gebäuden und Räumlichkeiten ohne Tägung von Käufen und Verkäufen, die zum Liegenschaftshandel ent wickelten Kriterien nicht massgebend. Der Eigentümer, der seine Liegen schaft(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).

### **E. 1.2.5**

Nach der Rechtsprechung gehören beim gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel nicht nur die erzielten Grundstückgewinne, sondern notwendigerweise auch der während der Besitzdauer anfallende Mietertrag zum Einkommen aus gewerbsmässiger Tätigkeit. Denn es kann nicht allein die Kaufs- und Verkaufstätigkeit als gewerbsmässig, der Ertrag aus dem Liegenschaftenbesitz aber als Ergebnis blosser Vermögensverwaltung betrachtet werden (Pra. 1997 Nr. 80 S. 411 E. 5b). Dabei ist zu beachten, dass der Grundsatz der parallelen Verabgabung von Vermögensgewinn und Vermögensertrag bei Annahme von Geschäftsvermögen (BGE 125 V 383) zwingend ist und dem Grundsatz vorgeht, dass der Beitragspflichtige sich entgegenhalten lassen muss, was er steuerrechtlich vorgekehrt hat (vgl. Pra. 1997 Nr. 80 S. 409 E. 5b; ZAK 1989 S. 148 f. E. 2c und S. 304 f. E. 3c; Urteile des Bundesgerichts H 210/06 vom 22. Juni 2007 E. 6.3 und H 36/03 vom 7. Juni 2004 E. 6.5; Urteil des Bundesgerichts 9C\_803/2011 vom 23. August 2012 E. 3.4).

### **E. 1.3**

.1.

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 entspreche. 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 genügen 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 139 V 537 E. 5.5 mit Hinweis, 110 V 369 E. 2a mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 9C\_543/2019 vom 20.

Januar 2020 E. 3.2.1 mit Hinweisen).

### **E. 1.3.2**

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 mithin 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 147 V 114 E. 3.4.2, 145 V 326 E. 4.2, 121 V 80 E. 2c, Urteil des Bundesgerichts 9C\_107/2013 vom 30. Januar 2014 E. 1.4 mit Hinweis). Indes ist die Parallelität zwischen sozialversicherungs- und steuerrechtlicher Qualifikation nicht leichthin preiszugeben (BGE 145 V 326 E. 4.2, 141 V 634 E. 2.5, je mit Hinweisen). 2.

## **E. 2**

3.-- (Beschwerdeführerin 2), für das Beitragsjahr 2014 auf Fr. 35'146.-- (Beschwerdeführer 1) bzw. Fr. 19'358.-- (Beschwerdeführerin 2) und für das Beitragsjahr 2015 auf je Fr. 0.-- festzusetzen sei (Urk. 18 S. 2). Die Beschwerdegegnerin hielt in der Duplik vom 12. April 2021 unter Beilage einer Stellungnahme des kantonalen Steueramtes vom 29. März 2021 (Urk. 22) an ihrem gestellten Antrag fest (Urk. 21), was den Beschwerdeführern zur Kenntnis gebracht wurde (Urk. 23).

### **E. 2.1**

Es ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer 1 und die Beschwerdeführerin 2 mit den von ihnen aus ihren Einzelfirmen, der Z.\_\_\_\_ (Beschwerdeführer 1) und der A.\_\_\_\_ (Beschwerdeführer in 2), sowie aus der einfachen Gesellschaft, der B.\_\_\_\_, erzielten Einkünften beitragspflichtig sind (vgl. Urk. 1 S. 2, Urk. 18 S. 18 f.). Im Jahr 2013 resultierten daraus Einkommen von Fr. 27'772.-- (Beschwerdeführer 1) respektive Fr. 16'238.-- (Beschwerdeführerin 2; vgl. dazu Steuererklärung 2013 [= Urk. 9/157], Einschätzungsentscheid Staats- und Gemeindesteuern vom 3. Januar 2017 [= Urk. 9/155], Jahresrechnungen 2013 der Z.\_\_\_\_, der B.\_\_\_\_ sowie der A.\_\_\_\_

[Urk. 9/158], vgl. ferner Urk. 3/4), im Jahr 2014 Einkommen von Fr. 52'254.-- (Beschwerdeführer 1) respektive Fr. 19'786.-- (Beschwerdeführer in 2; vgl. dazu Steuererklärung 2014 [Urk. 9/174], Einschätzungsentscheid Staats- und Gemeindesteuern 2014 vom 20. Februar 2017 [Urk. 9/173], Jahresrechnungen 2014 der Z.\_\_\_\_, der B.\_\_\_\_ sowie der A.\_\_\_\_ [Urk. 9/175], vgl. ferner Urk. 3/5) und im Jahr 2015 Einkommen von Fr. 2'295.-- (Beschwerdeführer 1) respektive Fr. 9'794.-- (Beschwerdeführerin 2; vgl. Steuererklärung 2015 [Urk. 9/213], Einschätzungsentscheid Staats- und Gemeindesteuern vom 23. Mai 2018 [Urk. 9/211], Jahresrechnungen 2015 der Z.\_\_\_\_ sowie der A.\_\_\_\_ [Urk. 9/213/14-29], vgl. ferner Urk. 3/6). Ebenfalls unstrittig ist, dass - zumindest in den vorliegend interessierenden Beitragsperioden - die Erträge der Beschwerdeführenden 1 und 2 aus der Liegenschaft C.\_\_\_\_

### **E. 2.2**

Strittig und zu prüfen ist, ob die Erträge aus den übrigen Liegenschaften für die Jahre 2013 bis 2015 als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu qualifizieren sind. Dabei handelt es sich um folgende Liegenschaften (vgl. Urk. 9/155/4-6,

Urk. 9/157/9-11, Urk. 9/173/6-8, Urk. 9/211/5-7; sowie ferner Urk. 9/167/2-4 ):

