



**Fall-Nr.:** AHV 2017/18  
**Stelle:** Versicherungsgericht  
**Rubrik:** AHV - Alters- und Hinterlassenenversicherung  
**Publikationsdatum:** 03.09.2018  
**Entscheiddatum:** 03.09.2018

### **Entscheid Versicherungsgericht, 03.09.2018**

**Die Erzielung von Einnahmen aus der Vermietung von Dreivierteln des auch selbst bewohnten Eigenheims stellt keine selbstständige Erwerbstätigkeit dar (Entscheid des Versicherungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 3. September 2018, AHV 2017/18).**

Entscheid vom 3. September 2018

Besetzung

Versicherungsrichterinnen Michaela Machleidt Lehmann (Vorsitz),

Marie Löhner und Marie-Theres Rüegg Haltinner; Gerichtsschreiber

Jürg Schutzbach

Geschäftsnr.

AHV 2017/18

Parteien

**A.\_\_\_\_,**

**Beschwerdeführerin,**

gegen



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

### **Beschwerdegegnerin,**

Gegenstand

### **Beitragsrechtliche Stellung**

### **Sachverhalt**

A.

A.a A. \_\_\_ meldete am 10. Mai 2017 ihre Aufnahme einer selbstständigen Erwerbstätigkeit per 1. April 2017 im Bereich Vermietung und Liegenschaftsunterhalt an (act. G3.1/3-1 ff.). Am 8. Juni 2017 leitete die Sozialversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen (SVA) den Fall der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (Suva) zur Abklärung der sozialversicherungsrechtlichen Stellung weiter (act. G3.1/5-1). Am 16. Juni 2017 meldete die Suva zurück, die Abklärungen hätten ergeben, dass es sich um Eigenbedarfsarbeiten (eigenes Haus der Versicherten) handle, sie deshalb keine weiteren Abklärungen durchführen würden und damit der SVA die weitere Bearbeitung überlassen werde (act. G3.1/6-1). Die SVA lehnte die Anerkennung der Versicherten als selbstständig Erwerbstätige mit Verfügung vom 13. Juli 2017 ab (act. G3.1/9-1).

B.

B.a Mit Schreiben vom 19. Juli 2017 erhob die Versicherte dagegen Einsprache und macht sinngemäss geltend, sie benötige 75% ihrer Arbeitskraft für den Unterhalt, die Instandhaltung und das Management des Hauses. Diese Arbeitskraft sei erforderlich, um die Mietzinseinnahmen zu erzielen. Zudem vermiete sie ihr Haus auf eigene Rechnung, mit eigenem wirtschaftlichem Risiko und ohne fremde Weisung als freie Unternehmerin (act. G3.1/10-1).



## St.Galler Gerichte

B.b Mit Entscheidung vom 26. Oktober 2017 wies die SVA St. Gallen die Einsprache ab. Bei der Instandhaltung und der Umschwungspflege handle es sich um Eigenleistungen, welche die eigenen Ausgaben minimierten (z.B. Anstellung eines Gärtners oder Immobilienpflegers). Diese würden auch anfallen, wenn die Einsprecherin die Liegenschaft alleine bewohnen und nicht teilweise vermieten würde. Zudem würden gemäss Mitteilung des Steueramtes die Mietzinseinnahmen über das Privatvermögen deklariert werden, weshalb diese nicht als Einnahmen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit abgerechnet werden könnten. Damit handle es sich bei den Mietzinseinnahmen nicht um Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit (act. G3.1/14-3 f.).

C.

C.a Mit einem an die SVA gerichteten Schreiben vom 13. November 2017 erhob die Versicherte sinngemäss Beschwerde gegen den Einspracheentscheid vom 26. Oktober 2017. Die Beschwerdeführerin macht hauptsächlich geltend, mit dem Entscheid werde sie genötigt ein falsches Zeugnis abzugeben. Dies werde sie jedoch nicht machen. Sie sei nie nichterwerbstätig gewesen. Sie generiere ihr Einkommen durch ihre Arbeit von 50-70% und durch ihr Vermögen. Eine andere Deklaration würde nicht der Wahrheit entsprechen. Zudem vermerkte die Beschwerdeführerin, dass sie bis Ende Jahr abwesend sei (act. G1). Die SVA leitete die Eingabe am 25. November 2017 zuständigkeitshalber an das Versicherungsgericht weiter (act. G0).

