



Fall-Nr.:	AHV 2014/2
Stelle:	Versicherungsgericht
Rubrik:	AHV - Alters- und Hinterlassenenversicherung
Publikationsdatum:	19.03.2015
Entscheiddatum:	19.03.2015

Entscheid Versicherungsgericht, 19.03.2015

Art. 4 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 1 AHVG, Art. 17 AHVV. AHV-Beiträge selbstständig Erwerbende. Kapitalerträge aus Vermietung von Liegenschaften stellen vorliegend Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit dar, da die Mietzinseinnahmen das Haupteinkommen des Beschwerdeführers (der über keine Pensionskasse verfügt) darstellen und der Erwerb der Liegenschaften stark überwiegend mit Fremdkapital erfolgt. (Entscheid des Versicherungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 19. März 2015, AHV 2014/2).Präsidentin Lisbeth Mattle Frei, Versicherungsrichterinnen Marie Löhner undMarie-Theres Rüegg Haltinner; Gerichtsschreiber Jürg SchutzbachEntscheid vom 19. März 2015in SachenA.___,Beschwerdeführer,gegenSozialversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen, Ausgleichskasse, Brauerstrasse 54, Postfach, 9016 St. Gallen,Beschwerdegegnerin,betreffendpersönliche Beiträge 2011 (Liegenschaften)Sachverhalt:

A.

A.a Am 2. September 2013 meldete das Steueramt B.___ der Sozialversicherungsanstalt St. Gallen (SVA), A.___ habe im Jahr 2011 Fr. 217'784.-- aus selbstständiger Erwerbstätigkeit bei einem investierten Eigenkapital von Fr. -326'800.-- erzielt. Sie merkte an, es handle sich um eine Neuqualifikation als Liegenschaftenhändler (act. G 5.1/1). Im Erfassungsverfahren gab A.___ mit Schreiben vom 15. November 2013 an, er kaufe Liegenschaften zu einem relativ günstigen Preis und "mache etwas aus ihnen". Er investiere sein eigenes Geld. Er habe in den letzten zehn Jahren nie eine Liegenschaft verkauft und beabsichtige auch in Zukunft nicht, dies zu tun. Er wolle nur seine "Pensionskasse" etwas aufbessern. Die Liegenschaften würden zudem von einer ihm nicht nahestehenden Immobilienfirma verwaltet (act. G 5.1/4).



St.Galler Gerichte

A.b Am 29. November 2013 berichtete das Steueramt B.____ der Sozialversicherungsanstalt telefonisch, dass A.____ hauptsächlich alte Liegenschaften kaufe. Er erneuere diese und lebe von den Mieterträgen. Es sei alles fremdfinanziert (act. G 5.1/5).

A.c Gestützt auf die Steuermeldung setzte die Sozialversicherungsanstalt als kantonale Ausgleichskasse mit Beitragsverfügung vom 6. Dezember 2013 die AHV-/IV-/EO-Beiträge für das Beitragsjahr 2011 auf Fr. 21'906.-- fest (inkl. Verwaltungskosten [act. G 5.1/8]). Am 10. Dezember 2013 erliess sie zudem eine Verzugszinsverfügung über Fr. 2'129.75 (act. G 5.1/7). Gleichentags stellte sie den gesamten Betrag in Rechnung (act. G 5.1/9).

A.d Mit Einsprache vom 11. Dezember 2013 machte A.____ geltend, er sei nicht selbstständig erwerbend. Er sei Angestellter der C.____ GmbH. Bei der Abklärung einer selbstständigen Tätigkeit werde etwa abgeklärt, ob jemand für mehrere fremde Kunden arbeite. Er arbeite hingegen für niemanden. Er investiere sein eigenes Geld in Liegenschaften und mache etwas aus ihnen, was den Ertrag der Liegenschaften verbessere. Dies sei seine Pensionskasse. Er könnte dieses Geld ebenso gut in eine Pensionskasse stecken. Niemand käme dann auf die Idee, die daraus resultierende Rente der AHV zu unterstellen. Das entsprechende Einkommen werde sowohl bei den Liegenschaften als auch bei der Versicherungsrente "ganz normal" in der persönlichen Steuererklärung als Einkommen versteuert (act. G 5.1/10). Am 18. Dezember 2013 erhob A.____ eine weitere Einsprache gegen die Rechnung vom 10. Dezember 2013, da keine rechtskräftige Beitragsverfügung bestehe (act. G 5.1/13).

