

AHV-Beiträge Cotisations AVS

KGVS S1 05 208

KVGE A. W. c. Ausgleichskasse Fer Valais vom 1. Mai 2006

Beitragsrechtliche Qualifikation von Einkommen aus der Vermietung möblierter Wohnungen

- Einkommen aus selbstständiger nebenberuflicher Erwerbstätigkeit, die in der Vermietung möblierten Wohnungen an Touristen besteht und mehrmals während des Jahres erfolgt.
- Dieses Einkommen stellt nicht Vermögensertrag, sondern Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit gemäss AHVG dar.

Qualification, sous l'angle de la perception des cotisations, du revenu provenant de la location d'appartements meublés

- Revenu provenant d'une activité lucrative indépendante, exercée à titre accessoire, et qui consiste à louer à des touristes, plusieurs fois dans l'année, un appartement meublé.
- Un tel revenu ne doit pas être qualifié de rendement de la fortune mais de revenu provenant d'une activité indépendante selon les dispositions de la LAVS

Gekürzter Sachverhalt

1.X. ist seit dem 1. Januar 2000 als Geschäftsführer eines Lebensmittelgeschäfts als Selbstständigerwerbender bei der Ausgleichskasse Fer Valais 106.7 (fortan Ausgleichskasse) angeschlossen. Er und seine Ehegattin sind Eigentümer mehrerer möblierter Ferienwohnungen.

Gestützt auf eine Meldung der Kantonalen Steuerverwaltung vom 27. Juni 2005 setzte die Ausgleichskasse die persönlichen Beiträge für das Jahr 2003 fest. Mit einer hiergegen erhobenen Einsprache machte X. geltend, die der Beitragsbemessung zu Grunde gelegten Einkommen seien falsch. Gemäss Abklärungen bei der Steuerverwaltung sei ein Betrag von Fr. 27'765.– aus der Liegenschaftsvermietung erfasst worden. Diese Mieterträge würden aber keinen beitragspflichtigen Erwerb darstellen. Mit Entscheid vom 11. Oktober 2005 hielt die Ausgleichskasse an ihrer Verfügung fest und wies die Einsprache ab. Hiergegen reichte X. Verwaltungsgerichtsbeschwerde ein.

Erwägungen

(...)

2. Streitig und zu prüfen ist, ob der Beschwerdeführer auf den Mietzinseinnahmen aus den (nicht selbst bewohnten, möblierten) Liegenschaften für das Jahr 2003 persönliche Beiträge zu entrichten hat.

3. a) 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 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 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. Das Eidgenössische Versicherungsgericht hat seit jeher erklärt, dass die Versicherten vom reinen Kapitalertrag keine Beiträge schulden, weil die blossе Verwaltung des eigenen Vermögens nicht Erwerbstätigkeit ist (EVGE 1965 S. 63). 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 Einzelbetrieben, Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit dar, wenn und soweit sie auf gewerbsmässigem Handel beruhen (BGE 125 V 385 Erw. 2 mit Hinweisen). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gehören beim gewerbsmässigen Liegenschaftenshandel nicht nur die erzielten Gewinne bei der Veräusserung von Grundstücken, sondern notwendigerweise auch der während der Besitzdauer anfallende Mietertrag zum Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit (BGE 111 V 81 ff.).

b) Ausgangspunkt für die Beurteilung der Frage, ob Einkünfte oder Vermögenszuwächse (Erträge, Gewinne) aus einer selbstständigen Erwerbstätigkeit im Sinne von Art. 4 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 1 AHVG in Form von Liegenschaftenshandel herrühren, bildet die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Abgrenzung zwischen Privat- und

