

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



II 2024 57

Entscheid vom 5. November 2024

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
Dr.iur. Frank Lampert, Richter
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

A._____,
Beschwerdeführer,

gegen

Ausgleichskasse Schwyz, Rechtsdienst, Postfach 53,
6431 Schwyz,
Vorinstanz,

Gegenstand

Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV-Beiträge 2021:
Qualifikation als gewerbmässiger Liegenschaftshändler)

Sachverhalt:

A. Mit "Verfügung für die provisorische Beitragsrechnung für das Jahr 2021" vom 26. Januar 2021 erhob die Ausgleichskasse Schwyz von A. _____ (nachstehend: der Versicherte) Akontobeiträge für Selbständigerwerbende (SE) von total Fr. 2'482.65 (AHV/IV/EO: Fr. 1'988.40; FAK: Fr. 414.70; Verwaltungskosten: Fr. 79.55) (AK-act. 1). In der Folge stellte die Ausgleichskasse Schwyz dem Versicherten am 3. März 2021 für das erste Quartal 2021 Fr. 620.70 (AHV/IV/EO: Fr. 497.10; FAK: Fr. 103.70; Verwaltungskosten: Fr. 19.90) in Rechnung, am 9. Juni 2021 für das zweite Quartal Fr. 640.70 (inkl. Fr. 20.-- Mahngebühren nach Mahnung vom 10.5.2021 für die Beitragsrechnung für das erste Quartal), am 8. September 2021 für das dritte Quartal ebenfalls Fr. 640.70 (inkl. Fr. 20.-- Mahngebühren nach Mahnung vom 10.8.2021 für die Beitragsrechnung für das zweite Quartal) sowie am 3. Dezember 2021 für das vierte Quartal wiederum Fr. 620.70 (AK-act. 2 bis 7).

B. Gestützt auf die Steuermeldung AHV, wonach der Versicherte im Jahr 2021 aus SE ein Einkommen von Fr. 279'364.-- erzielte und ein im Betrieb investiertes Eigenkapital von Fr. 149'217.-- verzeichnete (AK-act. 8), verfügte die Ausgleichskasse am 14. September 2023 für das Jahr 2021 definitiv Beiträge von Fr. 34'208.60 (AHV/IV/EO: Fr. 31'040.40; FAK: Fr. 1'926.60; Verwaltungskosten: Fr. 1'241.60) auf der Basis des Einkommens von Fr. 279'364.-- zzgl. aufzurechnende persönliche Beiträge von Fr. 31'040.45 entsprechend total (abgerundet) Fr. 310'400.-- (AK-act. 10).

Gleichentags stellte die Ausgleichskasse dem Versicherten die Schlussrechnung über Fr. 32'845.-- zu (Fr. 34'208.60 zzgl. Verzugszinsen von Fr. 1'119.20 [AK-act. 12] sowie Mahngebühren von Fr. 40.-- abzgl. bisherige Zahlungen von Fr. 2'522.80) (AK-act. 11).

C. Gegen die Beitragsverfügung vom 14. September 2023 erhob der Versicherte mit Eingabe vom 20. Oktober 2023 Einsprache bei der Ausgleichskasse.

D. Mit Entscheid Nr. 1201/23 vom 14. Mai 2024 wies die Ausgleichskasse die Einsprache ab (Disp.-Ziff. 1). Kosten wurden keine erhoben (Disp.-Ziff. 2).

E. Gegen diesen Einspracheentscheid (Versand am 14.5.2024) erhebt der Versicherte mit Eingabe vom 12. Juni 2024 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit folgendem Rechtsbegehren:

Die Firma B. _____ soll als Vehikel zur Verwaltung meines privaten Vermögens eingestuft werden und nicht als gewerblicher Liegenschaftshandel.

Dementsprechend sollen die Gewinne aus dem Verkauf der Liegenschaft im Jahr 2021 nicht der AHV-Beitragspflicht unterliegen.

F. Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 27. Juni 2024 die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers. Unter Verweis auf die Darlegungen im angefochtenen Einspracheentscheid verzichtet sie auf weitere Ausführungen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 A._____ ist unbeschränkt haftender Gesellschafter der am 11. Juni 2014 im Handelsregister des Kantons Schwyz eingetragenen B._____ mit Sitz in C._____ (bis 18.9.2023 in D._____). Er zeichnet mit Einzelunterschrift. Kommanditär ohne Zeichnungsberechtigung mit einer Kommanditsumme von Fr. 25'000.-- (bis 10.10.2017 mit Fr. 200'000.--, anschliessend bis 24.3.2022 mit Fr. 480'000.--) ist E._____. Die Kommanditgesellschaft bezweckt

Aufbau eines Immobilienportfolios von Wohnimmobilien zur Vermietung unter Ausnutzung des momentan niedrigen Zinsniveaus für Hebeleffekte. Der Handel mit Immobilien zur Realisierung von Unterbewertungen (insbesondere Ankauf von Objekten aus Zwangsversteigerungen sowie von Mehrfamilienhäusern zur Aufteilung in Einzel-Wohnungen und deren Verkauf).

1.2 Laut der Steuermeldung (mit Einschätzungsdatum 15.5.2023) setzt sich das steuerbare Einkommen des Beschwerdeführers von Fr. 279'364.-- wie folgt zusammen (Beträge in Franken):

Selbständiger Haupterwerb	67'825
Selbständiger Haupterwerb aus Liegenschaftenhandel	159'958
Anteil aus Personengesellschaften	51'581

Laut der Steuerveranlagung 2021 (Einschätzungsvorschlag vom 21.3.2023 = Beilage zur Einsprache vom 20.10.2023 [unter AK-act. 13]) wurden in Abweichung von der Selbstdeklaration des Beschwerdeführers unter Position 410 (Einkommen aus Kommanditgesellschaft) aus einem Verkauf von Grundstücken in Schwyz folgende zusätzliche Gewinne berücksichtigt:

- wiedereingebrachte Abschreibungen von CHF 72'341 (Differenz Anlagekosten CHF 1'953'325 und Buchwert vor Verkauf von CHF 1'880'984). Steuerbar beim Kanton und Bund, Ergänzung Ziff. 410.

- Wertzuwachsgewinn von CHF 166'675 (Differenz Verkaufspreis CHF 2'120'000 und Anlagekosten CHF 1'953'325). Steuerbar beim Bund, Ergänzung Ziffer 417 (kantonal wird der Gewinn über die Grundstückgewinnsteuer erfasst)

Anteil Abschreibungen A._____ CHF 69'426, Anteil E._____ CHF 2'915

Anteil Wertzuwachsgewinn A._____ CHF 159'958, Anteil E._____ CHF 6'717

1.3.1 Mit der Einsprache vom 20. Oktober 2023 bestätigte der Beschwerdeführer ein Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit (als Informatiker aus F._____) von Fr. 67'825.--. Er machte jedoch unter Beilage seiner Steuererklärung 2021 geltend, aus der Kommanditgesellschaft habe ein Verlust von Fr. 17'845.-- resultiert. Zuzurechnen seien Fr. 11'987.--, was eine "Basis für die AHV" von Fr. 61'967.-- ergebe.

Seitens der kantonalen Steuerverwaltung (StV) sei zu Recht darauf hingewiesen worden, dass beim Verkauf ihrer Immobilie in Schwyz die getätigten Abschreibungen von Fr. 72'341.-- dem Gewinn zugerechnet werden müssten. Da es sich hierbei um Abschreibungen handle, die den Gewinn aus der Vermietung geschmälert hätten, sei dieser Gewinn aus seiner Sicht auch AHV-pflichtig. Der AHV-Basisbetrag belaufe sich daher neu auf Fr. 131'393.-- [Fr. 61'967.-- plus Anteil an Fr. 72'341.-- von Fr. 69'426.--], abzüglich allfällige Freibeträge.

Nicht nachvollziehen könne er allerdings, weshalb der Grundstücksgewinn, für den bereits die Grundstückgewinnsteuer in der Kommanditgesellschaft bezahlt worden sei, erneut besteuert werden soll. Grundstücksgewinne seien nicht AHV-pflichtig. Er gehe davon aus, dass Grundstücksgewinne auch in einer Kommanditgesellschaft mit seinem Vater zusammen, da diese ja keine juristische Person darstelle, genauso wenig AHV-pflichtig sei, wie wenn das Grundstück ihm und/oder dem Vater alleine gehöre.