A.e Mit Mail vom 29. Januar 2014 gab das Steueramt B.____ der Sozialversicherungsanstalt bekannt, dass A.____ ab Steuerperiode 2011 als Liegenschaftenhändler qualifiziert werde. Er selbst habe seine Liegenschaften stets als Privatvermögen deklariert. Er besitze im Jahr 2011 neun Liegenschaften und tätige zahlreiche An- und Verkäufe. Die Geschäftsliegenschaften im Repartitionswert von Fr. 8'132'700.-- seien mit Hypotheken in Höhe von Fr. 8'459'500.-- finanziert. A.____ sei zudem langjähriger Liegenschaftsexperte. Insbesondere auf Grund des hohen Fremdfinanzierungsgrades sei nicht von privater Vermögensverwaltung auszugehen (act. G 5.1/17).



St.Galler Gerichte

A.f Mit Entscheid vom 28. Februar 2014 wies die Sozialversicherungsanstalt die Einsprache ab. Die rechtskräftige Veranlagung des Steuerjahres 2011, wonach die fraglichen Liegenschaften zum Geschäftsvermögen gehörten, habe unweigerlich zur Folge, dass die daraus fliessenden Erträge als selbstständiges Erwerbseinkommen gälten, weshalb AHV-Beiträge geschuldet seien (act. G 5.1/20).

B.

B.a Gegen diesen Entscheid richtet sich die vorliegende Beschwerde vom 3. März 2014 mit Ergänzung vom 27. März 2014 mit dem Antrag auf Aufhebung der angefochtenen Verfügung. Die Begründung entspricht im Wesentlichen jener im Schreiben vom 15. November 2013 und in der Einsprache vom 11. Dezember 2013. Zudem macht er geltend, es treffe nicht zu, dass er langjähriger Liegenschaftsexperte sei. Er verfüge weder über ein entsprechendes Diplom noch über eine Lizenz. In Bezug auf den Fremdfinanzierungsgrad bleibe unklar, wer diesen definiere und auf welcher Basis dieser beruhe. Der überwiegende Teil der Immobilien werde mit Hypotheken finanziert (act. G 3). Die Beschwerdegegnerin verzichtet unter Verweis auf den Einspracheentscheid auf eine materielle Beschwerdeantwort und beantragt Abweisung der Beschwerde (act. G 5).

B.b Am 15. Mai 2014 beantragt der Beschwerdeführer unter persönlicher Vorsprache eine mündliche Verhandlung (act. G 7). Diese wird am 19. März 2015 durchgeführt. Der Beschwerdeführer führt im Wesentlichen aus, er habe seine "Pensionskassen-Liegenschaften" - ausser der Überbauung in D.___, nie verkauft. Er habe jedoch drei Liegenschaften an seine drei Söhne verschenkt, um schliesslich die Steuerbelastung zu reduzieren. Auch an seine jetzige Ehefrau habe er im Rahmen einer güterrechtlichen Bereinigung zwei Liegenschaften verschenkt. Dass er die Liegenschaften zum Teil mit Fremdkapital finanziere, könne ihm nicht zum Nachteil gereichen, da dies üblich sei. Die Renovationen erfolgten laufend, wenn etwas gemacht werden müsse. Im Jahr 2011 habe sich an den tatsächlichen Verhältnissen nichts geändert, so dass die steuerliche Einschätzung, ab 2011 liege Liegenschaftenhandel vor, willkürlich sei. Auf die weiteren Ausführungen wird - soweit erforderlich - in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:



1.

1.1 Gemäss Art. 4 Abs. 1 AHVG schulden die erwerbstätigen Versicherten Beiträge auf dem aus einer unselbstständigen oder selbstständigen Erwerbstätigkeit fliessenden Einkommen. Nach Art. 9 Abs. 1 AHVG ist Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit jedes Erwerbseinkommen, das nicht Entgelt für in unselbstständiger Stellung geleistete Arbeit darstellt. Als selbstständiges Einkommen gelten laut Art. 17 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. Nicht unter den Begriff der selbstständigen Erwerbstätigkeit im Sinne von Art. 9 Abs. 1 AHVG und Art. 17 AHVV fällt die blosser Verwaltung des eigenen Vermögens; der daraus resultierende reine Kapitalertrag unterliegt daher nicht der Beitragspflicht. Gleiches gilt in Bezug auf Gewinne aus privatem Vermögen, welche in 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 selbstständiger Erwerbstätigkeit dar, wenn und soweit sie auf gewerbsmässigem Handel beruhen (BGE 134 V 252 f. E. 3.1, mit Hinweis auf BGE 125 V 383 E. 2a S. 385).