- E.\_\_\_\_ 11 und 17, D.\_\_\_\_ (Mehrfamilienhäuser)
- H.\_\_\_\_ 2 und I.\_\_\_\_ 4, D.\_\_\_\_ ( Mehrfamilienhäuser )
- J.\_\_\_\_ 3/5, D.\_\_\_\_ (Parkplätze)
- K.\_\_\_\_ 9/11/27 in L.\_\_\_\_ (3 Reiheneinfamilienhäuser)
- M.\_\_\_\_ 11, N.\_\_\_\_ (Eigentumswohnung)
- O.\_\_\_\_ , G.\_\_\_\_ (Bauland)
- C.\_\_\_\_ 5/ 6, D.\_\_\_\_ (Scheune, Parkplätze)
- H.\_\_\_\_ 6, D.\_\_\_\_ (Wiese, Wald) 3. 3 .1

Im angefochtenen Einspracheentscheid vom 2. November 2020 führte die Beschwerdegegnerin im Wesentlichen aus, die Steuermeldungen für die Jahre 2013 bis 2015 seien für sie grundsätzlich verbindlich. Das Steueramt habe alle nicht selber genutzten Liegenschaften neu als Geschäftsliegenschaften umqualifiziert und so die Mieteinnahmen einer selbständigen Erwerbstätigkeit unterstellt.

Mit Schreiben vom 11. Juli 2019 habe das Steueramt ihr, der Beschwerdegegnerin, auf Anfrage mitgeteilt, dass die Beschwerdeführer 1 und 2 hinsichtlich der Steuerperiode 2010 einen Verlust von Fr. 444'800.-- aus gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel geltend gemacht hätten. Dieser Verlust sei dann in den folgenden Steuerperioden im Rahmen der Verlustverrechnung berücksichtigt worden. Die Beschwerdeführer 1 und 2 hätten zwar in der Folge eine Bestätigung betreffend die Aufteilung von Liegenschaften in Geschäfts- und Privatvermögen nicht unterzeichnet, jedoch sei der deklarierte Verlust steuerlich berücksichtigt worden. Diese Möglichkeit stehe einzig einem gewerbsmässigen Liegenschaftshändler zu. Weiter hielt die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Einspracheentscheid fest, dass die Beschwerdeführer 1 und 2 bis 2005 Inhaber der P.\_\_\_\_ AG gewesen seien. Der Beschwerdeführer 1 sei diplomierter Baumeister, die Beschwerdeführer in 2 Immobilienverwalter in . Ein enger Zusammenhang der Liegenschaftsgeschäfte mit der beruflichen Tätigkeit sei vor diesem Hintergrund ausgewiesen. In Prüfung weiterer Beurteilungskriterien kam die Beschwerdegegnerin zum Schluss, dass die Beschwerdeführer 1 und 2 als Liegenschaftshändler zu qualifizieren seien. Die in den Jahren 2013 bis 2015 erzielten Grundstückgewinne (richtig: Grundstückserträge) unterlägen daher der AHV-Beitragspflicht ( Urk. 2). 3 .2

Die Beschwerdeführer 1 und 2 machten im Wesentlichen geltend ( Urk. 18), die Steuerbehörden hätten die streitbetroffenen Liegenschaften bis und mit Steuerjahr 2012 dem Privatvermögen zugeordnet gehabt (S. 2). Im Steuerjahr 2013 sei keine Änderung der Verhältnisse eingetreten. Demzufolge erweise sich bereits die Steuermeldung als unzulässig, soweit sie die umstrittenen Mitzinsen betreffe (S. 3). Grundsätzlich sei auf die Steuermeldungen abzustellen. Dies treffe vorliegend auf den im Steuerjahr 2013 erfassten Gewinn aus der Veräusserung von Liegenschaften an der Strasse Q.\_\_\_\_ (in D.\_\_\_\_ ) von Fr. 254'784.-- zu. Diesbezüglich hätten sich die Beschwerdeführer 1 und 2 im steuerrechtlichen Veranlagungsverfahren zur Wehr setzen können und müssen (S. 4). Demgegenüber sei im AHV-Verfahren zu prüfen, ob die streitbetroffenen Mieterträge auf dem Geschäftsvermögen angefallen seien oder ob sie dem Privatvermögen angehörten. Dies müsse umso mehr gelten, als die Steuerbehörden den Beschwerdeführer n diesbezüglich

den steuerrechtlichen Rechtsweg mangels Beschwer explizit abgeschnitten hätten (S. 5). Hinsichtlich der streitbetroffenen Liegenschaften präsentiert sich der Sachverhalt wie folgt.

Zu den Liegenschaften

E.\_\_\_\_ 11 und 17 in D.\_\_\_\_ : Der Beschwerdeführer 1 habe 1977 von seinem Vater die (damals) nicht parzellierte Liegenschaft von ca. 4000 m<sup>2</sup>

im Rahmen eines teilweisen unentgeltlichen Erbvorbezugs unter Hypothekenübernahme von ca. Fr. 300'000.-- übernommen. Darauf habe sich neben Wiesland und einem kleinen bäuerlichen Magazin ein Wohngebäude befunden, welches den Beschwerdeführenden auf zwei Etagen bis 1985 als Wohnung gedient habe. Nach dem Wegzug der Familie an die heutige Adresse ( C.\_\_\_\_ 4, D.\_\_\_\_ ) sei die Wohnung vermietet worden. In den weiteren Räumlichkeiten seien Büros und später auch ein Fitnessraum eingerichtet gewesen. Die Hypothek sei aus den eigenen privaten Mitteln der Beschwerdeführer bedient worden. Ca. 1978 seien zwei Zimmer der Wohnung für ca. Fr. 78'000.-- ausgebaut worden. In den Jahren 2006 bis 2008 seien die Büroräumlichkeiten renoviert worden (Einbau WC/Lavabo, Ausbau medizinische Massage/Fitnessraum), Kostenpunkt ca. Fr. 130'000.--. Im Wohnungsbereich seien 2013 und 2018 Fenster und das Cheminée ersetzt sowie das Badezimmer renoviert worden. Die Kosten hierfür hätten Fr. 145'000.-- betragen und seien aus privaten Mitteln der Beschwerdeführer beglichen worden. Auf der benachbarten Wiese sei in den Jahren ab 1991 ein Lagerhaus mit Büroräumlichkeiten im Dachgeschoss entstanden. Ab ca. 2006 seien die Büroräume als Wohnung genutzt worden. Die Erstellungskosten für das Gebäude hätten sich auf ca. Fr. 1'200'000.-- belaufen. Die Umnutzung zu einer Wohnung habe Fr. 170'000.-- gekostet. Die totalen Aufwendungen von ca. Fr. 1'400'000.-- seien im üblichen Rahmen fremd finanziert worden. Der Schuldendienst sei aus privaten Mitteln erfolgt (S. 6 f.).

