

Détermination du statut  
d'une personne de  
condition indépendante et  
dépendante ; fixation des  
revenus soumis à  
cotisations

Art. 4 al. 1 et 9 al. 1 LAVS ;  
17 RAVS

Le litige porte sur le point de savoir si le recourant, **actionnaire unique de sa propre entreprise de menuiserie, ayant le statut d'indépendant depuis 2004**, doit également être reconnu comme assumant une **activité lucrative en tant que gérant d'immeuble** et donc être soumis à l'AVS à ce titre. En l'occurrence, le recourant en effet a perçu différents honoraires au titre de gestion de sa propre fortune immobilière.

Pour que des revenus tirés de la gestion de biens immobiliers puissent être soumis à AVS, ceux-ci doivent **provenir d'une activité à caractère professionnel**. Nous ne sommes en revanche plus en présence d'une activité à caractère professionnel dans le cas d'une simple gestion du propre patrimoine immobilier appartenant à un assuré.

Le **critère en vue de distinguer** entre une activité lucrative indépendante et la gestion de son propre patrimoine repose sur **celui applicable en matière fiscale en vue de distinguer entre le patrimoine privé et la fortune commerciale**. En l'occurrence, il a été retenu que le recourant s'était uniquement limité à faire fructifier le patrimoine immobilier familial, sans lui conférer une véritable portée à caractère commercial.

Le TF a toutefois rappelé sa jurisprudence selon laquelle il convient de distinguer, sous l'angle du droit des assurances sociales, les revenus provenant de la location d'appartements meublés et non meublés. L'affaire a été renvoyée à la juridiction cantonale pour compléments d'instruction justifiant l'admission partielle du recours de l'assuré.

**Auteur : David Métille, avocat à Lausanne**

Beschwerde gegen den Entscheid des Sozialversicherungsgerichts des Kantons Zürich vom 14. Juli 2016.

## Sachverhalt:

### A.

**A.a.** Der 1949 geborene A. war als ausgebildeter Schreinermeister in der Schreinerei seines Vaters, dem Einzelunternehmen "A. , Schreinerei" angestellt. 1986 wurde der Betrieb in die A. Innenausbau AG überführt, in welcher A. als Aktionär, Verwaltungsrat mit Einzelunterschrift und Arbeitnehmer Einsitz nahm. 2004 verkaufte er seine Anteile an der Gesellschaft. Er ist Eigentümer diverser Liegenschaften u.a. in B. und Umgebung, durch die er Mietzinseinnahmen erzielt.

**A.b.** Am 17. Mai 2006 meldete das Steueramt des Kantons Zürich der Ausgleichskasse des Kantons Zürich, dass A. 2004 erstmals Erwerbseinkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit deklariert habe. Die Ausgleichskasse nahm A. in der Folge als Selbstständigerwerbenden in die Kassenmitgliedschaft auf und erhob in den Jahren 2004 und 2005 auf den gemeldeten Honoraren (Entschädigungen für Verwaltungstätigkeiten zugunsten von Familienangehörigen) jeweils den AHV-

Mindestbeitrag. Für die Jahre 2006 und 2007 stellte sie entsprechende Akontozahlungen in Rechnung. Mit Nachtragsverfügung vom 25. November 2011 setzte sie die persönlichen Beiträge 2006 mangels Steuermeldung definitiv in bisheriger Höhe fest.

