



Fall-Nr.: AHV 2010/16
Stelle: Versicherungsgericht
Rubrik: AHV - Alters- und Hinterlassenenversicherung
Publikationsdatum: 06.09.2019
Entscheiddatum: 15.12.2010

Entscheid Versicherungsgericht, 15.12.2010

Art. 9 Abs. 1 AHVG: Strittige Beitragspflicht bezüglich Liegenschaftserträge und strittige Bestimmung des im Betrieb investierten Eigenkapitals. Sachverhalt ungenügend abgeklärt. Rückweisung der Sache an die Beschwerdegegnerin zur Vornahme ergänzender Abklärungen (Entscheid des Versicherungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 15. Dezember 2010, AHV 2010/16).

Abteilungspräsidentin Lisbeth Mattle Frei, Versicherungsrichterinnen Karin Huber-Studerus und Marie-Theres Rüegg Haltinner; Gerichtsschreiber Philipp Geertsen

Entscheid vom 15. Dezember 2010

in Sachen

E.____,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Treviso Revisions AG, Gaiserwaldstrasse 6, Postfach 447,

9015 St. Gallen,

gegen

Sozialversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen, Ausgleichskasse des Kantons St. Gallen, Brauerstrasse 54, Postfach, 9016 St. Gallen,

Beschwerdegegnerin,



betreffend

Nachbelastung von persönlichen Beiträgen 2005 (Liegenschaften, investiertes

Eigenkapital)

Sachverhalt:

A.

A.a Im Antrag an die Ausgleichskasse des Kantons St. Gallen für die Erfassung als Einzelfirma vom 18. März 2003 umschrieb E.____ seine am 1. Januar 2001 aufgenommene Arbeit wie folgt: Baumanagement, Promotionen, An- und Verkauf von Grundstücken/Liegenschaften, Verwaltungen, Vermittlungen Generalunternehmer (act. G 3.2). Die Ausgleichskasse erfasste den Beitragspflichtigen ab 2001 als Selbstständigerwerbenden und erhob entsprechende Beiträge (act. G 3.3 f.; zu der rückwirkenden Beitragserhebung für die Jahre 2001 und 2002 vgl. Einspracheentscheid vom 6. Dezember 2006, act. G 3.6). In der Beitragsverfügung vom 2. Februar 2005 forderte die Ausgleichskasse für das Jahr 2005 gestützt auf ein beitragspflichtiges Einkommen von Fr. 420'100.-- aufgrund der vorangehenden Beitragsperiode einen Akontobeitrag von Fr. 40'508.40 (act. G 3.5).

A.b In der Nachtragsverfügung vom 26. Januar 2010 forderte die Ausgleichskasse vom Beitragspflichtigen für das Jahr 2005 gestützt auf die Steuermeldung vom 21. Dezember 2009 (act. G 3.8) zusätzlich zum bereits erhobenen Akontobeitrag einen Beitrag von Fr. 34'230.60. Der Nachtragsverfügung legte sie ein Erwerbseinkommen von Fr. 775'100.-- (reines Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 735'264.-- aufzurechnende persönliche Beiträge von Fr. 39'909.--, investiertes Eigenkapital 0; abgerundet auf Fr. 100.--) zugrunde (act. G 3.10).

B.

B.a Gegen die Nachtragsverfügung vom 26. Januar 2010 erhob der Beitragspflichtige am 26. Februar 2010 Einsprache und beantragte, das AHV-beitragspflichtige Einkommen für das Jahr 2005 auf Fr. 585'500.-- festzusetzen. Er rügte, dass das Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit falsch berechnet worden sei und das



investierte Eigenkapital per 31. Dezember 2005 nicht Fr. 0 betrage. Es seien zu Unrecht die drei Liegenschaften in A.____, B.____ und C.____ zum Geschäftsvermögen gerechnet und die daraus erzielten Mietzinseinnahmen als selbstständiges Erwerbseinkommen berücksichtigt worden. Denn diese Liegenschaften seien seinem Privatvermögen zuzuordnen. Sie seien nie in seiner Einzelfirma bilanziert worden. Damit gehe einher, dass bezüglich dieser drei Liegenschaften auch immer der Pauschalabzug für Unterhaltskosten von den Steuerbehörden akzeptiert worden sei. Ferner sei zu berücksichtigen, dass die Liegenschaft in C.____ auch eine Ferienwohnung beinhalte. Die Liegenschaften in A.____ und C.____ würden von ihm selbst verwaltet, diejenige in B.____ werde durch eine externe Verwaltung betreut. Bei korrekter Betrachtung dürften die privaten Liegenschaftserträge sowie die Unterhaltskosten und privaten Schuldzinsen nicht in die Bemessung des AHV-beitragspflichtigen Erwerbseinkommens aus selbstständiger Tätigkeit miteinbezogen werden (act. G 3.13).