1.2 Nach Art. 23 Abs. 1 AHVV obliegt es in der Regel den Steuerbehörden, das für die Berechnung der Beiträge Selbstständigerwerbender massgebende Erwerbseinkommen auf Grund der rechtskräftigen Veranlagung für die direkte Bundessteuer und das im Betrieb investierte Eigenkapital auf Grund der entsprechenden rechtskräftigen kantonalen Veranlagung zu ermitteln. Die Angaben der Steuerbehörden hierüber sind für die Ausgleichskassen verbindlich (Art. 23 Abs. 4 AHVV)

1.3 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 und beschlägt daher nicht die Fragen, ob überhaupt Erwerbseinkommen und gegebenenfalls solches aus selbstständiger oder aus unselbstständiger Tätigkeit vorliegt und ob die Person, die das Einkommen bezogen hat, beitragspflichtig ist. Somit haben die Ausgleichskassen ohne Bindung an die Steuermeldung auf Grund des Rechts der Alters- und Hinterlassenenversicherung zu beurteilen, wer für ein von der Steuerbehörde gemeldetes Einkommen beitragspflichtig ist (BGE 121 V 80 E. 2c S.83, 114 V 72 E. 2 S. 75, 110 V 83 E. 4 S. 86 und 369 E. 2a S. 370, 102 V 27 E. 3b S. 31, je mit Hinweisen; Urteil H 36/03 vom 7. Juni 2004 E. 4.5). Das gilt namentlich auch für die Qualifikation eines Vermögensbestandteils als Privat- oder Geschäftsvermögen, zumal diese Unterscheidung steuerrechtlich häufig ohne Belang ist, da steuerrechtlich der Ertrag sowohl aus Privat- als auch aus Geschäftsvermögen steuerbar ist. Die Steuermeldung ist daher mit Bezug auf den Vermögensertrag keine zuverlässige Grundlage für die AHV-Beitragsfestsetzung, weshalb die Qualifikation als beitragsfreier Kapitalertrag auf Privatvermögen oder beitragspflichtiges Einkommen aus Geschäftsvermögen im Beitragsfestsetzungsverfahren erfolgen muss (Urteil H 361/96 vom 2. Juli 1997 E. 2c). In Bezug auf den Vermögensgewinn ist demgegenüber auch steuerrechtlich die Unterscheidung von Geschäfts- und Privatvermögen von Bedeutung, weshalb sich die AHV-Behörden in der Regel auf die Steuermeldungen verlassen können und eigene nähere Abklärungen nur dann vornehmen müssen, wenn sich ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit der Steuermeldung ergeben (134 V 250 E. 3.3 S. 253; Urteil vom 16. Januar 2009, 9C_551/2008, E. 2.3 mit Hinweis; Urteil vom 30. Januar 2014, 9C_107/2013, E.1.4, mit Hinweis; 110 V 369 E. 2a S. 370 und 83 E. 4 S. 86, 102 V 27 E. 3b S. 31 mit Hinweisen, Urteile H 49/02 E. 5 und H 239/85 E. 2b).

2.

Vorliegend meldete das Steueramt für das Steuerjahr 2011 ein Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 217'784.-- (act. G 5.1/1). Zwar ist anhand der Akten nicht genau eruierbar, wie sich der Betrag zusammensetzt. So gelangt man anhand der Steuerveranlagung vom 3. Juli 2013 zu einem leicht anderen Wert (Liegenschaftserträge exklusive selbst bewohnte Liegenschaften E.____ und F.____ [Objekte 22052, 22068, 50990, 50991 und 0,001.777], abzüglich Schuldzinsen [exkl.