Anlässlich der Steuereinschätzung für die Steuerjahre 2006 und 2007 stuft das kantonale Steueramt A. grundsätzlich als gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler ein, teilte jedoch mit, dass eine diesbezüglich abschliessende Beurteilung erst im Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaften erfolgen werde. Auf dieser Basis meldete es der Ausgleichskasse am 6. Mai 2013 ein von A. in den Jahren 2006 und 2007 generiertes Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit von Fr. 253'392.- bzw. Fr. 223'198.- sowie ein im Betrieb investiertes Eigenkapital von Fr. 243'475.- bzw. Fr. 420'375.-. Mit Nachtragsverfügung vom 24. Mai 2013 setzte die Ausgleichskasse die von A. zu leistenden persönlichen AHV-Beiträge für die Jahre 2006 und 2007 wiedererwägungsweise auf der Basis von aus selbstständiger Erwerbstätigkeit erzieltem beitragspflichtigen Einkommen von Fr. 273'800.- bzw. Fr. 233'900.- auf Fr. 26'661.60 bzw. Fr. 22'887.-, je inklusive Verwaltungskosten, fest. Auf diesen Beiträgen erhob die Ausgleichskasse gleichentags Verzugszinsen von 5 % ab 1. Januar 2008 (Beiträge 2006) bzw. 1. Januar 2009 (Beiträge 2007) bis zur Rechnungsstellung. Gegen die Nachtragsverfügung einschliesslich Verzugszinsen liess A. Einsprache einlegen. Am 28. Oktober 2014 rektifizierte das kantonale Steueramt seine Steuermeldungen und übermittelte der Ausgleichskasse von A. aus selbstständiger Erwerbstätigkeit erzielte Einkommen von Fr. 260'384.- (2006) und Fr. 248'111.- (2007) sowie ein investiertes Kapital von Fr. 524'144.- (per 31. Dezember 2006) bzw. Fr. 410'303.- (per 31. Dezember 2007). Mit Entscheid vom 14. Januar 2015 wies die Ausgleichskasse die Einsprache ab; sie kam dabei namentlich zum Schluss, dass die Differenz zwischen den mit Nachtragsverfügung vom 24. Mai 2013 festgesetzten und den auf Grund der neuen Steuermeldungen zu bemessenden Beiträgen bereits verjährt sei.

#### **B.**

Die dagegen eingereichte Beschwerde hiess das Sozialversicherungsgericht des Kantons Zürich teilweise gut und hob den angefochtenen Einspracheentscheid mit der Feststellung auf, dass das aus selbstständiger Erwerbstätigkeit erzielte beitragspflichtige Einkommen von A. für das Beitragsjahr 2006 Fr. 203'100.- und für das Beitragsjahr 2007 Fr. 207'700.- betrage. Zur Neuberechnung der hierauf geschuldeten persönlichen Beiträge wies es die Sache an die Ausgleichskasse zurück (Entscheid vom 14. Juli 2016).

#### **C.**

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten lässt A. die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids, des Einspracheentscheids der Ausgleichskasse vom 14. Januar 2015 sowie deren Nachtragsverfügung vom 24. Mai 2013 samt "darauf beruhenden Rechnungen und Verzugszinsabrechnungen" beantragen.

Die Ausgleichskasse und das Bundesamt für Sozialversicherungen verzichten auf eine Vernehmlassung.

#### **Erwägungen:**

##### **1.**

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die (weiteren) Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen und mit freier Kognition (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 139 V 42 E. 1 S. 44 mit Hinweisen).

**1.1.** Gemäss Art. 90 BGG ist die Beschwerde zulässig gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen. Gegen einen selbstständig eröffneten Zwischenentscheid, der nicht die Zuständigkeit oder den Ausstand betrifft (vgl. Art. 92 BGG), ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nur

zulässig, wenn er einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann (Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG), oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit und Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG). Ist die Beschwerde nicht zulässig oder wurde von ihr kein Gebrauch gemacht, bleibt ein Zwischenentscheid im Rahmen einer Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, sofern er sich auf dessen Inhalt auswirkt (Art. 93 Abs. 3 BGG). Rückweisungsentscheide, mit denen eine Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, sind grundsätzlich Zwischenentscheide, die nur unter den genannten Voraussetzungen beim Bundesgericht angefochten werden können (BGE 140 V 282 E. 2 S. 283 f. mit Hinweisen).

**1.2.** Vorliegend hat das kantonale Gericht die Angelegenheit an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen, damit diese die vom Beschwerdeführer für die Jahre 2006 und 2007 geschuldeten persönlichen AHV-Beiträge auf der Basis von aus selbstständiger Erwerbstätigkeit erzielten beitragspflichtigen Einkommen in der Höhe von Fr. 203'100.- bzw. Fr. 207'700.- neu berechne. Da die Rückweisung einzig der rechnerischen Umsetzung des oberinstanzlich Angeordneten dient, ist der Entscheid rechtsprechungsgemäss als ein das Verfahren prozessual abschliessender Endentscheid - und nicht als Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 Abs. 1 BGG - zu qualifizieren und daher ohne die entsprechenden (Eintretens-) Voraussetzungen vor dem Bundesgericht anfechtbar (vgl. Urteil 9C\_684/2007 vom 27. Dezember 2007 E. 1.1, in: SVR 2008 IV Nr. 39 S. 131).

## **2.**

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann wegen Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG erhoben werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG), und kann deren Sachverhaltsfeststellung nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG).

## **3.**

Streitig und zu prüfen ist, ob Vorinstanz und Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer für die Jahre 2006 und 2007 zu Recht als AHV-beitragsrechtlich gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler qualifiziert hat.