Geschäftsvermögen bei der Besteuerung von Kapitalgewinnen. Danach besteht das entscheidende Kriterium für die Zuteilung eines Vermögenswertes zum Geschäftsvermögen darin, dass er für Geschäftszwecke erworben worden ist (Erwerbsmotiv) oder dem Geschäft tatsächlich dient (Zweckbestimmung). Wo sich die Zugehörigkeit nicht ohne weiteres aus der äusseren Beschaffenheit des Vermögenswertes ergibt, wie dies häufig bei Alternativgütern der Fall ist, die sowohl mit dem Geschäft im Zusammenhang stehen als auch ausschliesslich für eine private Verwendung geeignet sein können, ist darüber auf Grund einer Würdigung aller für die Bestimmung der technisch-wirtschaftlichen Funktion des betreffenden Gegenstandes bedeutsamen Umstände zu entscheiden (BGE 125 V 386 Erw. 2b und 388 Erw. 2d mit Hinweisen auf Rechtsprechung und Lehre; vgl. auch BGE 125 II 113).

c) Nach Art. 23 AHVV ermitteln die kantonalen Steuerbehörden das für die Bemessung der Beiträge massgebende Erwerbseinkommen aufgrund der rechtskräftigen Veranlagung für die direkte Bundessteuer, das im Betrieb investierte Eigenkapital aufgrund der entsprechenden rechtskräftigen kantonalen Veranlagung unter Berücksichtigung der interkantonalen Repartitionswerte (Abs. 1). Die Angaben der kantonalen Steuerbehörden sind für die Ausgleichskassen verbindlich (Abs. 4). Das Sozialversicherungsgericht weicht von rechtskräftigen Steuerveranlagungen ab, 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 (BGE 110 V 86 Erw. 4 und 370 f., 106 V 130 Erw. 1, 102 V 30 Erw. 3a; AHI 1997 S. 25 Erw. 2b mit Hinweis; vgl. auch AHI 2000 S. 113). Die absolute Verbindlichkeit der Angaben der Steuerbehörden für die Ausgleichskassen und die daraus abgeleitete relative Bindung des Sozialversicherungsgerichts an die rechtskräftigen Steuerentscheide sind auf die Bemessung des für die Belange der AHV massgebenden Einkommens und des betrieblichen Eigenkapitals beschränkt. Diese Bindung betrifft also nicht die beitragsrechtliche Qualifikation und beschlägt daher nicht die Frage, ob überhaupt Erwerbseinkommen und gegebenenfalls solches aus selbstständiger oder aus unselbstständiger Tätigkeit vorliegt und ob die Person, die das Einkommen bezogen hat, beitragspflichtig ist (BGE 121 V 83 Erw. 2c mit Hinweisen; 102 V 30 Erw. 3b; AHI 1997 S. 26 Erw. 2b, 1993 S. 232 Erw. 3a). Die Ausgleichskassen

und im Beschwerdefall die Sozialversicherungsgerichte haben eigenständig zu beurteilen, ob von der Steuerbehörde gemeldete Erträge aus Liegenschaften beitragspflichtiges Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit oder beitragsfreien Vermögensertrag darstellen (BGE 110 V 86 Erw. 4 und 371 unten).

Bei der Übernahme steuerrechtlicher Grundsätze im Zusammenhang mit der Frage, ob Einkünfte und Vermögenszuwächse der Beitragspflicht unterliegen, ist immer Folgendes im Auge zu behalten: Die Qualifikation eines Vermögensbestandteils als Privat- oder Geschäftsvermögen ist steuerrechtlich häufig ohne Belang, da im Steuerbereich der Einkommensbegriff (Art. 16 ff. DBG) auf der Reinvermögenszugangstheorie beruht (ASA 60 S. 77 Erw. 4a; Locher, System des Steuerrechts, 5. Aufl., S. 155; Känzig, Kommentar zur Wehrsteuer [Direkte Bundessteuer], 2. Aufl., Bern 1982, N 1-3 zu Art. 21; Agner/Jung/Steinmann, Kommentar zum Gesetz über die direkte Bundessteuer, Zürich 1995, N 1 zu Art. 16). Dementsprechend stellt der Vermögensertrag auf beweglichem und unbeweglichem Privatvermögen unbekümmert darum, ob ihm eine erwerbliche Tätigkeit zugrunde liegt oder nicht, steuerbares Einkommen dar (Blumenstein/Locher, System des schweizerischen Steuerrechts, 6. Auflage, S. 184). In diesem Sinne ist der beitragsrechtliche Einkommensbegriff enger als der im Bundessteuerrecht verwendete (BGE 106 V 132 Erw. 3b; BGE 125 V 386 Erw. 2b und 388 Erw. 2d). Im Rahmen des AHV-Rechtes geht es um die Finanzierung einer Sozialversicherung und die Beiträge sind dementsprechend Abgaben eigener Art und haben zum Teil Äquivalenzcharakter, weshalb die Begriffe der Erwerbseinkommen oder Erwerbstätigkeit AHV-rechtlich durchaus anders interpretiert werden können als im steuerrechtlichen Sinn. So hat das EVG mehrfach festgehalten, dass die Begriffe «Erwerbstätigkeit» und «Erwerbseinkommen» Begriffe des AHV-Rechts sind, für deren Umschreibung die privat- und steuerrechtliche Betrachtungsweise nicht ohne weiteres massgebend sein können (vgl. BGE 111 V 87 Erw. 6; ASA 63 S. 656 Erw. 2d). Es ist daher nicht bundesrechtswidrig, wenn die Vermietung einer möblierten Ferienwohnung nach AHV-rechtlichen Gesichtspunkten als Erwerbstätigkeit, bundessteuerrechtlich dagegen als Vermögensverwaltung qualifiziert wird (ASA 63 S. 656 Erw. 2d).