Schuldzinsen E.____ und F.____], abzüglich Unterhalts- und Verwaltungskosten [exkl. E.____ und F.____] = Fr. 224'897.-- [Fr. 679'499.-- - Fr. 280.-- - Fr. 19'404.-- - Fr. 1'008.-- (x2) - Fr. 7'160.-- - Fr. 164'913.-- - Fr. 293'038.-- + Fr. 26'436.-- + Fr. 56 + Fr. 3'881.-- + Fr. 202.-- (x2) + Fr. 1'432.--; act. G 10.1]). Die Differenz stammt wohl daher, dass aus der Steuerveranlagung die Hypothekarbelastung und die entsprechenden Schuldzinsen nicht nach den einzelnen Liegenschaften aufgeschlüsselt sind und die Schuldzinsen für die Liegenschaften (Fr. 26'436.--) lediglich einen Pauschalwert nach Lage der Aktiven darstellen (16,03 % [vgl. act. G 10.2]) und die Schuldzinsen für die Liegenschaft F.____ - mangels Aufschlüsselung nach den drei Liegenschaften in H.____ - ebenfalls nicht ersichtlich ist und deshalb in der vorstehenden Berechnung unberücksichtigt bleibt (vgl. act. G 10.3). Jedenfalls ist davon auszugehen, dass es sich beim gemeldeten Einkommen um die Mietzinseinnahmen aus den im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Liegenschaften handelt (vgl. auch Aktennotiz vom 29. November 2013, wonach der Beschwerdeführer alte Liegenschaften aufkaufte, diese erneuerte und dann die Wohnungen vermietete und von diesen Mietzinserträgen lebte [act. G 5.1/5]). Entgegen der Mitteilung des Steueramtes B.____ in der Veranlagungsberechnung für das Jahr 2011, wonach in Zukunft der "Gewinn und das Eigenkapital" der AHV gemeldet würden, ist aus der Veranlagungsberechnung selber nicht ersichtlich, dass die Steuerbehörde von privaten Grundstücksgewinnen (die nicht ahv-pflichtig wären) oder aber von Geschäftsliegenschaften und einem entsprechenden Geschäftsgewinn ausgegangen wäre (act. G 10.1). Es geht damit nicht (primär) um Liegenschaftshandel, sondern um Liegenschaftserträge. Davon ist auch auf Grund der mündlichen Ausführungen des Beschwerdeführers anlässlich der heutigen Verhandlung auszugehen. Nachdem die Liegenschaften steuerlich nicht dem Geschäftsvermögen zugeteilt sind, kann auch nicht ohne Weiteres auf eine selbstständige Erwerbstätigkeit geschlossen werden, wie dies die Beschwerdegegnerin unter Hinweis auf BGE 134 V 250 E. 4.2 f. tut. Für die Qualifizierung der entsprechenden Einnahmen kann somit nicht ohne Weiteres auf die Steuermeldung abgestellt werden (vgl. vorstehende Erwägung 1.3). Der Beschwerdeführer war im Steuerveranlagungsverfahren insofern nicht beschwert, als er selber bislang von der Qualifikation der Liegenschaften als Privatvermögen ausgegangen war und somit keine Veranlassung hatte, gegen die Qualifizierung der entsprechenden Einkünfte als privater Kapitalertrag Einsprache zu erheben. Die Steuerbehörde ging in ihrem Mail vom



29. Januar 2014 wie auch in der Veranlagungsberechnung vom 3. Juli 2013 ebenfalls davon aus, dass die Umqualifizierung der Erträge zu Erwerbseinkommen aus Liegenschaftshandel bislang noch keine Steuerfolgen für den Beschwerdeführer zeitige (act. G 5.1/17.1 und act. G 10.1 S. 3). Das Versicherungsgericht hat deshalb die massgebende Frage, ob der aus den fraglichen Liegenschaften fliessende - und vorliegend einzig zu beurteilende - Ertrag im Jahr 2011 Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit darstellt, ohne Bindung an die steuerrechtliche Betrachtungsweise zu prüfen (vgl. auch Entscheid des Versicherungsgericht vom 28. November 2008 [AHV 2008/9] E. 2.1).

3.