**3.1.** Im angefochtenen Entscheid wurden die diesbezüglich massgeblichen rechtlichen Grundlagen einlässlich und zutreffend wiedergegeben, worauf verwiesen wird (vgl. zum Ganzen insb. Urteil 9C\_803/2011 vom 23. August 2012 E. 3.2 - 3.5).

**3.2.** Ausgangspunkt für die auf Grund der Gesamtheit der Umstände vorzunehmende Beurteilung der Frage, ob Einkünfte aus einer selbstständigen Erwerbstätigkeit im Sinne von Art. 4 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 1 AHVG in Verbindung mit Art. 17 AHVV herrühren, bildet danach die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur beitragsrechtlichen Abgrenzung von blosser (privater) Vermögensverwaltung (oder Gewinnerzielung in Ausnützung einer zufällig sich bietenden Gelegenheit [BGE 134 V 250 E. 3.1 S. 253]) und betrieblicher (gewerbsmässiger) Nutzung von Liegenschaften.

**3.2.1.** 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 (BGE 141 V 234 E. 6.2 S. 244 f.; Urteile 9C\_417/2010 vom 21. Oktober 2010 E. 3, in: SVR 2011 AHV Nr. 12 S. 39, 9C\_455/2008 vom 5. November 2008 E. 4 mit Hinweisen und [des Eidg. Versicherungsgerichts] H 185/03 vom 24. März 2004 E. 7; vgl. auch Urteile 2C\_1204/2013 vom 2. Oktober 2014 E. 2.3, in: StE 2015 B 23.1 Nr. 82, und 2A.74/2003 vom 8. September 2004 E. 3.1 und 3.2, in: StE 2004 B 91.3 Nr. 4). Nicht erforderlich für die Annahme einer beitragspflichtigen (selbstständigen) Erwerbstätigkeit ist dagegen die nach aussen sichtbare Teilnahme am Wirtschaftsverkehr (BGE 141 V 234 E. 6.2 am Ende S. 245; Urteile 9C\_417/2010 vom 21. Oktober 2010 E. 3 am Ende mit Hinweis, in: SVR 2011 AHV Nr. 12 S. 39, und [des Eidg. Versicherungsgerichts] H 185/03 vom 24. März 2004 E. 7).

**3.2.2.** Keine selbstständige 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 2C\_1204/2013 vom 2. Oktober 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. März 2005 E. 5.2).

**3.3.** Anzufügen ist des Weiteren, dass für die Abgrenzung zwischen selbstständiger Erwerbstätigkeit und Vermögensverwaltung grundsätzlich von der steuerrechtlichen Praxis zur Unterscheidung zwischen Privat- und Geschäftsvermögen auszugehen ist (Urteil [des Eidg. Versicherungsgerichts] H 301/01 vom 29. März 2005 E. 5.2). Das Bundesgericht hat dazu festgehalten (vgl. Urteil 2A.52/2003 vom 23. Januar 2004 E. 2.5, in: StE 2004 A 21.14 Nr. 15), die Vermietung eigener Liegenschaften gehöre ausgesprochen zur üblichen Verwaltung privaten (Anlage-) Vermögens und bei der Annahme, sie sei Gegenstand eines geschäftlichen Betriebs - mithin einer (selbstständigen) Erwerbstätigkeit -, sei grösste Zurückhaltung geboten. Insbesondere seien in dieser Konstellation, also bei der Vermietung von Gebäuden und Räumlichkeiten ohne Tätigkeit von Käufen und Verkäufen, die zum Liegenschaftshandel entwickelten Kriterien (vgl. E. 3.2.1 hiervor) nicht massgebend. Der Eigentümer, der seine Liegenschaft (en) mit Wohn- oder Geschäftsbauten überbaut, um aus deren Vermietung einen Ertrag zu erzielen, verwaltet demnach normalerweise privates Vermögen, und das Vermieten von Wohnblöcken gilt als Vermögensverwaltung, auch wenn der Vermieter die Wohnungen instand halten und nötigenfalls neue Mieter suchen muss. Diese Rechtsprechung ist mit Bezug auf die beitragsrechtliche Beurteilung zu übernehmen (vgl. erwähntes Urteil H 301/01 E. 5.2).

#### **4.**

**4.1.** Die im angefochtenen Entscheid detailliert wiedergegeben Liegenschaftentransaktionen stellen sich zusammengefasst wie folgt dar. Es handelt sich dabei um vom Beschwerdeführer nicht bestrittene und daher mangels offenkundiger Unrichtigkeit für das Bundesgericht verbindliche Tatsachenfeststellungen (E. 2 hiervor).