Zu den Liegenschaften H.\_\_\_\_ 2 und I.\_\_\_\_

### **E. 3**

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

#### **E. 3.3**

mit weiteren Hinweisen).

Dagegen erhält die Vermietertätigkeit dann betrieblichen Charakter, wenn sie die blosser Gebäudeverwaltung übersteigt (BGE 110 V 83 E. 5a; ZAK 1987 S. 519 E. 3a). Für die beitragsrechtliche Abgrenzung von blosser (privater) Vermögensverwaltung und betrieblicher (gewerbsmässiger) Nutzung ist das in einer Liegenschaft investierte Fremdkapital grundsätzlich nur massgebend, wenn der Vermieter eine Tätigkeit ausübt, die auch Kapitalinvestitionen verlangt, wie der Kauf und Verkauf von Grundstücken. Dagegen kommt diesem Kriterium keine entscheidende Bedeutung zu, wenn die Tätigkeit sich darauf beschränkt, aus einer eigenen Liegenschaft Mietzinseinnahmen zu erzielen. In einem solchen Fall ist die Herkunft der Mittel für den Erwerb des Vermögensobjektes – Darlehen oder eigene Gelder – von untergeordneter Bedeutung, wenn auch der Umstand, dass jemand ohne anlagebedürftiges eigenes Vermögen beziehungsweise unter Inanspruchnahme fremder Gelder Häuser besitzt und bedeutendes Einkommen aus Vermietungen erzielt, gelegentlich doch ein Indiz gegen blosser Vermögensverwaltung sein kann (BGE

111 V 81 E. 2b; ZAK 1987 S. 202 E. 4b). Dies ist namentlich dann der Fall, wenn diese Einkommensquelle in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit einer haupt- oder nebenberuflich ausgeübten erwerblichen Tätigkeit, wie beispielsweise Liegenschaftshandel, steht und dem Besitz von Liegenschaften sowie deren Vermietung nicht eindeutig eine davon unabhängige Funktion zukommt. Unter solchen Umständen erscheint die Vermietertätigkeit als wirtschaftliche Folge der haupt- oder nebenberuflich gewerbsmässig ausgeübten Tätigkeit in der Bau- oder Immobilienbranche und nicht als blosser Kapitalanlage in Immobilien (Pra. 1997 Nr. 80 S. 409 f. E. 5a; Urteil des Bundesgerichts 9C\_803/2011 vom 23. August 2012 E. 3.4).

#### **E. 4**

in

D.\_\_\_\_ : Diese Liegenschaft von 2000 m<sup>2</sup> sei 1981 aus grossväterlicher Erbgemeinschaft übernommen worden und habe aus Wiesland bestanden. 1984/1985 seien darauf für ca. Fr. 3'200'000.-- zwei Mehrfamilienhäuser entstanden. Die Finanzierung sei im üblichen Rahmen über Hypotheken und im Weiteren aus privaten Mitteln erfolgt. 2011 seien in beiden Mehrfamilienhäusern grössere Investitionen (Ersatz Küchenabdeckungen, Schreiner, Sanitär, Maler, Elektriker, Plattenleger etc.) im Umfang von ca. Fr. 270'000. -- getätigt worden. Fr. 200'000.-- (etwas mehr als 70 % ) seien über Hypothekenerhöhung finanziert worden (S. 8).

Zur Liegenschaft C.\_\_\_\_

5/6 in

D.\_\_\_\_ : Die Liegenschaft mit einer abbruchreifen Scheune habe der Beschwerdeführer 1 im Jahr 2005 für ca. Fr. 350'000.-- erworben . Die Finanzierung sei je zur Hälfte über Hypotheken und eigene private

Mittel erfolgt. In der Zeit der hier streitbetroffenen Beitragsjahren 2013 bis 2015 sei mit der Planung, Projektierung und Ausführung eines nach 2017 fertiggestellten und vermieteten Mehrfamilienhauses begonnen worden. Das Mehrfamilienhaus sei durch den Verkauf von drei Reihen ein Familienhäusern an der K.\_\_\_\_ in L.\_\_\_\_ querfinanziert worden (S. 9).

Zur Liegenschaft J.\_\_\_\_

#### **E. 4.1**

Aus den Steuerakten ergibt sich zunächst, dass die Beschwerdeführenden die erwähnten Liegenschaften in den Jahren 2013 bis 2015, wie übrigens in den Jahren zuvor ( Urk. 3/8 [= Urk. 9/225 ], Urk. 18/1-4 ), nicht als Teil der Buchhaltung ihrer Einzelunternehmen Z.\_\_\_\_ respektive A.\_\_\_\_ , deklariert haben ( Urk. 9/157, Urk.

#### **E. 4.2**

hiervor). Zudem wurden in den Liegenschaften E.\_\_\_\_

#### **E. 5**

in

D.\_\_\_\_ : Die vier Parkplätze resultierten aus der grossväterlichen Erbschaft im Jahr 1988 (S. 9).

Zur Liegenschaft M.\_\_\_\_ 11 in

N.\_\_\_\_ : Diese Liegenschaft mit einer Stock werkeigentumswohnung auf drei Etagen und mit zwei Tiefgaragenplätzen sei 1995 für Fr. 875'000.-- erworben und durch Aufnahme einer Hypothek von Fr. 700'000.-- (80 % ) und im Übrigen durch eigene private Mittel finanziert worden. Der Schuldendienst erfolge seit jeher aus eigenen privaten Mitteln (S. 9).

Zur Liegenschaft

K.\_\_\_\_ 9/11/27 in

L.\_\_\_\_ : Das Land in L.\_\_\_\_ habe der Beschwerdeführer 1 1987 erworben. Der Kaufpreis habe ca. Fr. 2'700'000.-- betragen und sei im Ausmass von Fr. 1'700'000.-- (etwas mehr als 60 % ) über Hypotheken und ansonsten aus privaten Mitteln finanziert worden. Die in der Folge erstellten mehreren Reiheneinfamilienhäuser seien vermietet, drei von ihnen dann zur Querfinanzierung verkauft worden (S. 10).