d) aa) Nach sozialversicherungsrechtlicher Rechtsprechung stellen die Mietzinseinnahmen aus den (nicht selbstbewohnten) Liegenschaften Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit

dar, wenn die Vermietertätigkeit betrieblichen Charakter hat, d.h. die blosser Gebäudeverwaltung übersteigt (BGE 110 V 86 Erw. 5a sowie EVG-Urteil H 80/00 vom 26. Februar 2002 Erw. 2c), oder wenn der Versicherte als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler zu gelten hat (BGE 125 V 385 Erw. 2a mit Hinweisen sowie EVG-Urteil H 36/03 vom 7. Juni 2004 Erw. 4.1). Für die beitragsrechtliche Abgrenzung von blosser privater Vermögensverwaltung und betrieblicher, gewerbsmässiger Nutzung ist das in einer Liegenschaft investierte Fremdkapital grundsätzlich nur massgebend, wenn der Versicherte 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 Mietzeinnahmen 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 (BGE 111 V 85 Erw. 2b; ZAK 1987 S. 202 Erw. 4b). Dies ist namentlich dann der Fall, wenn diese Einkommensquellen 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). So gilt etwa die Vermietung unmöblierter Wohnungen eines Renditenhauses als private Vermögensverwaltung, sofern sie sich auf die Erzielung der Erträge des Vermögensobjektes beschränkt und nicht betrieblichen Charakter hat. Gleich verhält es sich mit der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten. Andererseits kann beim Betrieb eines Apartmenthauses nicht von blosser Vermögensverwaltung die Rede sein, da er eine auf Erwerb gerichtete Tätigkeit in sich schliesst und dadurch den Charakter der wirtschaftlichen Unternehmung erhält.

Eine über die übliche Vermögensverwaltung hinausgehende mit der Vermietung verbundene Tätigkeit wird im Fall von Vermie-