B.b Auf entsprechende Nachfrage der Ausgleichskasse (vgl. Schreiben vom 1. April 2010, act. G 3.14) hin berichtete die Steuerbehörde am 9. April 2010, dass der Beitragspflichtige als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler im weiteren Sinn gelte. Die Liegenschaften - mit Ausnahme der eigenen bewohnten Liegenschaft - stellten Geschäftsvermögen dar. Die Einnahmen daraus seien Einkommen aus selbstständiger Tätigkeit (act. G 3.15; vgl. auch die ergänzende Mitteilung vom 23. April 2010; act. G 3.17). Zum Schreiben vom 9. April 2010 nahm der Beitragspflichtige am 14. Mai 2010 Stellung und hielt an den Anträgen und der Begründung seiner Einsprache fest (act. G 3.18).

B.c Mit Entscheid vom 10. Juni 2010 wies die Ausgleichskasse die Einsprache vom 26. Februar 2010 ab. Sie stellte sich auf den Standpunkt, dass die drei Liegenschaften in A.____, B.____ und C.____ als Geschäftsvermögen zu qualifizieren seien. Die Behauptung des Beitragspflichtigen, diese Liegenschaften seien AHV-rechtlich bisher als Privatvermögen betrachtet worden, treffe nicht zu. Die Mieterträge einschliesslich des Eigenmietwerts der Ferienwohnung in der Liegenschaft C.____ seien unter Abzug von Unterhaltskosten als selbstständiges Erwerbseinkommen beitragspflichtig. Weil die geschäftlichen Schulden des Beitragspflichtigen den Wert der geschäftlich genutzten Liegenschaften übersteigen würden, resultiere für 2005 kein investiertes Eigenkapital (act. G 3.19).



C.

C.a Gegen den Einspracheentscheid vom 10. Juni 2010 richtet sich die vorliegende Beschwerde vom 9. Juli 2010. Der Beschwerdeführer beantragt darin sinngemäss dessen Aufhebung und die Festsetzung des AHV-beitragspflichtigen Einkommens für das Jahr 2005 auf Fr. 585'000.--. Zur Begründung bringt er vor, dass die geschäftlichen Schuldzinsen gemäss Erfolgsrechnung im Betrag von Fr. 26'705.-- wohl irrtümlich nicht berücksichtigt und unter dem Titel "Schuldzinsen (private)" in Abzug gebracht worden seien. Die Behauptung der Beschwerdegegnerin, er sei in der Veranlagungsverfügung 2005 als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler betrachtet worden und die fraglichen Liegenschaften stellten damit Geschäftsvermögen dar, sei nicht konform mit der vorgenommenen Veranlagung. Denn in der Veranlagung würden die Liegenschaftserträge gerade nicht dem Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit zugewiesen. Daraus ergebe sich, dass nur jene Liegenschaften dem Geschäftsvermögen zuzuweisen seien, die eben als solche auch rechtsgenügend bezeichnet worden seien und in der Jahresrechnung der Einzelunternehmung geführt würden. Die fraglichen Liegenschaften seien auch immer als private Kapitalanlagen behandelt worden. Es seien für diese Liegenschaften auch keine Hypotheken vorhanden und die Vermietertätigkeit entspreche einer blossen privaten Vermögensverwaltung. Des Weiteren sei nicht nachzuvollziehen, weshalb die Beurteilung der Vermögenswerte aufgrund des vorgenommenen Wohnsitzwechsels vom Kanton St. Gallen in einen anderen Kanton ändern solle. Es sei unzulässig und verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, nach Belieben eine Liegenschaft in einer Periode als Privatvermögen, in einer anderen als Geschäftsvermögen zu qualifizieren. Demnach seien auch die privaten Schuldzinsen von Fr. 33'521.-- bei der Berechnung des Einkommens aus selbstständiger Erwerbstätigkeit nicht zu berücksichtigen. Mit Blick auf das Eigenkapital sei von einer Summe von Fr. 3'051'000.-- auszugehen. Daraus resultiere ein Eigenkapitalzins von Fr. 61'000.--, der vom Erwerbseinkommen in Abzug zu bringen sei (act. G 1).