Vor diesem Hintergrund erklärten die Beschwerdeführer 1 und 2 in der Replik weiter, dass in den Jahren 2010 und 2013, mithin klar nach dem Verkauf der Aktiengesellschaft im 2005, zwar einige wenige Liegenschaften veräussert worden seien. Dies sei jedoch aus einer finanziellen Notlage im Zusammenhang mit dem Umbau der Liegenschaft C.\_\_\_\_ 5/6 geschehen und habe sogar in Teilen zu Verlusten geführt. Von einer systematischen und planmässigen, auf Veräusserung ausgerichteten Vorgehensweise und damit von einem Liegenschaftshandel könne daher nicht gesprochen werden (S. 10). Es sei sodann unberücksichtigt geblieben, dass auf den von der Beschwerdegegnerin zugeordneten Liegenschaften keine Abschreibungen erkennbar seien, was für den Bestand von Privatvermögen spreche. Auch tauchten die Liegenschaften nicht in den Jahresrechnungen auf. Die Beschwerdeführer 1 und 2 hätten immer zwischen Geschäft und Privat unterschieden. Weder die frühere P.\_\_\_\_ AG noch die Einzelunternehmen hätten Liegenschaften in ihrem Portefeuille gehabt. Das Erwerbsmotiv habe darin bestanden, private Kapitalanlagen für die Altersvorsorge zu beschaffen. Am Anlagecharakter ändere nichts, dass die Liegenschaft in N.\_\_\_\_ gekauft worden sei, um einen Baumeisterauftrag für die AG zu beschaffen. Gleich verhalte es sich damit, dass die Liegenschaft in L.\_\_\_\_ aus wirtschaftlichen Gründen überbaut worden sei (S. 11). Sodann treffe es zu, dass die beiden Beschwerdeführer nach Aufgabe der Aktiengesellschaft bis zum Pensionsalter je eine Einzelunternehmen im Bauberatungs- und Immobilienverwaltungsbereich geführt hätten. Dabei habe es sich jedoch um kleine Geschäfte gehandelt, ohne eigentliche Infrastruktur und ohne Personal sowie mit kleinen Gewinnen. Die entsprechenden Arbeiten hätten ohne Weiteres auch von den Beschwerdeführern als Privatleute erledigt werden können (S. 12) . Ferner sei insgesamt von einem Fremdkapitaleinsatz höchstens im normalen Bereich von Privatleuten auszugehen (S. 13). Gesamthaft gesehen sei somit vom Vorliegen privater Kapitalanlagen auszugehen. Ein Liegenschaftshandel sei zu verneinen. Dies gelte insbesondere für die ererbten Liegenschaften (S. 14). Im Eventualstandpunkt monierten die Beschwerdeführer darüber hinaus die Festsetzung des beitragspflichtigen Einkommens, wobei sie, für den Fall einer Annahme der Liegenschaften zum Geschäftsvermögen, gegen die hälftige Aufteilung der aufgerechneten Liegenschaftserträge auf beide Beschwerdeführer nicht opponierten (S. 15 f.). 4.

### **E. 5.1**

Die Steuermeldung ist 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 Steuermeldung verlassen können und eigene nähere Abklärungen nur dann vornehmen müssen, wenn sich ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit der Steuermeldung ergeben ( Bundesgerichts urteil e 9C\_730/2020 vom 21. April 2021 E. 3, 9C\_897/2013 vom 27. Juni 2014 E. 2.2 [ nicht publ. in: BGE 140 V 241 mit Hinweis auf BGE 134 V 250 E. 3.3 ] ).

## **E. 5.2**

Der im 2013 erzielte Gewinn von Fr. 254'784.-- aus dem Verkauf der Liegenschaften an der K.\_\_\_\_ in L.\_\_\_\_ ist steuerrechtlich relevant. Der Einschätzungsentscheid vom 3. Januar 2017 ist in Rechtskraft erwachsen und ist zumindest in diesem Punkt nicht offensichtlich unrichtig, was auch die Beschwerdeführer einräumen ( Urk. 18 S. 4). Die Steuermeldung 2013 ist somit insofern verbindlich und damit im Umfang von Fr. 254'784.-- der insgesamt strittigen Einkommensanrechnung von Fr. 400'547.-- ( Urk. 9/231/5) nicht näher zu überprüfen.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die jeweils gemeldeten Einkommen aus den Mieterträgen aus den streitbetroffenen Liegenschaften als selbstständige Erwerbseinkommen der Beschwerdeführer zu qualifizieren sind. Hinsichtlich dieser Qualifikationsfrage wie auch der Zuordnung der Beitragspflicht auf die Beschwerdeführer besteht keine Bindung an die Steuermeldung.

## **E. 5.3**

.2

Laut Aussagen der Beschwerdeführer war die Liegenschaft K.\_\_\_\_ 9/11/27 in L.\_\_\_\_ zu 60 % , die Liegenschaft M.\_\_\_\_

### **E. 5.3.1**

Die Liegenschaft K.\_\_\_\_ 9/11/27 in L.\_\_\_\_ erwarben die Beschwerdeführer im Jahr 198

### **E. 5.4.1**

Die Liegenschaft E.\_\_\_\_ 11/17 in D.\_\_\_\_ , die Liegenschaft H.\_\_\_\_ 2/ I.\_\_\_\_ 4 in D.\_\_\_\_ und die Liegenschaft