tung von möblierten Zimmern und Wohnungen, von Gewerbehallen oder einer Tankstelle angenommen, insbesondere wenn damit noch zusätzliche Dienstleistungen verbunden sind (vgl. Käser, Unterstellung und Beitragswesen in der obligatorischen AHV, 2. Auflage, S. 94 mit Hinweisen). Ferner hat das EVG entschieden, dass die Tätigkeit eines Versicherten, der in seinem Haus 18 möblierte Zimmer vermietete, reinigen und instand halten liess und den Mietern zudem die Bettwäsche zur Verfügung stellte, sich der Art nach von der im Rahmen des Üblichen bleibenden, rein vermögensmässigen Nutzung einer ungefähr gleichwertigen Liegenschaft klar unterscheide. Dies komme darin zum Ausdruck, dass die dem Versicherten zufließenden Einkünfte nicht lediglich Ertrag eines als Renditehaus genutzten Vermögensobjektes, sondern der Gegenwert für die Gesamtleistungen sei, die auch verschiedene Arbeitsaufwendungen zum Wohl der Mieter umfasse (EVGE 1965 S. 63). Die Leitung eines umfangreichen Betriebes wäre sogar dann als selbstständige Erwerbstätigkeit zu betrachten, wenn keine Nebenleistungen erbracht würden, weil schon allein die notwendigen Kontrollen des Mobiliarverschleisses und die periodisch erforderlichen Erneuerungen von Ausstattungsstücken einen über blosser Vermögensverwaltung hinausgehenden Arbeitsaufwand bedingen. Der qualitative Unterschied zu blosser Vermögensverwaltung komme auch im erhöhten Risiko zum Ausdruck (vgl. EVG-Urteil H 34/67 vom 3. Juli 1967). In BGE 111 V 81 hatte das EVG die Frage offen gelassen, ob die Vermietung von fünf möblierten Wohnungen AHV-rechtliches Einkommen darstellt, da aufgrund der Akten nicht hervorging, ob den Mietern besondere Dienstleistungen wie Reinigung der Wohnung, Bettwäsche zur Verfügung stellen und Kontrolle erbracht würden (vgl. auch EVG-Urteil H 34/67 vom 3. Juli 1967).

bb) In steuerrechtlicher Hinsicht hat das Bundesgericht entschieden, dass die Vermietung eigener Liegenschaften zur üblichen Verwaltung privaten (Anlage-) Vermögens gehöre und bei der Annahme, sie sei Gegenstand eines geschäftlichen Betriebes - mithin einer selbstständigen Erwerbstätigkeit - grösste Zurückhaltung geboten sei (EVG-Urteil 2A 52/2003 vom 23. Januar 2004 Erw. 2.5). Der Eigentümer, der seine Liegenschaften mit Wohn- oder Geschäftsbauten überbaue, um aus deren Vermietung einen Ertrag zu erzielen, verwalte demnach normalerweise privates Vermögen, und das Vermieten von (unmöblierten) Wohnblöcken gelte als Vermögensverwaltung, auch wenn der Ver-

mieter die Wohnungen instand halten und nötigenfalls neue Mieter suchen müsse. Diese Rechtsprechung wurde in einem neueren Entscheid für die AHV-beitragsrechtliche Qualifikation übernommen (EVG-Urteil H 301/2001 vom 29. März 2005 Erw. 5.2). Ebenso ist aus steuerrechtlicher Hinsicht das Vermieten möblierter Wohnungen keine selbstständige Erwerbstätigkeit, wenn die damit im Zusammenhang stehenden Arbeiten, ähnlich wie Unterhaltsarbeiten, hauptsächlich dazu dienen, den Mietgegenstand zur Erzielung des Ertrages bereitzustellen (ASA 63 656 Erw. 3c). Trotzdem ist zu berücksichtigen, dass einerseits das EVG bereits sehr früh erklärt hat, dass auch bei der Nutzung von nicht ausdrücklich als Geschäftsvermögen bezeichneten Gegenständen Erwerbseinkommen vorliegen kann, wenn diese über den Rahmen blosser Vermögensverwaltung hinausgeht (ZAK 1987 S. 296), und andererseits die oben (Erw. 3c) dargelegten Unterschiede zwischen der steuerrechtlichen und beitragsrechtlichen Qualifikation gelten.