C.b Die Beschwerdegegnerin beantragt am 26. Juli 2010 unter Verweis auf die Begründung des angefochtenen Einspracheentscheids die Beschwerdeabweisung (act. G 3).

C.c Der Beschwerdeführer verzichtet auf eine Replik (act. G 6).



Erwägungen:

1.

1.1 Zwischen den Parteien streitig ist vorweg die Frage, ob die Erträge, die der Beschwerdeführer aus der Vermietung der sich in seinem Eigentum befindlichen Liegenschaften in A.____, B.____ und C.____ im Jahr 2005 erzielt hat, beitragspflichtiges Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit darstellen.

1.2 Der Beitragspflicht unterliegen grundsätzlich alle Einkünfte, die sich aus einer auf Erwerb gerichteten Tätigkeit (Art. 4 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Alters- und Hinterlassenenversicherung [AHVG; SR 831.10]) ergeben, gleichgültig, ob diese im Haupt- oder Nebenberuf und ob sie regelmässig ausgeübt wird. Als Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit gilt jedes Erwerbseinkommen, das nicht Entgelt für in unselbstständiger Stellung geleistete Arbeit darstellt (Art. 9 Abs. 1 AHVG). Darunter fallen laut Art. 17 der Verordnung über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVV; SR 831.101) 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 direkten Steuern (DBG; SR 642.11) 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. Die blossе Verwaltung des persönlichen Vermögens fällt nicht unter den Begriff der (selbstständigen) Erwerbstätigkeit im Sinn von Art. 9 Abs. 1 AHVG und Art. 17 AHVV. Der daraus resultierende reine Kapitalertrag unterliegt daher nicht der Beitragspflicht (BGE 134 V 253 E. 3.1 und 125 V 385). Für gemischt genutzte Vermögenswerte hat Art. 18 Abs. 2 DBG die Präponderanzmethode eingeführt. Danach gelten als Geschäftsvermögen alle Vermögenswerte, die aufgrund ihrer Nutzung ganz oder überwiegend, d.h. mehr als zu 50%, der selbstständigen Erwerbstätigkeit dienen. Ein Vermögensgegenstand ist jeweils vollständig einem der beiden Vermögen zuzuordnen. Analoge Regeln gelten für die AHV (Reto Böhi, Der unterschiedliche Einkommensbegriff im Steuerrecht und im Sozialversicherungsrecht und seine Auswirkungen auf die Beitragserhebung, Bern 2001, S. 217 f.; BGE 125 V 219). Mieterträge von sich im Geschäftsvermögen befindenden Liegenschaften stellen allein schon aufgrund dieses



Umstands Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit dar, ohne dass zu prüfen wäre, ob es sich bei der Vermietung um eine selbstständige Erwerbstätigkeit handelt oder nicht (BGE 134 V 250 E. 4.3).

1.3 Die Ausgleichskassen beurteilen ohne Bindung an die Steuermeldung aufgrund des AHV-Rechts, wer unter welchem Titel für ein von der Steuerbehörde gemeldetes Einkommen beitragspflichtig ist (vgl. aber Art. 23 AHVV betreffend die Ermittlung des Einkommens und des Eigenkapitals). Allerdings sollten sich die Ausgleichskassen bei der Qualifikation gemeldeter Einkünfte in der Regel auf die Steuermeldungen verlassen und eigene nähere Abklärungen nur vornehmen, wenn sich ernsthafte Zweifel an deren Richtigkeit ergeben (BGE 134 V 253 E. 3.3).

1.4 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erfasst die Rechtskraft einer Beitragsverfügung lediglich einen zeitlich abgeschlossenen Sachverhalt. Die Rechtsbeständigkeit einer Verfügung hindert die Verwaltung mit anderen Worten nicht, den Sachverhalt für die Zukunft anders zu würdigen. Insbesondere in Fällen, in denen sich die ursprüngliche Verfügung als klar rechtsfehlerhaft erweist, kann die Verwaltung den Sachverhalt für die Zukunft rechtskonform würdigen. In Grenzfällen soll eine andere Beurteilung allerdings nur mit Zurückhaltung Platz greifen (BGE 124 V 153 E. 7a; bezüglich Wechsel des Beitragsstatuts vgl. BGE 121 V 3 E. 5b mit Hinweisen).