C.b Mit Beschwerdeantwort vom 15. Dezember 2017 beantragt die Beschwerdegegnerin, die Beschwerde sei abzuweisen, und macht geltend, die Tätigkeit der Beschwerdeführerin falle nicht unter die Definition von selbstständiger Erwerbstätigkeit, auch wenn sie sich als selbstständig Erwerbende betrachte. Es handle sich um Eigenleistungen, weshalb der Liegenschaftsertrag kein Erwerbseinkommen darstelle (act. G3).

C.c Mit Replik vom 5. Januar 2018 beantragt die Beschwerdeführerin, als selbstständig Erwerbende anerkannt zu werden. Sie macht sinngemäss geltend, nach 20 Jahren Arbeit habe sie das Haus fertigstellen können. Aktuell werde das Haus bis auf ein Zimmer vermietet. Dabei handle es sich nicht um übliche Mietverhältnisse, da es sich



## St.Galler Gerichte

um ein Frauen- und Umwelthaus handle. Eine vor circa 10 Jahren begonnene Weiterbildung habe sie abbrechen müssen, da sie nicht die Kapazität gehabt habe, die Weiterbildung zu absolvieren und gleichzeitig das Haus fertigzustellen. Das Haus erfordere immer noch sehr viel Arbeit, da der grosse Umschwung und der Garten viel Unterhalt und Pflege benötigten. Somit habe sie 20 Jahre am Haus gearbeitet, arbeite immer noch daran und habe sich deshalb in all den Jahren nicht beruflich etablieren können (act. G5).

C.d Mit Duplik vom 26. Januar 2018 hält die Beschwerdegegnerin an ihrem Antrag fest und führt aus, die beigelegten unbefristeten Mietverträge widersprüchen den Aussagen der Beschwerdeführerin, wonach keine üblichen Mietverhältnisse beständen und ein aufwändiges Frauenhaus/Umwelthaus geführt werde. Zudem habe die Beschwerdeführerin mit Telefonat vom 13. Juli 2017 angegeben, dass sie von 2012 bis 2015 im Ausland auf Reisen gewelt und dort Kinder gegen Kost und Logis gehütet habe. Die Gebäudeversicherung habe sie währenddessen über ihre Tochter laufen lassen (act. G7).

## Erwägungen

1.

Vorliegend ist die beitragsrechtliche Stellung der Beschwerdeführerin streitig und zu prüfen.

1.1 Nach dem Bundesgesetz über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVG; SR 831.10) sind natürliche Personen mit Wohnsitz in der Schweiz nach diesem Gesetz versichert (Art. 1a Abs. 1 lit. b AHVG). Die Versicherten sind beitragspflichtig, solange sie eine Erwerbstätigkeit ausüben. Für Nichterwerbstätige beginnt die Beitragspflicht am 1. Januar nach Vollendung des 20. Altersjahres und dauert bis zum Ende des Monats, in welchem Frauen das 64. und Männer das 65. Altersjahr vollendet haben (Art. 3 Abs. 1 AHVG).

1.2 Die Beiträge der erwerbstätigen Versicherten werden in Prozenten des Einkommens aus unselbstständiger oder selbstständiger Erwerbstätigkeit festgesetzt (Art. 4 Abs. 1 AHVG). Nichterwerbstätige bezahlen einen Beitrag nach ihren sozialen



Verhältnissen. Der Mindestbeitrag beträgt Fr. 392.--. Der Höchstbeitrag entspricht dem 50-fachen Mindestbeitrag. Erwerbstätige, die im Kalenderjahr, gegebenenfalls mit Einschluss des Arbeitgeberbeitrages, weniger als Fr. 392.-- entrichten, gelten ebenfalls als Nichterwerbstätige (Art. 10 Abs. 1 AHVG i.V.m. Art. 28bis Abs. 1 der Verordnung über die Alters- und Hinterlassenenversicherung [AHVV, SR 831.101]).

1.3 Gemäss Art. 4 Abs. 1 AHVG schuldet die erwerbstätige versicherte Person Beiträge auf dem aus einer selbstständigen oder unselbstständigen Erwerbstätigkeit fliessenden Einkommen. Gemäss Art. 9 Abs. 1 AHVG ist Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit jedes Erwerbseinkommen, das nicht Entgelt für in unselbstständiger Stellung geleistete Arbeit darstellt.