J.\_\_\_\_ 3/5 in D.\_\_\_\_

erbte der Beschwerdeführer 1 respektive übernahm sie im Rahmen eines Erbvorbezugs . Die Beschwerdegegnerin machte dazu geltend, da sich bis 2005 die Büroräumlichkeiten der P.\_\_\_\_ AG an der E.\_\_\_\_ 11/17 befunden hätten, stelle diese Liegenschaft Geschäftsvermögen dar. Zur Liegenschaft H.\_\_\_\_ sei festzuhalten, dass diese durch die Z.\_\_\_\_ als Generalunternehmer überbaut und anschliessend verkauft worden sei . Aus den Akten ergebe sich zudem , dass ein nicht unerheblicher Anteil der Liegenschaften H.\_\_\_\_ 2 und I.\_\_\_\_ 4 per 31. Dezember 2013 aus Fremdkapital bestanden habe. Die Anordnung der Liegenschaften lasse zudem auf eine gewisse Arrondierung schliessen. Insgesamt sei somit davon auszugehen, dass ein systematisches und planmässiges Ausnutzen der Entwicklung des Liegenschaftsmarktes zur Gewinnerzielung vorliege ( Urk. 2 S. 5). 5.4.2

Die Beschwerdeführer räumen ein , dass sich Büroräumlichkeiten der P.\_\_\_\_ AG an der E.\_\_\_\_

### E. 5.4.3

Bei Vorhandensein mehrerer Liegenschaften, von denen zumindest eine bereits ein Einkommen aus selbständiger Tätigkeit generiert, ist bei der Qualifikation von Erträgen massgebend, ob eine oder mehrere andere Liegenschaften klar privat genutzt werden (Urteil des Bundesgerichts 9C\_803/2011 vom 23. August 2012 vom 4.3). Dies ist vorliegend einzig in Bezug auf die (nicht im Streit liegenden) selbstbewohnten Liegenschaften der Fall, nicht aber in Bezug auf die streit betroffenen Liegenschaften. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdeführerin die Erträge aus sämtlichen streit betroffenen Liegenschaften als beitragspflichtiges Einkommen qualifiziert hat. 6. 6.1

Im Eventualstandpunkt monieren die Beschwerdeführer die Festsetzung des beitragspflichtigen Einkommens (Urk. 18 S. 15). Sie machen geltend, in den Beitragsjahren 2013 und 2014 habe das ermittelte geschäftliche Mieteinkommen aus dem Differenzbetrag zwischen den eingenommenen Mietzinsen einerseits sowie den abzugsfähigen Unterhaltskosten und Schuldzinsen andererseits bestanden. Demgegenüber fehle beim entsprechenden Einkommen 2015 der mindernde Schuldzinsenabzug im Umfang von Fr. 96'824.-- (Urk. 18 S. 15). Sodann enthielten die Steuermeldungen 2013 bis 2015 und die definitiven AHV-Verfügungen keinen Abzug für investiertes Eigenkapital und gingen stattdessen von einem Eigenkapital von Fr. 0.-- aus. Dies sei offensichtlich falsch. Im Übrigen sei die Frage nach dem steuerbaren Eigenkapital steuerrechtlich im Ergebnis belanglos, da ohnehin alle Nettovermögenswerte der Vermögenssteuer unterworfen seien (Urk. 18 S. 15-17). Schliesslich seien die aufzurechnenden persönlichen Beiträge nicht korrekt berechnet worden. Laut den Steuereinschätzungsentscheiden 2013 bis 2015 seien weder auf dem Veräusserungsgewinn 2013 noch auf den Geschäftsmieterträgen AHV-Abzüge in Rechnung gestellt worden. Es könnten daher nur die effektiv für die Einzelunternehmen abgezogenen AHV-Beiträge von insgesamt Fr. 7'051.-- (2013), Fr. 1'829.-- (2014) beziehungsweise Fr. 762.-- (2015) aufgerechnet werden (Urk. 18 S. 17-18). Die Beschwerdeführerin äussert sich im vorliegenden Verfahren nicht dazu (Urk. 7, Urk. 21). 6.2

In den Einschätzungsentscheiden für Staats- und Gemeindesteuern 2013 sowie 2014 bzw. den darauf basierenden, massgeblichen Veranlagungen für die Direkte Bundessteuer 2013 und 2014 wurde bei den Liegenschaften im Geschäftsvermögen jeweils gesondert der entsprechende Abzug für die darauf entfallenden Schuldzinsen berücksichtigt (Urk. 9/155/4-5, Urk. 9/173/5; Urk. 9/156, Urk. 9/173/12). Im Einschätzungsentscheid für Staats- und Gemeindesteuern 2015 wurden die Schuldzinsen insgesamt über alle Liegenschaften von Fr. 128'303.-- als Abzug zugelassen (Urk. 9/212/3, Urk. 9/211/5 ff.; vgl. auch Urk. 9/213/3). Gemäss Schuldenverzeichnis zur Steuererklärung 2015 entfallen Schuldzinsen im Umfang von Fr. 96'894.-- ([Fr. 24'532.-- + Fr. 51'232.-- + Fr. 11'214.-- + Fr. 9'916.--]; Urk. 9/16) auf Liegenschaften, welche zum Geschäftsvermögen zu zählen sind, weshalb diese von den Nettoerträgen abgezogen sind. Dieser Umstand wurde in den Steuermeldungen vom 4. Oktober 2018 und 12. Dezember 2018 der Periode 2015 (vgl. Urk. 9/204, Urk. 10/202) versehentlich ausser Acht gelassen, weshalb sie sich in diesem Punkt als offensichtlich unrichtig erweisen, was indes ohne Weiteres berichtigt werden kann. Damit reduziert sich der für das Jahr 2015 ermittelte und gemeldete Ertrag aus den Geschäftsliegenschaften von Fr. 401'336.-- (Urk. 9/211/4) um Fr. 96'894.--.

6.3

Zu Recht weisen die Beschwerdeführer daraufhin, dass in den Steuermeldungen 2013 bis 2015 (Urk. 9/146, Urk. 9/160, Urk. 9/204, Urk. 10/202) und damit in den durch den Einspracheentscheid vom 2. November 2020 bestätigten Verfügungen vom 28. April 2017 (Urk. 9/149, Urk. 10/159), 6. Juni 2017 (Urk. 9/162, Urk. 10/162), 5. Oktober 2018 (Urk. 9/206) und 14. März 2019 (Urk. 10/225) stets von einem im Betrieb

investierten Eigenkapital von Fr. 0.-- ausgegangen wurde. Dies ist offensichtlich falsch.