1.3.2 Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde macht der Beschwerdeführer namentlich geltend, die Kommanditgesellschaft diene ausschliesslich der Verwaltung seines Vermögens. In bisher zehn Jahren seien drei Immobilien gekauft und vermietet worden, mit denen er eine zusätzliche Altersvorsorge ausbauen möchte. Der Handelsregistereintrag sei bewusst weit gefasst worden. Von den drei Häusern sei eines verkauft worden, das deutlich älter als die beiden anderen gewesen sei. Grund für den Verkauf sei keineswegs eine Gewinnerzielungsabsicht, sondern eine Neuausrichtung des Portfolios bzw. der Strategie gewesen, was auch bei der privaten Vermögensverwaltung legitim sei.

2.1.1 Gemäss Art. 4 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVG; SR 831.10) vom 20. Dezember 1946 schulden die erwerbstätigen Versicherten Beiträge auf dem aus einer unselbständigen oder selbständigen Erwerbstätigkeit fliessenden Einkommen. Nach Art. 9 Abs. 1 AHVG ist Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit jedes Erwerbseinkommen, das nicht Entgelt für in unselbständiger Stellung geleistete Arbeit darstellt. Als selbständiges Einkommen gelten laut Art. 17 der Verordnung über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVV; SR 831.101) vom 31. Oktober 1947 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; SR 642.11) vom 14. Dezember 1990 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.

Art. 17 AHVV nimmt die in Art. 18 Abs. 1 DBG verwendeten Begriffe wieder auf und verweist überdies bezüglich der Kapital- und Überführungsgewinne auf Art. 18 Abs. 2 DBG sowie hinsichtlich der Gewinne aus der Veräusserung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken auf Art. 18 Abs. 4 DBG. Dies führt bei der Umschreibung des Einkommens aus selbständiger Tätigkeit zu einer Harmonisierung zwischen dem Beitragsrecht der AHV und dem Steuerrecht, soweit das AHVG und die AHVV keine abweichenden Regelungen enthalten (BGE 147 V 114 E. 3.2; BGE 134 V 250 E. 3.2).

2.1.2 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. Andererseits 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 136 V 258 E. 2.2.1 f.; BGE 134 V 250 E. 3.1; BGE 125 V 383, E. 2a mit Hinweisen).

2.2.1 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 (vgl. Urteil BGer 9C_591/2016 vom 21.3.2017 E. 3.2.1 ff. mit zahlreichen Hinweisen) zur beitragsrechtlichen Abgrenzung von blosser (privater) Vermögensverwaltung
(oder Gewinnerzielung in Ausnützung einer zufällig sich bietenden Gelegenheit und betrieblicher (gewerbsmässiger) Nutzung von Liegenschaften).

2.2.2 Indizien für eine beitragspflichtige Erwerbstätigkeit stellen etwa die (systematische oder planmässige) Art und Weise des Vorgehens (aktives, wertvermehrendes Tätigwerden durch Parzellierung, Überbauung, Werbung etc., Erwerb in der offenkundigen Absicht, die Liegenschaft möglichst rasch mit Gewinn weiterzuverkaufen, Ausnützung der Marktentwicklung), die Häufigkeit der Liegenschaftsgeschäfte, deren Finanzierung durch den Einsatz bedeutender fremder Mittel oder der Veräusserungserlöse, der enge Zusammenhang mit der (haupt-) beruflichen Tätigkeit des Pflichtigen, spezielle Fachkenntnisse und eine kurze Besitzesdauer dar. Nicht erforderlich für die Annahme einer beitragspflichtigen (selbständigen) Erwerbstätigkeit ist dagegen die nach aussen sichtbare Teilnahme am Wirtschaftsverkehr (vgl. BGE 141 V 234 E. 6.2; Urteile BGer 9C_417/2010 vom 21.10.2010 E. 3, in: SVR 2011 AHV Nr. 12; 9C_455/2008 vom 5.11.2008 E. 4; vgl. auch 2C_1204/2013 vom 2.10.2014 E. 2.3, in: StE 2015 B 23.1 Nr. 82).