1.4 Als Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit im Sinne von Art. 9 Abs. 1 AHVG gelten gemäss 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 Artikel 18 Absatz 2 DBG (Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990; SR 642.11) und der Gewinne aus der Veräusserung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nach Artikel 18 Absatz 4 DBG, mit Ausnahme der Einkünfte aus zu Geschäftsvermögen erklärten Beteiligungen nach Artikel 18 Absatz 2 DBG. Nicht unter den Begriff der selbstständigen Erwerbstätigkeit im Sinne von Art. 9 Abs. 1 AHVG und Art. 17 AHVV fällt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die blosse Verwaltung des eigenen Vermögens. Der daraus resultierende reine Kapitalertrag unterliegt daher nicht der Beitragspflicht. Gleiches gilt für Gewinne aus privatem Vermögen, welche in Ausnützung einer zufällig sich bietenden Gelegenheit erzielt worden sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 23. August 2012, 9C\_803/2012, E.3.3.1, mit weiteren Hinweisen).

1.5 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 herrühren, bildet die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Abgrenzung zwischen Privat- und Geschäftsvermögen bei der Besteuerung von Kapitalgewinnen nach Art. 16 f. DBG. 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 so genannten 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 (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 23. August 2012, 9C\_803/2012, E.3.3.2, mit weiteren Hinweisen).

1.6 Gemäss Art. 18 Abs. 2 Satz 3 DBG gelten als Geschäftsvermögen alle Vermögenswerte, die ganz oder vorwiegend der selbstständigen Erwerbstätigkeit dienen. Der Begriff des Geschäftsvermögens setzt sich steuerrechtlich somit aus zwei Tatbestandsmerkmalen zusammen: einer selbstständigen Erwerbstätigkeit einerseits und dem Umstand, dass der fragliche Vermögensgegenstand dieser tatsächlich dient andererseits. Es sind keine Gründe erkennbar, sozialversicherungsrechtlich einen Zusammenhang zwischen Geschäftsvermögen und selbstständiger Erwerbstätigkeit zu verneinen. Schon aus begrifflicher Sicht kann nicht gesagt werden, Erträge aus der Bewirtschaftung von Geschäftsvermögen seien Einkünfte aus privater Vermögensverwaltung. Dass gleich wie im Steuerrecht auch im AHV-Beitragsrecht eine Verbindung zwischen Geschäftsvermögen und selbstständiger Erwerbstätigkeit besteht, ergibt sich aus Art. 17 AHV (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 23. August 2012, 9C\_803/2012, E.3.3.3, mit weiteren Hinweisen). Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung stellen sodann die aus der Vermietung von Liegenschaften des Geschäftsvermögens erwirtschafteten Erträge Einkünfte aus selbstständiger Erwerbstätigkeit dar, welche der AHV-Beitragspflicht unterliegen, ohne dass geprüft werden müsste, ob es sich bei der Vermietung um eine selbstständige Erwerbstätigkeit handelt oder nicht (BGE 134 V 255 E. 4.2 f.).

1.7 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung stellt die Vermietung von Wohnungen eines so genannten Renditenhauses Vermögensverwaltung dar, wenn und soweit diese Tätigkeit sich auf die Erzielung der Erträge des Vermögensobjekts an sich beschränkt und nicht betrieblichen Charakter hat. Dagegen erhält die Vermietertätigkeit dann betrieblichen Charakter, wenn sie die blosse



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 (Urteil des Bundesgerichts vom 23. August 2012, 9C\_803/2012, E.3.4, mit weiteren Hinweisen).

1.8 Nicht zum Erwerbseinkommen gehören für private Zwecke erbrachte Eigenleistungen, welche sich in der Einsparung von Auslagen erschöpfen und welche ausserhalb des Rahmens der beruflichen Tätigkeit der oder des Versicherten erfolgen. Der kaufmännische Angestellte oder der unselbstständigerwerbende Maurer, der Arbeiten an der eigenen Liegenschaft ausführt, die üblicherweise an Dritte vergeben werden, erbringt damit eine nicht zum Erwerbseinkommen gehörende Eigenleistung (vgl. Rz 1086f. der Wegleitung über die Beiträge der Selbstständigerwerbenden und Nichterwerbstätigen in der AHV, IV und EO [WSN]).

2.

2.1 Die Beschwerdeführerin hat das Haus – gemäss eigenen Angaben – vor 20 Jahren gemeinsam mit ihrem damaligen Ehemann erworben und ihn vor 10 Jahren nach der Scheidung ausbezahlt, so dass es aktuell zu ihrem Privatvermögen gehört. Gemäss den Abklärungen der SVA vom 3. Juli 2017 beim Steueramt deklariert die Beschwerdeführerin kein Geschäftsvermögen und die Mieteinnahmen als Ertrag aus ihrem Privatvermögen (vgl. act. G3.1/13-2).