Das im Betrieb investierte Eigenkapital wird aufgrund der entsprechenden rechtskräftigen kantonalen Veranlagung ermittelt. Die für die Steuern massgebliche Bewertung gilt auch für die AHV. Bei Liegenschaften sind die interkantonalen Repartitionswerte zu berücksichtigen (Art. 23 Abs. 1 AHVV; Wegleitung über die Beiträge der Selbständigerwerbenden und Nichterwerbstätigen in der AHV, IV und EO [WSN] Rz. 1125, 1207). Aus den Einschätzungsentscheiden vom 3. Januar 2017 respektive 20. Februar 2017 ergeben sich ein im Betrieb investiertes Eigenkapital von Fr. 2'297'868.-- für das Jahr 2013 (Liegenschaften im Geschäftsvermögen von Fr. 8'977'868.-- abzüglich Schulden auf Geschäftsliegenschaften von Fr. 6'680'000.--; Urk. 9/155/6+11) und von Fr. 2'493'368.-- für das Jahr 2014 (Liegenschaften im Geschäftsvermögen von Fr. 8'945'868.-- abzüglich Schulden auf Geschäftsliegenschaften von Fr. 6'452'500.--; Urk. 9/173/5+9). Dem Einschätzungsentscheid vom 23. Mai 2018 ist bloss zu entnehmen, dass im 2015 Liegenschaften im Geschäftsvermögen von Fr. 8'991'868.-- vorhanden waren (Urk. 9/211/9). Angaben zu den Schulden auf den Geschäftsliegenschaften fehlen. Indessen ist aus dem im Rahmen der Steuererklärung 2015 eingereichten Schuldenverzeichnis ersichtlich, dass diese

Fr. 6'402'500.-- betragen (Urk. 19/16). Damit ergibt sich für das Jahr 2015 ein im Betrieb investiertes Eigenkapital von Fr. 2'589'368.--. Bei den massgebenden Sätzen für den Zinsabzug auf dem investierten Eigenkapital nach Art. 18 Abs. 2 AHVV von 1,5 % für das Jahr 2013 (vgl. Mitteilung an die AHV-Ausgleichskassen und EL-Durchführungsstellen Nr. 343 vom 22. Januar 2014), von 1 % für das Jahr 2014 (vgl. Mitteilung an die AHV-Ausgleichskassen und EL-Durchführungsstellen Nr. 357 vom 21. Januar 2015) und von 0,5 % für das Jahr 2015 (vgl. Mitteilung an die AHV-Ausgleichskassen und EL-Durchführungsstellen Nr. 372 vom 22. Januar 2016) resultiert ein abzuziehender Zins auf das in die Liegenschaften investierte Eigenkapital von Fr. 34'468.-- (2013), Fr. 24'933.-- (2014) und Fr. 12'947.-- (2015). Auf die Aufteilung dieser Beträge zwischen den beiden Beschwerdeführer ist nachfolgend in E. 6.5 einzugehen.

Zu beachten ist, dass gemäss Einschätzungsentscheiden (zusätzlich) ein Geschäfts- und Beteiligungskapital aus den Einzelfirmen ausgewiesen ist. Für das Jahr 2013 ein solches von Fr. 83'814.-- (Urk. 9/155/4; Summe des Eigenkapitals der Z.\_\_\_\_ von Fr. 71'708.97 [Urk. 9/158/2] und des Eigenkapitals der A.\_\_\_\_ von Fr. 12'104.70 [Urk. 9/158/7]), für das Jahr 2014 ein solches von Fr. 30'570.-- (Urk. 9/173/4; Summe des Eigenkapitals der Z.\_\_\_\_ von Fr. 23'669.57 [Urk. 9/175/2] und des Eigenkapitals der A.\_\_\_\_ von Fr. 6'899.61 [Urk. 9/175/7]) und für das Jahr 2015 ein solches von Fr. 7'486.-- [Urk. 9/211/4], Summe des Eigenkapitals der Z.\_\_\_\_ von Fr. 3'173.72 [Urk. 9/213/18] und des Eigenkapitals der A.\_\_\_\_ von Fr. 4'311.50 [Urk. 9/213/23]). Bei den obgenannten Zinssätzen ergibt sich ein (zusätzlich) abzuziehender Zins auf das investierte Eigenkapital für das Jahr 2013 von Fr. 1'076.-- (1,5 % von Fr. 71'708.--) beim Beschwerdeführer 1 respektive von Fr. 182.-- (1,5 % von Fr. 12'104.--) bei der Beschwerdeführer in 2, für das 2014 von Fr. 237.-- (1 % von Fr. 23'669.--) beim Beschwerdeführer 1 respektive von Fr. 69.-- (1 % von Fr. 6'899.--) bei

der Beschwerdeführerin 2 und für das Jahr 2015 von Fr. 16.-- (0,5 % von Fr. 3'173.--) beim Beschwerdeführer 1 und Fr. 22.-- (0,5 % von Fr. 4'311.--) bei der Beschwerdeführer in

2. Soweit die Beschwerdeführer den

auch das Eigenkapital der B.\_\_\_\_ zum massgebenden Eigenkapital zählen ( Urk. 18 S. 16), ist darauf hinzuweisen, dass die Steuerbehörde dem in den Einschätzungsentscheidungen nicht gefolgt war. Dagegen hätten sich die Beschwerdeführer im steuerrechtlichen Verfahren wehren müssen und dies kann im vorliegenden Verfahren nicht nochmals aufgerollt werden. Bei der eigenen Berechnung der Beiträge ( Urk. 18 S. 18 f.) berücksichtigen die Beschwerdeführer denn auch die Zahlen der B.\_\_\_\_ denn auch nicht weiter. 6.4

Was die Aufrechnung der AHV/IV/EO-Beiträge anbelangt, so handelt es sich bei den vom Steueramt gemeldeten Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit um Nettoeinkommen im Sinne von Art. 9 Abs. 4 AHVG, denn die Steuermeldung erfolgte unter Abzug der mit Steuererklärung deklarierten AHV/IV/EO-Beiträge. Trotzdem ist es vorliegend nicht sachgerecht, eine Aufrechnung der gemeldeten Einkommen nach Massgabe der geltenden Beitragssätze auf 100 % vorzunehmen (vgl. Art. 9 Abs. 4 AHVG; BGE 139 V 537, BGE 141 V 433; WSN

Rz. 1169 ff. ).