2.2.3 Keine selbständige Erwerbstätigkeit bzw. kein gewerbsmässiger Immobilienhandel 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, professionell 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 Ertrag zu erzielen. Dies gilt - ohne Hinzutreten weiterer Umstände - selbst dann, wenn zur Werterhöhung und Erleichterung des Weiterverkaufs Stockwerkeigentumseinheiten begründet werden. Allerdings setzt dies voraus, dass das Geschäft nicht ausschliesslich mit fremden Mitteln finanziert worden ist (Urteil BGer 2C_1204/2013 vom 2.10.2014 E. 2.4 mit diversen Hinweisen, in: StE 2015 B 23.1 Nr. 82; ferner Urteil [des Eidg. Versicherungsgerichts] H 301/01 vom 29.3.2005 E. 5.2).

2.3 Das Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit und das im Betrieb eingesetzte eigene Kapital werden von den kantonalen Steuerbehörden ermittelt und den Ausgleichskassen gemeldet (Art. 9 Abs. 3 AHVG). Die Angaben der kantonalen Steuerbehörden sind für die Ausgleichskassen verbindlich (Art. 23 Abs. 4 AHVV). Zu dieser Verbindlichkeit hat das Bundesgericht mit BGE 147 V 114 Folgendes erwogen:

3.4.2 Eine Bindung an die Steuermeldung wird betreffend die Fragen, ob überhaupt Erwerbseinkommen und gegebenenfalls solches aus selbständiger oder unselbständiger Tätigkeit vorliegt und ob die Person, die das Einkommen bezogen hat, beitragspflichtig ist, von der Rechtsprechung relativ und differenziert betrachtet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass nicht jeder Qualifikation, die in

AHV-beitragsrechtlicher Hinsicht entscheidend ist, auch steuerrechtlich Bedeutung zukommt. Die verwendeten Formulierungen zu Umfang und Tragweite der Verbindlichkeit der Steuermeldungen sind entsprechend uneinheitlich: (...). Für die vorliegend massgebende Konstellation (Veräusserung von Vermögen, bei dem umstritten ist, ob es als Privatvermögen oder als Geschäftsvermögen qualifiziert wird) wird dagegen jedoch konstant festgehalten: "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" (vgl. Urteil 9C_897/2013 vom 27. Juni 2014 E. 2.2.2, nicht publ. in: BGE 140 V 241, aber in: SVR 2014 AHV Nr. 7 S. 23). Hintergrund dieser Regelung ist, dass eine steuerrechtliche Qualifikation, welche klare steuerrechtliche Konsequenzen nach sich zog, in aller Regel auf einem bewussten Entscheid der Steuerbehörde in Abwägung der verschiedenen Umstände - wirtschaftliche Gegebenheiten und des Widmungswillens - beruht. Vor diesem Hintergrund sowie dem Grundsatz der Einheit der Rechtsordnung und dem Verweis im Sozialversicherungsrecht auf die steuerrechtlichen Regelungen ist die von der Steuerbehörde gemeldete - im Steuerverfahren rechtskräftig gewordene - Qualifikation für die Ausgleichskassen grundsätzlich als verbindlich zu erachten. Führt eine durch die Steuerbehörden vorgenommene Qualifikation somit zu einem Entscheid mit steuerrechtlichen Auswirkungen, müssen die AHV-Behörden diesfalls eigene nähere Abklärungen nur vornehmen, wenn sich ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit der Steuermeldung ergeben (Urteil 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 S. 253 f. und BGE 121 V 80 E. 2c S. 82 f.).

3.1.1 Vorliegend hat die StV dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 27. März 2023 den Einschätzungsvorschlag zur Veranlagungsverfügung 2021 zugestellt mit dem Hinweis, dass ohne schriftlichen Gegenbericht bis zum 15. April 2023 die Veranlagungsverfügung mit den detaillierten Faktoren im Verlaufe der nächsten Wochen postalisch zugestellt werde. Der Einschätzungsvorschlag erhielt die vorerwähnten (E. 1.2) Korrekturen. Am 15. Mai 2023 erfolgte die definitive Veranlagung (vgl. vorstehend E. 1.2). Hiergegen hat der Beschwerdeführer offensichtlich - anders als gegen die vorliegend strittige AHV-Beitragsverfügung - keine Einsprache erhoben, jedenfalls lässt sich den Akten wie auch den Vorbringen nichts Anderes entnehmen. Allein dieser Umstand lässt ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit der Steuermeldung ausschliessen.