4. Der Beschwerdeführer bringt in casu vor, die Erträge seiner Haupttätigkeit würden ausreichen, um den Lebensunterhalt zu bestreiten, womit er sinngemäss geltend macht, dass der Zweck der Vermietung der Anlage von privatem Kapital dient. Gemäss den Akten sind der Beschwerdeführer und seine Ehegattin Eigentümer (teils aus Erbschaft teils aus Kauf erworben) von 8 Ferienwohnungen in 6 Häusern, in denen sie möblierte Lokalitäten zur Vermietung anbieten. Ein Verkauf dieser Liegenschaften wird nicht angestrebt, sondern lediglich deren ein- oder zweiwöchige Vermietung an Feriengäste. Gemäss Veranlagungsprotokoll 2003 B wurden die Wohnungen im Jahr 2003 von der Steuerverwaltung als Privatvermögen erfasst, wobei der steuerliche massgebende Vermögenswert sich auf Fr. 750'970.– belief. Diesem Wert standen Privatschulden im Betrag von Fr. 1'360'000.– gegenüber. Die Mieterträge beliefen sich im Jahr 2003 auf brutto Fr. 133'946.85. Diesen Einnahmen standen von der Steuerverwaltung akzeptierte Aufwendungen/Unkosten im Umfang von Fr. 106'181.70 (Fr. 26'789.– [Pauschale] + Fr. 31'616.70 [Heiderösli] + Fr. 47'776.– [übrigen Liegenschaften]) gegenüber, was einen Nettoertrag von Fr. 27'765.15 ergab. Die zur Vermietung angebotenen Wohnungen sind komplett eingerichtet und mit Radio und TV-Geräten ausgerüstet. Der Beschwerdeführer und seine Ehegatten verwalten die Liegenschaften nur zum Teil selber. Sie übernehmen die Aushändigung der Schlüssel und führen neben A. die Buchung der Wohnungen durch, wogegen sie die Endreinigungsarbeiten bei

der Abreise der Feriengäste durch 4 Raumpflegerinnen ausführen lassen. Diese führen auch die Kontrolle des Mobiliarverschleisses und die Instandstellung von kleinen Schäden aus. Aus der Kurtaxenabrechnung und den handschriftlichen Notizen in den Steuerakten geht hervor, dass die Eigentümer in der Saison meist alle zwei Wochen, gelegentlich auch wöchentlich, die Wohnungen wieder neu vermieten, wobei diese gereinigt und das Mobiliar kontrolliert wird. Im Jahr 2003 mieteten aufgrund der Akten ca. 75 Familien die 8 Wohnungen, wobei die Vermieter neben der Übernahme der Endreinigung auch Kinderbetten, Bett- und Küchenwäsche sowie gemäss Werbung im Internet Parkplätzen zur Verfügung stellten. Sodann nehmen die Vermieter die Dienstleistungen von A. in Anspruch und lassen die Buchungen auch über ihn laufen. Nach dem Gesagten kann die Verwaltung der insgesamt 8 in verschiedenen Häusern gelegenen Wohnungen nur mittels der Aufrechterhaltung einer über die blossе Vermögensverwaltung hinausgehende Organisation mit Anstellung von Personal und der Übertragung von Aufgaben an A. abgewickelt werden. Zusätzlich bieten die Vermieter Dienstleistungen wie das Erledigen der Küchen- und Bettwäsche, das Reinigen der Wohnung sowie das Zurverfügungstellen von Kinderbetten und Parkplätzen an. Bei der Vermietung an ca. 75 Familien ist ausserdem ein erhöhtes Risiko an Mobiliarverschleiss nicht ausser Acht zu lassen. Die Mieterträge stellen somit zweifellos einen Gegenwert für diese Gesamtleistungen und nicht bloss für die Verwaltung dar. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine Vermietertätigkeit dieser Grössenordnung den Rahmen einer blossen Vermögensverwaltung möblierter Wohnungen übersteigt und entgegen der Meinung des Beschwerdeführers die Mieterträge daher beitragspflichtiges Einkommen darstellen. Der Beschwerdeführer vermag aus dem Umstand, dass die Erträge aus der selbstständigen Haupttätigkeit umfangreich sind, nichts zu seinen Gunsten abzuleiten, da die beitragsrechtliche Qualifikation einer Tätigkeit unabhängig zu einer anderen zu erfolgen hat. Im Übrigen geht auch der Einwand fehl, ihm seien andere Vermieter, die unselbstständig tätig seien, bekannt, die keine Beiträge entrichten würden. Streitgegenstand bildet nämlich vorliegend lediglich der ihn betreffende Entscheid der Ausgleichskasse vom 11. Oktober 2005. Schliesslich ist in Bezug auf den Einwand steuerrechtlicher Natur einzig zu ergänzen, dass beim unbeweglichen Vermögen sämtliche Einkünfte aus Vermietung immer Ertrag bilden (Art. 21 lit. a DBG, vgl. auch Erwägung 3d/bb). Mithin ist die Beschwerde abzuweisen.