3.1 Zunächst ist festzustellen, dass der Sachverhalt von der Beschwerdegegnerin insgesamt nur dürftig dokumentiert wurde. Immerhin scheint unter den Parteien unbestritten, dass der Beschwerdeführer ältere bzw. sanierungsbedürftige Liegenschaften aufkauft, diese instand stellt und dann vermietet. Der Beschwerdeführer selber führte in seinem Schreiben vom 15. November 2013 an die Beschwerdegegnerin aus, er "mache etwas" aus den Liegenschaften, womit sich der Ertrag verbessern lasse. Dies sei seine "Pensionskasse". Er könnte sein Geld ebenso gut in eine Versicherung stecken. Kein Mensch käme dann auf die Idee, die daraus fliessende Rente der AHV zu unterstellen (act. G 5.1/4.2). Anlässlich der heutigen Verhandlung schildert der Beschwerdeführer ausführlich, unter welchen Umständen er die einzelnen - 2011 vorhandenen - Liegenschaften erworben und was er daran renoviert hat. Daraus ergibt sich, dass er die Liegenschaften über einen längeren Zeitraum von mehreren Jahrzehnten (seit Ende der 1970er-Jahre) erworben und jeweils fortlaufend bzw. nach Bedarf renoviert oder zwei Wohnungen zu einer zusammengelegt hat. So sei die Liegenschaft I.____ im Jahr 1979 seine erste Renditeliegenschaft gewesen. Es handelte sich ursprünglich um ein 9-Familienhaus, wobei er zwei Wohnungen zusammengelegt habe. Es werde laufend renoviert, etwa die Fassade. Anfang der 1980er-Jahre habe er die Liegenschaft J.____ gekauft. Auch hier habe es sich ursprünglich um ein 9-Familienhaus gehandelt, heute seien es 10 Wohnungen. Er habe die Fassade und die Fenster für insgesamt Fr. 300'000.-- renoviert. Weiter habe er in den 1980er-Jahren ein 12-Familienhaus am K.____ und ein kleines 3-Zimmer-Haus in L.____ gekauft. 1987 habe er die Überbauung D.____ gekauft. Dabei habe es sich um 4



Häuser mit jeweils 6 Wohnungen gehandelt. Anlässlich der Immobilienkrise 1997 sei die Bank von einem um 40 % reduzierten Marktwert ausgegangen, so dass er die Wohnungen nach und nach habe verkaufen müssen bzw. an seine Söhne verschenkt habe. 2002 oder 2003 habe er die Liegenschaft M.____ dazu erworben. Es handle sich zusammen mit K.____ um eine Liegenschaft mit zwei Eingängen. Hier habe er neue Küchen und Fenster einbauen lassen. 2005 habe er die Liegenschaft in N.____ erworben. Hier habe er Fr. 50'000.-- für Renovationen investiert. 2010 habe er sodann die Liegenschaft O.____ gekauft. Es handle sich um die Nachbarliegenschaft der in seinem Eigentum befindlichen Liegenschaft I.____, die ihm angeboten worden sei. Es handle sich um ein Haus mit 14 Wohnungen. Die Fenster sollten demnächst gemacht werden. Er habe aber dafür noch kein Geld. Anfang 2011 habe er schliesslich noch die Liegenschaft P.____ gekauft. Er habe das Haus für seinen Schwiegersohn gekauft, da sich darin eine Metzgerei befinde. Die drei Wohnungen seien jedoch vermietet. Insgesamt habe er hier Fr. 150'000.-- bis Fr. 200'000.-- für Renovationen investiert. Die Renovationen bei allen Liegenschaften würden jeweils aus den laufenden Einnahmen finanziert bzw. dann ausgeführt, wenn wieder Geld da sei. Er investiere "jeden Franken" in die Renovation der Liegenschaften oder in die Amortisation von Hypotheken.

3.2 Auf Grund der Aktenlage und der an der mündlichen Verhandlung gemachten Ausführungen erhellt, dass der Beschwerdeführer seit Jahrzehnten systematisch in den Kauf und die Renovation von Liegenschaften investiert. Ein Element der Systematik zeigt sich etwa darin, dass der Beschwerdeführer mehrfach Ergänzungs Käufe zu bestehenden Liegenschaften getätigt hat, wie an der O.____ und am M.____. Insbesondere im Zusammenhang mit den Renovationen und dem Unterhalt der Liegenschaften dürfte sodann ein nicht unerheblicher Zeitaufwand anfallen für Planung, Anleitung und Überwachung der Handwerker, administrative Betreuung der Projekte etc., der über die blosse Vermögensverwaltung klar hinaus geht. Ausserdem sind dafür gute Branchenkenntnisse notwendig. Die Verwaltung der Wohnungen (Vermietung) hat er demgegenüber einer professionellen Liegenschaftenverwaltung übertragen, was nach Angaben des Beschwerdeführers 5 % der Bruttoeinnahmen kostet (was wiederum als Verwaltungsaufwand von den Steuern abgezogen werden kann). Nebst dem eigenen Arbeitsaufwand reinvestiert der Beschwerdeführer sodann einen guten Teil der laufenden Erträge wieder in die Liegenschaften und versucht auf diese Weise, deren Attraktivität und Ertragskraft zu verbessern, was ebenfalls die Erwerbsabsichten