3.1.2 Im vorliegenden Verfahren hat die Vorinstanz beim zuständigen Mitarbeiter der (StV) ergänzende Auskünfte eingeholt (AK-act. 10 [Mail vom 10.1.2024]). Der Mitarbeiter äusserte sich wie folgt:

Ich hatte in den letzten Jahren öfters mit Herr A. _____ zu tun und habe ihm mehrmals mitgeteilt, dass die von ihm gewählte Gestaltung über eine Kollektivgesellschaft sehr komplex und mit steuerlichen Risiken behaftet ist, welche beurteilt werden müssen. Auch habe ich ihm mehrmals empfohlen sich beraten zu lassen. Gemäss meinen Informationen hat Herr A. _____ aber bis

jetzt keine fachliche Unterstützung geholt und alles selbst erstellt (Buchhaltung, Steuererklärung, etc.). Im Anhang lasse ich Ihnen mein Schreiben vom 29.04.2019 an A._____ zukommen, wo Sie einen meiner klaren Hinweise entnehmen können (...).

Herr A._____ hat uns im Veranlagungsverfahren 2017 bestätigt, dass eine nach kaufmännischer Art geführte Kollektivgesellschaft vorliege, da neben den Käufen und Verkäufen von Grundstücken auch weitere Leistungen wie Buchhaltungen, Geschäftsführung und Immobilienverwaltung angeboten werden und damit auch Einnahmen erzielt werden. Daher ist unbestritten, dass die B._____ eine Selbstständigkeit darstellt.

Entsprechend sind sämtliche Grundstücke, welche über die Kollektivgesellschaft gekauft werden automatisch auch Geschäftsvermögen. Dies äussert sich auch damit, dass bei allen Liegenschaften Abschreibungen vorgenommen und von uns gewährt wurden (nur bei Geschäftsvermögen möglich).

Zu den Abschreibungen ist es so, dass in den vergangenen Jahren Abschreibungen auf den Grundstücken in der Kollektivgesellschaft vorgenommen wurden. Wenn nun ein Grundstück verkauft wird und der erzielte Preis über dem Buchwert liegt, kommen zuerst die Abschreibungen wieder zur Besteuerung bzw. sind buchhalterisch als Gewinn auszuweisen. So geschehen bei dem Grundstück in Schwyz.

Bezüglich der Grundstückgewinnsteuer und der erneuten Besteuerung in der Kollektivgesellschaft habe ich Herr A._____ versucht dies zu erklären. Die Grundstückgewinnsteuer wird auf kantonaler Ebene auf der Differenz zwischen den Anlagekosten und dem Verkaufspreis erhoben (daher auf dem Wertzuwachsgegninn) und in der Differenz zwischen Buchwert und Anlagekosten (daher auf den Abschreibungen) wird Einkommen aus Selbstständigkeit erzielt und mit der Einkommenssteuer belastet. Bundessteuerlich wird in der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Verkaufspreis Einkommen aus Selbstständigkeit verfügt. Es liegt somit keine Doppelbesteuerung oder so etwas vor, sondern einfach die übliche Besteuerung bei Grundstücken im Geschäftsvermögen. Im grossen Unterschied zu Grundstücken im Privatvermögen wird hier aber der Wertzuwachsgegninn ebenfalls noch mit der Einkommenssteuer belastet (im Privatvermögen läge hier ein steuerfreier Kapitalgegninn vor, Art. 16 Abs. 3 DBG). Weiter kommen nun auch noch Sozialversicherungsbeiträge.

Insgesamt sind dies die Konsequenzen, welche ich Herr A._____ in den letzten Jahren versucht habe klar zu machen. Eine Fachperson hätte ihm diese sicherlich auch aufgezeigt. Nun ist es aber bezüglich aller Grundstücke in der Kollektivgesellschaft schon zu spät bzw. er wird bei Verkäufen mit weiteren, hohen Belastungen rechnen müssen.

Es zeigt sich somit zum einen, dass der Beschwerdeführer auf mögliche rechtliche (steuerliche) Probleme der von ihm gewählten Form der Immobilienverwaltung über eine Kommanditgesellschaft aufgeklärt und ihm angeraten wurde, sich diesbezüglich fachlich beraten zu lassen. Zum andern legte ihm der Mitarbeiter der StV auch dar, dass die bei allen Liegenschaften in den vergangenen Jahren gewährten Abschreibungen nur auf Geschäftsvermögen zulässig sind. Dies schliesst eine Qualifikation als Privatvermögen aus. Des Weiteren legt das Zitat Zeugnis dafür ab, dass die

Veranlagung auf einem "bewussten Entscheid" (vgl. vorstehend zit. BGE 147 V 114 E. 3.4.2) beruht und den wirtschaftlichen Gegebenheiten gerecht wird. Ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit der Steuerveranlagung können mithin nicht aufkommen.