1.5 Der Sozialversicherungsprozess ist vom Untersuchungsgrundsatz beherrscht. Danach haben Gericht und Verwaltung von Amtes wegen für die richtige und vollständige Abklärung des rechtserheblichen Sachverhaltes zu sorgen. Wenn der entscheidrelevante Sachverhalt ungenügend abgeklärt wurde, kann das Gericht die Angelegenheit zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückweisen (vgl. Ueli Kieser, ATSG-Kommentar, 2. Auflage, Zürich 2009, N 62 zu Art. 61).

1.6 Nach der Rechtsprechung stellt die Vermietung von (unmöblierten) Wohnungen eines sogenannten Renditehauses Vermögensverwaltung dar, wenn und soweit diese Tätigkeit sich auf die Erzielung der Erträge des Vermögensobjekts an sich beschränkt und nicht betrieblichen Charakter hat. Gleich verhält es sich mit der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten. Dagegen erhält die Vermietertätigkeit dann betrieblichen Charakter, wenn sie die blosser Gebäudeverwaltung übersteigt. Für die beitragsrechtliche Abgrenzung von blosser (privater) Vermögensverwaltung und



betrieblicher (gewerbsmässiger) Nutzung ist das in einer Liegenschaft investierte Fremdkapital grundsätzlich nur massgebend, wenn die versicherte Person 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 bzw. unter Inanspruchnahme fremder Gelder Häuser besitzt und bedeutendes Einkommen aus Vermietungen erzielt, gelegentlich doch ein Indiz gegen blosser Vermögensverwaltung sein kann. 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 (Urteile des Eidgenössischen Versicherungsgerichts [EVG; seit 1. Januar 2007: Sozialrechtliche Abteilungen des Bundesgerichts] vom 7. Juni 2004, H 36/03, E. 4.4 mit Hinweisen und vom 2. Mai 2002, H 72/01, E. 4a).

2.

Vorliegend ist eine Nachtragsverfügung betreffend die Festsetzung der persönlichen Beiträge für das Jahr 2005 im Zusammenhang mit drei sich im Besitz des Beschwerdeführers befindenden Liegenschaften streitig.

2.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Steuermeldungen in den Jahren 2001 bis 2004 zur Festsetzung der persönlichen AHV-Beiträge nur die in der Geschäftsbuchhaltung erfassten Vermögenswerte und Einkünfte enthalten hätten. Daraus könne entnommen werden, dass im Jahr 2004 (und in den früheren Jahren) die fraglichen Liegenschaften A.____, B.____ und C.____ bereits als Privatvermögen beurteilt und sowohl von den Steuerbehörden als auch von der Beschwerdegegnerin entsprechend akzeptiert worden seien (act. G 1, S. 6).



2.2 Nach der Aktenlage wurde der Beschwerdeführer ab 2001 von der Beschwerdegegnerin als Selbstständigerwerbender im Haupterwerb erfasst. Zuvor war er Arbeitnehmer in seiner D.____ AG gewesen (act. G 3.2). Wann die fraglichen Liegenschaften erworben wurden, geht aus den Akten nicht hervor. Der Beschwerdeführer machte bereits im Einspracheverfahren geltend, dass sich die Liegenschaften F.____ und C.____ seit vielen Jahren im Privateigentum befänden und auch die Liegenschaft B.____ im Jahr 2000, mithin vor der Aufnahme der selbstständigen Erwerbstätigkeit erworben wurde (act. G 3.18). Es finden sich in den Akten auch keine Dokumente, die Angaben darüber enthalten, wie die drei Liegenschaften steuerrechtlich und sozialversicherungsrechtlich in den Jahren vor der streitigen Periode 2005 bzw. bei Aufnahme der selbstständigen Erwerbstätigkeit behandelt wurden und ob die Behauptungen des Beschwerdeführers zutreffen. Mit Blick darauf, dass frühere Qualifikationen bezüglich der Frage, ob Liegenschaften zum Privat- oder Geschäftsvermögen zuzurechnen sind, gewisse Wirkungen für zukünftig vorzunehmende Qualifikationen entfalten (vgl. vorstehende E. 1.4), ist das Fehlen jeglicher entsprechender Abklärungen im Verwaltungsverfahren mit dem der Beschwerdegegnerin obliegenden Untersuchungsgrundsatz nicht vereinbar. Dies umso weniger als sich aus den vergangenen steuerrechtlichen und sozialversicherungsrechtlichen Einschätzungen Hinweise für die Beurteilung der im Streit stehenden Qualifikationsfrage ergeben können. Insbesondere kann durch Beizug entsprechender Unterlagen überprüft werden, ob die vergangenen Einschätzungen fehlerhaft sind oder - in Grenzfällen - sich eine andere Qualifikation aufdrängt.