dokumentiert. Die aus der Vermietung der Liegenschaften fliessenden Erträge bilden zudem eine finanzielle Notwendigkeit. Dies räumt der Beschwerdeführer letztlich selber ein, wenn er ausführt, die Liegenschaften bildeten seine Pensionskasse. Die Einnahmen des Beschwerdeführers bestehen denn auch hauptsächlich aus den fraglichen Liegenschaftserträgen. Gemäss Steuermeldung vom 2. September 2013 beläuft sich das aus der Vermietertätigkeit resultierende Einkommen im Jahr 2011 auf Fr. 217'784.-- (act. G 5.1/1). Demgegenüber resultieren aus der AHV-Rente lediglich Fr. 27'840.--, aus dem Einkommen der Ehefrau Fr. 5'637.-- und aus den Erträgen des beweglichen Vermögens Fr. 2'367.-- (act. G 10.1). Der Beschwerdeführer ist damit nebst diesen geringen Einkünften auf die Einnahmen aus der Vermietertätigkeit zur Bestreitung seines Lebensunterhalts angewiesen.

3.3 Mit der Beschwerdegegnerin ist schliesslich festzustellen, dass die Liegenschaften zu einem grossen Teil fremdfinanziert sind. Die Berechnung anhand der Veranlagungsberechnung mit den kantonalen Werten der nicht selbst bewohnten Liegenschaften von insgesamt Fr. 9'660'250.-- (Fr. 10'787'875.-- abzüglich die Liegenschaften E.____ [inkl. 2 Tiefgaragenplätzen und 1 Hobbyraum] und F.____) ergibt unter Zugrundelegung der von der Steuerverwaltung gemeldeten Hypothekarschuld von Fr 8'459'500.-- (wobei hier wohl noch die Hypothek für den F.____ enthalten ist, die sich anhand der Steuerunterlagen nicht genau beziffern lässt [act. G 5.1/17.1 und 10.1]) einen Fremdfinanzierungsgrad von rund 87 %. Jedenfalls lässt das Reinvermögen des Beschwerdeführers in Höhe von Fr. 2'265'381.-- (Steuerveranlagung 2011, Ziff. 35 [act. G 10.1]) nicht ohne Weiteres einen Anlagebedarf für insgesamt 10 Liegenschaften (inkl. der selbstbewohnten) erkennen.

3.4 In Würdigung der gesamten Umstände ist festzustellen, dass es dem Beschwerdeführer nicht in erster Linie um die Verwaltung eigenen, anlagebedürftigen Vermögens geht, sondern - wie er selber einräumt - um die Erzielung eines Einkommens, das die fehlende Rente der zweiten Säule ersetzen soll. Die systematische Vorgehensweise des Beschwerdeführers kommt zudem einem eigentlichen Geschäftsmodell gleich. So stellt die Renovation von älteren Liegenschaften hier nicht bloss, gelegentliche Notwendigkeit im Rahmen der Liegenschaftenverwaltung dar, sondern gehört zum Konzept. Wie er an der heutigen Verhandlung ausführt, schwebt ihm auch vor, dass seine Söhne nach seinem Tod als



Gebrüder A. ___ Immobilien-Dienste die Liegenschaften übernehmen sollten und zusammen mit den bereits geschenkten Liegenschaften einen Grundstock dafür hätten. Dies suggeriert wiederum einen erwerblichen Charakter der vom Beschwerdeführer ausgeübten Tätigkeit im Zusammenhang mit der Immobilienverwaltung. Zusammenfassend ist mit der Beschwerdegegnerin in Bezug auf die fraglichen Mietzinserträge von einer selbstständigen Erwerbstätigkeit auszugehen.

3.5 In betraglicher Hinsicht macht der Beschwerdeführer keine Einwände geltend. Das von der Steuerbehörde gemeldete Einkommen (bei dem wohl die konkreten, auf die jeweiligen Liegenschaften aufgeschlüsselten Hypothekarzinsen berücksichtigt wurden) ist zudem kleiner als das Einkommen, das sich bei Berücksichtigung der Schuldzinsen nach Lage der Aktiven ergeben würde (vgl. E. 2). Der angefochtene Einspracheentscheid vom 28. Februar 2014 erweist sich damit im Ergebnis als korrekt.

4.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Gerichtskosten sind keine zu erheben (Art. 61 lit. a ATSG).

Demgemäss hat das Versicherungsgericht

entschieden:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.