3.1.3 Überdies klärte der Mitarbeiter der StV den Beschwerdeführer auch zutreffend über den Unterschied der Ermittlung des (steuerbaren) Einkommens aus Grundstückveräusserungen nach dem Steuergesetz (StG; SRSZ 172.200) vom 9. Februar 2000 und dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) vom 14. Dezember 1990 auf.

Laut § 19 Abs. 4 StG werden Gewinne auf Grundstücken des Geschäftsvermögens in dem Umfang den steuerbaren Einkünften zugerechnet, in dem Abschreibungen zugelassen werden. Der Gewinn aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privat- wie des Geschäftsvermögens oder von Anteilen als solchen unterliegt hingegen der Grundstückgewinnsteuer (§ 104 Abs. 1 StG [sog. monistisches System]). Der Grundstückgewinn entspricht dabei dem Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt (§ 113 Abs. 1 DBG).

Der Bund wendet hingegen das dualistische System an (vgl. SSK [Hrsg.], Besteuerung der Grundstückgewinne, Februar 2024, S. 3 Ziff. 2.2), wobei Kapitalgewinne auf der Veräusserung von (Liegenschaften aus dem) Privatvermögen steuerfrei sind (Art. 16 Abs. 3 DBG). Bei der Veräusserung von Grundstücken aus dem Geschäftsvermögen unterliegen gemäss Art. 18 Abs. 2 DBG die wiedereingebrachten Abschreibungen (Differenz zwischen den Anlagekosten und dem Buchwert [Einkommenssteuerwert] samt dem Wertzuwachsgeinn der Einkommenssteuer.

Massgebend für die Bemessung der Sozialversicherungsbeiträge ist die Ermittlung des Einkommens (Gewinnes) nach Art. 18 Abs. 2 DBG. Zur Bemessungsgrundlage gehören mithin die wiedereingebrachten Abschreibungen wie der Wertzuwachsgeinn auf der veräusserten Liegenschaft.

3.1.4 Es besteht somit kein Anlass für eine eigene Prüfung der AHV Behörden, ob das veräusserte Grundstück dem Privat- oder Geschäftsvermögen zuzuordnen ist.

3.2 Die Vorinstanz hat im angefochtenen Einspracheentscheid gleichwohl nach Darlegung der auch vorstehend ausgeführten Rechtsgrundlagen eine Würdigung des Sachverhaltes und dabei insbesondere auch der Beurteilung der StV vorgenommen und im Wesentlichen Folgendes festgehalten (E. 9 ff.):

- Alleine der Zweck der Gesellschaft gemäss dem Handelsregistereintrag (vgl. vorstehend E. 1) lasse auf einen gewerbsmässigen Liegenschaftshandel schliessen.
- Die Kommanditgesellschaft sei eine nach kaufmännischer Art geführte Gesellschaft, da neben den Käufen und Verkäufen von Grundstücken auch weitere Leistungen wie Buchhaltungen, Geschäftsführung und Immobilienverwaltung angeboten und damit auch Einnahmen erzielt würden.
- Es sei daher für die Steuerverwaltung unbestritten, dass die Tätigkeit der B._____ (Gesellschaft) eine Selbständigkeit darstelle. Entsprechend seien sämtliche Grundstücke, welche über die Gesellschaft gekauft würden, automatisch auch Geschäftsvermögen.
- Abschreibungen seien nur bei Geschäftsvermögen zulässig.
- Die Angaben und die Stellungnahme der Steuerbehörden seien schlüssig und könnten nachvollzogen werden. Beim Einkommen aus gewerbsmässigen Liegenschaftshandel in der Höhe von Fr. 159'958.-- handle es sich um einen Grundstücksgewinn, der sozialversicherungsrechtlich ein Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit darstelle.
- Es sei nicht zu beanstanden, dass die Ausgleichskasse in Anlehnung an die steuerrechtliche Beurteilung zum Schluss gelangt sei, dass der Beschwerdeführer aus beitragsrechtlicher Sicht als gewerbsmässiger Liegenschaftshändler zu betrachten sei.