2.3 Die Beschwerdegegnerin hat bislang auch nicht näher abgeklärt, ob und bejahendenfalls in welchem Umfang der Beschwerdeführer die fraglichen drei Liegenschaften im Rahmen seines Einzelunternehmens, der F.____ AG, der G.____ AG oder der D.____ AG zur Arbeitsbeschaffung nutzte. Ferner ist der Frage nachzugehen, ob die fraglichen Liegenschaften tatsächlich nie in der Einzelfirma oder den vom Beschwerdeführer beherrschten Gesellschaften (F.____ AG, der G.____ AG oder der D.____ AG) bilanziert worden sind. Weiterer Abklärungsbedarf besteht auch im Zusammenhang mit den vom Beschwerdeführer in den Steuerunterlagen für das Jahr 2005 deklarierten "Privatschulden" von Fr. 3'193'732.-- (act. G 3.9). Hier ist von Interesse, wie sich diese Schulden zusammensetzen und ob sie im Zusammenhang mit den fraglichen Liegenschaften stehen. Allenfalls ergeben sich aufschlussreiche



Erkenntnisse auch bei der Überprüfung des Auftritts der drei Liegenschaften auf dem Immobilienmarkt (Werbeumfang, Verkaufs- oder Vermietungsangebote, Kontaktperson usw.).

2.4 Der Sachverhalt erweist sich nach dem Gesagten als ungenügend abgeklärt und noch nicht spruchreif. Die Sache ist daher an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, damit sie in Nachachtung der ihr obliegenden Untersuchungspflicht den Sachverhalt hinsichtlich der Nachbelastung von persönlichen Beiträgen und des investierten Eigenkapitals betreffend das Jahr 2005 im Sinn der Erwägungen abkläre und hernach erneut verfüge.

3.

3.1 In teilweiser Gutheissung der Beschwerde ist der angefochtene Einspracheentscheid vom 10. Juni 2010 aufzuheben. Die Sache ist zur ergänzenden Abklärung und zu neuer Verfügung im Sinn der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

3.2 Gerichtskosten sind keine zu erheben (Art. 61 lit. a des Bundesgesetzes über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts [ATSG; SR 830.1]).

3.3 Gemäss Art. 61 lit. g ATSG hat die obsiegende beschwerdeführende Partei Anspruch auf Ersatz der Parteikosten. Die Parteientschädigung wird vom Versicherungsgericht festgesetzt und ohne Rücksicht auf den Streitwert nach der Bedeutung der Streitsache und nach der Schwierigkeit des Prozesses bemessen. Die Rückweisung zur Neuurteilung gilt praxismässig als volles Obsiegen (BGE 132 V 215 E. 6.2). Somit unterliegt die Beschwerdegegnerin vollumfänglich. Der Beschwerdeführer ist durch ein Treuhandunternehmen vertreten. Der Vertreter des Beschwerdeführers verzichtete auf das Einreichen einer Kostennote. Mit Rücksicht auf den Verfahrensaufwand im Beschwerdeverfahren erscheint im vorliegend zu beurteilenden Fall eine Parteientschädigung von Fr. 1'200.-- (inklusive Barauslagen und Mehrwertsteuer) als angemessen.

Demgemäss hat das Versicherungsgericht **entschieden:**



1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene Einspracheentscheid vom 10. Juni 2010 aufgehoben. Die Sache wird zur ergänzenden Abklärung und zu neuer Verfügung im Sinn der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen.
2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
3. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von Fr. 1'200.-- (einschliesslich Barauslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.