Die Beschwerdeführer haben in ihren Steuererklärungen 2013, 2014 und 2015 zwar AHV/IV/EO-Beiträge von den Einkommen aus ihren Einzelfirmen

abgezogen (2013: Fr. 7'051.10 [ Fr. 6'784.20 + Fr. 166.90 + Fr. 100.--; Urk. 9/158/3+8+12]; 2014: Fr. 1'829.15 [ Fr. 166.40 + Fr. 1'662.75; Urk. 9/175/3+8, vgl. auch Urk. 9/175/12]; 2015: Fr. 761.95 [ Fr. 79.60 + Fr. 682.35; Urk. 9/213/19+27]). Die im vorliegenden Verfahren zu beurteilenden (Haupt)Einkünfte wurden aber erst im Nachhinein als Einkommen aus selbständiger Tätigkeit als Liegenschaftenhändler qualifiziert und ein steuerlicher AHV/IV/EO-Beitragsabzug, welcher diesen, nunmehr ebenfalls zu den Einkünften der Beschwerdeführenden aus selbständiger Erwerbstätigkeit zu zählenden Einkommen angemessen gewesen wäre, konnte von den Beschwerdeführern zuvor nicht vorgenommen werden. Daher sind für die Ermittlung der Beiträge aus selbständiger Erwerbstätigkeit nur die im Steuerverfahren effektiv abgezogenen AHV/IV/EO-Beiträge, soweit die Einzelfirmen betreffend, von Fr. 6'784.20.-- respektive

Fr. 166.90 im Jahr 2013, Fr. 166.40 respektive Fr. 1'662.75 im Jahr 2014 sowie Fr. 79.60 respektive Fr. 682.35 im Jahr 2015 wieder aufzurechnen. 6.5

Bei der Berechnung der beitragspflichtigen Einkommen erscheint eine hälftige Aufteilung der Mieterträge auf die beiden Beschwerdeführer als sachgerecht und wird von ihnen denn auch nicht beanstandet.

Dementsprechend rechtfertigt es sich auch, die Zinsabzüge für das in die Liegenschaften investierte Eigenkapital

hälftig zu berücksichtigen.

Damit berechnen sich - unter Berücksichtigung eines Abzugs von monatlich Fr. 1'400.-- bei nach Vollendung des 64. bzw. 65. Altersjahres erzielten Erwerbseinkünften ( Art. 6 quater Abs. 2 AHVV) - die beitragspflichtigen Einkommen wie folgt:

Beitragsjahr 2013

Ehemann

Ehefrau

Reines Eink. aus selbst. Erwerbstätigkeit

Fr. 228'091.-

-

Fr. 216'512.--

./. Altersabzug

( Fr. 14'000.--)

./. Eigenkapitalzins

( Fr. 18'310.--)

( Fr. 17'416.--)

(=17'234+1'076)

( =17'234+182)

Aufrechnung persönliche Beiträge

Fr.

6'784.--

Fr.

167.--

Beitragspflichtiges Einkommen ( abgerundet )

Fr. 202'500.--

Fr. 199'200.--

Beitragsjahr 2014

Ehemann

Ehefrau

Reines Eink. aus selbst. Erwerbstätigkeit

Fr. 181'858.--

Fr. 149'361.--

./. Altersabzug

( Fr. 16'800.--)

( Fr.

1'400.--)

./. Eigenkapitalzins

( Fr. 12'703.50)

(Fr.12'535.50 )

(=12'466.50+237)

(=12'466.50+69)

Aufrechnung persönliche Beiträge

Fr.

166.--

Fr. 1'663.--

Beitragspflichtiges Einkommen ( abg rundet )

Fr. 152'500.--

Fr. 137'000.--

Beitragsjahr 2015

Ehemann

Ehefrau

Reines Eink. aus selbst. Erwerbstätigkeit

Fr. 154'438.--

Fr. 161'333.--

(=202'885-[96'894:2]) (=209'780-[96'894:2])

./. Altersabzug

( Fr. 16'800.--)

( Fr. 16'800.--)

./. Eigenkapitalzins

( Fr.

6'489.50 )

( Fr.

6'495.50)

(=6'473.50+16)

(=6'473.50+22)

Aufrechnung persönliche Beiträge

Fr.

80.--

Fr.

682.--

Beitragspflichtiges Einkommen ( abg rundet )

Fr. 131'200.--

Fr. 138'700.-- 7.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde ist der Einspracheentscheid der Beschwerdegegnerin vom 2. November 2020 aufzuheben und festzustellen, dass das aus selbständiger Erwerbstätigkeit erzielte beitragspflichtige Einkommen des Beschwerdeführers 1 für das Beitragsjahr 2013 Fr. 202'500.--, für das Beitragsjahr 2014 Fr. 152'500.-- und für das Beitragsjahr 2015 Fr. 131'200.--

und dasjenige der Beschwerdeführerin 2 für das Beitragsjahr 2013 Fr. 199'200.--, für das Beitragsjahr 2014 Fr. 152'500.-- und für das Beitragsjahr 2015 Fr. 131'200.--