3.3.1 Den vorinstanzlichen Ausführungen ist beizupflichten. Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, ist unbehelflich. Abgesehen davon, dass nichts auf eine Neuausrichtung der Strategie hindeutet - der Zweck der Kommanditgesellschaft ist soweit ersichtlich unverändert -, kann dies kein Kriterium für eine Unterscheidung zwischen Geschäfts- und Privatvermögen bilden. Ebenso wenig kann der geltend gemachte Umstand, dass Leistungen wie Buchhaltungen, Geschäftsführung und Immobilienverwaltung durch eine Tochterfirma (G._____ GmbH) in H._____, die zu 100 % der B._____ gehöre, angeboten werden, etwas an der Qualifikation der fraglichen Liegenschaft(en) als Geschäftsvermögen ändern.

3.3.2 Soweit sich der Beschwerdeführer (namentlich) in seiner Einsprache vom 20. Oktober 2023 auf seine Steuerdeklaration 2021 bezieht, fällt auf, dass er in dieser weder Liegenschaften im Privatbesitz noch einen Eigenmietwert oder Einkünfte aus anderen privaten Liegenschaften deklariert hat und ebenso wenig Privatschulden. Hingegen hat die Kommanditgesellschaft im Fragebogen für Kollektiv- und Kommanditgesellschaften beim Vermögen sowohl die verbleibenden zwei Liegenschaften (mit Buchwerten von zusammen

Fr. 4'688'792.-- sowie Passiven von total Fr. 4'243'376.--) deklariert. Bei dieser Deklaration der Liegenschaften als Vermögen der Kommanditgesellschaft und somit als Geschäftsvermögen hat sich der Beschwerdeführer behaften zu lassen.

Des Weiteren fällt auch auf, dass den Buchwerten der beiden Liegenschaften hohe Passiven entgegenstehen. Der Beschwerdeführer seinerseits wurde für das Jahr 2021 mit einem Reinvermögen von Fr. 160'217.--, wovon Fr. 149'217.-- auf seine Anteile an der Kommanditgesellschaft entfallen, veranlagt. Mit anderen Worten wurden die Liegenschaften so oder anders zum überwiegenden Teil fremdfinanziert. Diese hohe Fremdfinanzierung dürfte denn auch der Geschäftsstrategie der Kommanditgesellschaft (bzw. deren Gesellschafter) entsprechen, welche von hohen Hebelwirkungen profitieren wollen. Auch dieser Umstand ist - unbesehen der vorliegend zu beachtenden Verbindlichkeit der Steuermeldung - ein gewichtiges Indiz für die Zuordnung der Liegenschaften zum Geschäftsvermögen. Schliesslich widerspricht sich der Beschwerdeführer selbst, wenn er die Rechtmässigkeit der Aufrechnung der Abschreibungen von Fr. 72'341.-- und der Unterstellung unter die AHV-Pflicht anerkennt, dies im Gegensatz zur Aufrechnung des Wertzuwachsgewinnes. Dies würde das Paradoxon bedingen, dass das Grundstück betreffend die Abschreibungen als Geschäftsvermögen, betreffend den Wertzuwachsgewinn als Privatvermögen zu betrachten wäre. Dass dies nicht sein kann, ist evident.

3.3.3 Sofern der Beschwerdeführer eine Doppelbesteuerung befürchtet haben sollte, hätte er dies mit Einsprache gegen die Steuerveranlagung vorbringen sollen. Vorliegend sind jedoch Sozialversicherungsbeiträge betroffen.

3.4 Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

4. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten dieses Beschwerdeverfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) in der Höhe von insgesamt Fr. 600.-- dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 61 lit. f^{bis} ATSG).

Die obsiegende Vorinstanz hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 61 lit. g ATSG [e contrario]).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) von Fr. 600.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 26. Juni 2024 einen Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- geleistet, womit ihm Fr. 400.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).
5. Zustellung an:
 - den Beschwerdeführer (R)
 - die Vorinstanz (R)
 - und das Bundesamt für Sozialversicherungen BSV, 3003 Bern (A).

Schwyz, 5. November 2024

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumanisch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 2. Dezember 2024