2.2 Aus den von der Beschwerdeführerin mit der Anmeldung eingereichten Unterlagen ergibt sich, dass sie seit 15. November 2014 eine 2.5 Zimmer-Wohnung im ersten Stock für Fr. 980.--, seit 1. Dezember 2015 ein Zimmer im Parterre für Fr. 600.-- und seit 1. Dezember 2016 zwei Zimmer im Erdgeschoss für Fr. 850.-- jeweils (brutto) pro Monat vermietet (act. G3.1/3-9ff.). Wobei der Mietvertrag über die zwei Zimmer am 26.



April 2017 per Ende Mai 2017 gekündigt wurde (act. G3.1/3-8). Sie gab an, dass sie Dreiviertel des Hauses vermieten und sich insbesondere um den Umschwung und die Holzzentralheizung kümmern würde. Es handle sich um eine „Frauen WG/HG“ (act. G3.1/3-4). Am 17. August 2017 hat die Beschwerdeführerin gegenüber der SVA angegeben, dass sie die zwei Zimmer sowie die Wohnung unmöbliert vermiete (Notiz auf act. G3.1/10-7). Sie vermietet die Wohnungen ausschliesslich an Frauen und legt Wert auf naturnahes Wohnen (act. G5). Über die normale Benutzung hinaus bietet die Beschwerdeführerin jedoch keine Zusatzdienstleistungen (wie Verpflegung, Wäsche, Möblierung, Betreuung, Pflege oder ähnliches) an oder stellt solche Leistungen auch nicht in Rechnung.

2.3 Die Beschwerdeführerin macht überdurchschnittlich viel Aufwand geltend, um den Umschwung und den Garten des Hauses zu pflegen. Dies vermag keine selbstständige Erwerbstätigkeit zu begründen, zumal sie sich dadurch Auslagen, wie etwa die Anstellung eines Gärtners, erspart. Zudem ist aktenkundig, dass sich die Beschwerdeführerin von 2012 bis 2016 im Ausland aufhielt und dort Kinder gegen Kost und Logis hütete (act. G3.1/8-1). Somit begann die Beschwerdeführerin Teile des Hauses zu vermieten, als sie sich noch im Ausland befand. Dies steht im Gegensatz zur Aussage, dass das Haus bzw. dessen Vermietung übermässig viel Zeit in Anspruch genommen habe.

2.4 Auch die Renovationsarbeiten am Haus, die 20 Jahre gedauert haben sollen, hätten durch Externe – in wahrscheinlich kürzerer Zeit – erbracht werden können. Die erbrachten Eigenleistungen stellen somit kein Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit dar.

2.5 Gesamthaft verfügt die Beschwerdeführerin über ein Privatvermögen. Sie verwaltet dieses selbst, betreibt dafür einen gewissen zeitlichen und finanziellen Aufwand und erzielt daraus gleichzeitig Einnahmen. Mit der Vermietung ihres Hauses erhält sie hauptsächlich einen Deckungsbeitrag an ihre Fixkosten. Sie selbst bewohnt das Haus zusammen mit den Mieterinnen in einer Wohngemeinschaft. Beim Kauf des Hauses lag keine planmässige Verwirklichung einer Erwerbsabsicht vor und dieses stellt kein Geschäftsvermögen dar. Über die blosser Vermietung der Räume hinaus bietet die Beschwerdeführerin keine Zusatzdienstleistungen an. Solche sind auch den



Mietverträgen nicht zu entnehmen. Die von ihr erbrachten Eigenleistungen ersparen ihr zusätzliche Kosten und führen nicht zu einer Wertvermehrung der Liegenschaft. Die Tatsache, dass sich die Beschwerdeführerin selbst als selbstständig Erwerbstätige sieht, ist für die Qualifizierung nicht massgebend. Die Vermietung des Hauses stellt somit private Vermögensverwaltung und nicht gewerbliche Nutzung dar.

3.

Nach dem Gesagten ist die Versicherte zu Recht als Nichterwerbstätige qualifiziert worden und der Einspracheentscheid vom 26. Oktober 2017 nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

4.

Gerichtskosten sind keine zu erheben (Art. 61 lit. a ATSG).

### **Entscheid**

im Zirkulationsverfahren gemäss Art. 39 VRP

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.