## **E. 9**

, die Liegenschaft M.\_\_\_\_

## **E. 11**

und 17 sowie in den Liegenschaften H.\_\_\_\_ 2 und I.\_\_\_\_ 4 in den Jahren 2006 bis 2008, 2011 und 2013 Umbau- respektive Erneuerungsarbeiten ausgeführt, bei denen die speziellen Fachkenntnisse des Beschwerdeführers wiederum zum Tragen kamen (E. 3.2 hiervor). Wohl gehört eine Vermietertätigkeit grundsätzlich zur Verwaltung des eigenen Vermögens, aber die vorliegend gewählte Vorgehensweise mit der Involvierung der Einzelunternehmung des Beschwerdeführers bei der Erstellung der Liegenschaften und deren teilweisen Verkäufen in der Folge sprengt diesen Rahmen und ist daher als selbständige Erwerbstätigkeit zu qualifizieren. Daran ändert nichts, dass einzelne Liegenschaften eine lange Haltedauer aufweisen respektive nicht verkauft wurden. Was das von der Beschwerdegegnerin vorgebrachte Argument anbelangt, wonach die H.\_\_\_\_ 2 und I.\_\_\_\_ 4 per 31. Dezember 2013 einen hohen Anteil an Fremdkapital aufgewiesen hätten, ist festzuhalten, dass dem Kriterium des Einsatzes erheblicher fremder Mittel in der Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerbsmässiger Nutzung von Liegenschaften die Überlegung zugrunde liegt, dass, wer einen sehr hohen Fremdkapitalanteil beansprucht, ein erhöhtes Risiko eingeht, was auf eine geschäftliche Transaktion hindeutet. Es versteht sich vor diesem Hintergrund von selbst, dass in einer Konstellation, bei welcher Bauten erst noch zu erstellen sind, zur Ermittlung des Fremdfinanzierungsgrads die Anlagekosten heranzuziehen sind. Ein nach Fertigstellung der Bauteile zu erwartender Ertragswert kann demgegenüber keine Berücksichtigung finden, da bei einem Abstellen auf einen solchen Verkehrswert dem beim Bau eingegangenen Risiko nicht genügend Rechnung getragen würde (Urteile Bundesgerichts 9C\_730/2020 vom 21. April 2021 E. 6.2.2, 2C\_1021/2019 vom 30. Oktober 2020 E. 6.5.1 mit Hinweis). Ein Abstellen auf die Verhältnisse per 31. Dezember 2013 ist mithin insofern nicht korrekt, als damit dem beim Bau eingegangenen Risiko nicht genügend Rechnung getragen wird. Gleichwohl gibt es ein Bild ab, wie die Beschwerdeführer aufgestellt sind beziehungsweise waren. Per 31. Dezember 2013 betrug der Fremdfinanzierungsgrad der Liegenschaften H.\_\_\_\_ 2 und I.\_\_\_\_ 4 rund 75 % (vgl. 9/155/5-6 +8 [Verkehrswert Fr. 3'733'000.--, Schulden: Fr. 2'885'000.--]). Dieses Verhältnis ist repräsentativ. Die Gesamtheit der als Geschäftsliegenschaften qualifizierten Liegenschaften wies im 2013 und 2014 und so weit ersichtlich auch 2015 insgesamt einen Fremdfinanzierungsgrad von 75 % aus (Urk. 9/155/6+11 [2013: Liegenschaften Geschäftsvermögen Fr. 8'977'868.--, Schulden Geschäft Fr. 6'680'000.--], Urk. 9/173/5+9 [2014: Liegenschaften Geschäftsvermögen Fr. 8'945'868.--, Schulden Geschäft Fr. 6'452'500.--], Urk. 9/211/9 und Urk. 19/16 [2015: Liegenschaft Geschäftsvermögen Fr. 8'991'868.--],

Privatschul den gemäss separat eingereichtem Schuldenverzeichnis von Fr. 6'402'500.-- ] ). Selbst wenn dieser Fremdfinanzierungsgrad vorliegend als nicht extrem hoher Fremdkapitalanteil zu qualifizieren wäre ( vgl. Bundesgerichtsurteil 2C\_1021/2019 vom 30. Oktober 2020 E. 6.5.2) , würde dies nichts an der Annahme eines gewerbsmässigen Liegenschaftenhandels ändern.

Für die Annahme von Geschäftsvermögen spricht sodann, dass die Beschwerdeführer in der Steuerperiode 2010 einen Verlust von Fr. 449'000.-- aus gewerbsmässigen Liegenschaftenhandel geltend machten ( Urk. 9/228/3-9). Dies ist nur zulässig bei Liegenschaften, die als Geschäftsvermögen zu qualifizieren sind. Gegen die in der Folge mit Schreiben vom 22. November 2012 mitgeteilte Einschätzung der Steuerbehörden, dass sämtliche nicht selbstbewohnten Liegenschaften Geschäftsvermögen darstellen würden ( Urk. 9/227) , opponierten die Beschwerdeführer nicht, auch wenn sie das ihnen vorgelegte Bestätigungsschreiben nicht unterzeichneten ( Urk. 9/226). Ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit der von der Steuerbehörde vorgenommenen Qualifikation lassen sich nicht ausmachen und werden von den Beschwerdeführern denn auch nicht behauptet.

#### **E. 14**

Fr. 137'000.-- und für das Beitragsjahr 2015 Fr. 138'700.-- beträgt. Zur Neuberechnung der hierauf von den Beschwerdeführern zu entrichtenden persönlichen Beiträge ist die Sache an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Die Neufestsetzung der Beiträge führt im Übrigen zwingend zu einer Neuberechnung von Verzugszinsen (vgl. etwa Urk. 9/147). 8.

Die vertretenen Beschwerdeführer haben Anspruch auf eine Prozessentschädigung, welche nach der Bedeutung der Streitsache, der Schwierigkeit des Prozesses und aufgrund des teilweisen Obsiegens der Beschwerdeführer auf Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MWSt ) festzusetzen ist. Das Gericht erkennt: 1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Einspracheentscheid der Beschwerdegegnerin vom 2. November 2020 aufgehoben und festgestellt, dass das aus selbständiger Erwerbstätigkeit erzielte beitragspflichtige Einkommen des Beschwerdeführers 1 für das Beitragsjahr 2013 Fr. 202'500.--, für das Beitragsjahr 2014 Fr. 152'500.-- und für das Beitragsjahr 2015 Fr. 131'200.--

und dasjenige der Beschwerdeführerin 2 für das Beitragsjahr 2013 Fr. 199'200.--, für das Beitragsjahr 2014 Fr. 137'000.-- und für das Beitragsjahr 2015 Fr. 138'700.-- beträgt. Zur Neuberechnung der hierauf geschuldeten persönlichen Beiträge wird die Sache an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen. 2.

Das Verfahren ist kostenlos. 3.

Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, den Beschwerdeführenden eine (reduzierte) Prozessentschädigung von Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MWSt ) zu bezahlen. 4.

Zustellung gegen Empfangsschein an: - Rechtsanwalt Jürg Bügler - Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich, Ausgleichskasse - Bundesamt für Sozialversicherungen sowie an: - Gerichtskasse 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 1. Juli bis und mit 1. August sowie vom 1. 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  
Hurst  
Sonderegger

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