**4.2.** Der Vater des Beschwerdeführers hatte die Liegenschaft "Strasse C. 7" 1947 erworben und darauf in der Folge ein Wohnhaus, eine Werkstatt und einen Schopf erstellt. In der Werkstatt wurde bis 1986 die Schreinerei des Vaters als Einzelunternehmung und ab diesem Zeitpunkt die heutige A. Innenausbau AG betrieben, welche eingemietet ist und dem Beschwerdeführer Mietzins entrichtet. Er selber bewohnt das Wohnhaus. Die Liegenschaft "Strasse C. 5" (bzw. die seinerzeitige "Parzelle alt 9109") war vom Vater des Beschwerdeführers 1955/57 gekauft und 1982 um weitere 23 m<sup>2</sup> erweitert

worden. Nach dem Tod des Vaters 1988 erhielt der Beschwerdeführer das Grundstück zusammen mit seiner Mutter zu Miteigentum. In den nachfolgenden Jahren wurde darauf ein - aktuell vermietetes - Mehrfamilienhaus errichtet. Im Jahr 2000 kaufte der Beschwerdeführer den Miteigentumsanteil seiner Mutter ab. Die Liegenschaft "Strasse C. 1a" hatte der Vater des Beschwerdeführers 1987 erworben und diesem nach seinem Tod zu Miteigentum mit der Mutter vererbt. 1995 wurde darauf ebenfalls ein Gebäude mit mehreren Mietwohnungen erstellt. Auch diesen Miteigentumsanteil eignete sich der Beschwerdeführer 2000 käuflich an. 1982 hatte der Beschwerdeführer ferner zusammen mit seinem Vater als Miteigentümer je zur Hälfte die Liegenschaft "Strasse D. 7" erworben und in den Folgejahren ausgebaut. Aus dem Nachlass des Vaters übernahm er dessen Miteigentumsanteil und bezieht daraus heute Mietzinseinnahmen. In den Jahren 2001/02 erwarb der Beschwerdeführer sodann - ebenfalls im Zusammenhang mit einem familiären Erbgang - das Reiheneinfamilienhaus Nr. 2, welches aktuell vermietet ist. 2004 erfolgte der Kauf von Stockwerkeigentumsanteilen und Garagenplätzen an der "Strasse E. 38" und "Strasse E. 42", die auch vermietet werden. 2007 erwarb der Beschwerdeführer "zur Arrondierung" die Liegenschaft "Strasse C. 3" und vermietet dort einen Parkplatz. Schliesslich hatte er ausserkantonale 2001 eine Eigentumswohnung gekauft und aus der Erbengemeinschaft seiner 2006 verstorbenen Mutter eine Wiese im Kt. St. Gallen übernommen.

## 5.

Das kantonale Gericht hat seinem Entscheid, von einer selbstständigen Erwerbstätigkeit des Beschwerdeführers auszugehen, im Wesentlichen folgende Gesichtspunkte zugrunde gelegt:

**5.1.** Ausgehend von den zusammen mit seinem Vater erworbenen und von diesem geerbten Grundstücken habe der Beschwerdeführer in der Folge danach gestrebt, seinen Grundbesitz zu optimieren, indem er seine Liegenschaften neu überbaut, neu parzelliert und zusätzliches Land zur Arrondierung erworben habe. Ein derartiges aktives, wertvermehrendes Tätigwerden durch Parzellierung und Überbauung sei als systematisches und planmässiges Vorgehen anzusehen. Daneben habe der Beschwerdeführer weitere Liegenschaften erworben, unter anderem, um den Verkauf und die Überbauung erst möglich zu machen. Es könne nicht von schlichter Vermögensverwaltung oder Ausnützung einer sich zufällig bietenden Gelegenheit gesprochen werden. Die Häufigkeit und der Umfang der Liegenschaftengeschäfte führten vielmehr zum Schluss, dass eine systematische und mit der Absicht der Gewinnerzielung ausgeübte Tätigkeit, mithin eine Tätigkeit, die in ihrer Gesamtheit auf Erwerb ausgerichtet sei, vorliege. Entsprechend habe sich denn auch der als Haupterwerb deklarierte Lohn aus unselbstständiger Erwerbstätigkeit bei der A. Innenausbau AG 2006 auf Fr. 15'654.- und 2007 auf Fr. 11'971.- reduziert. Überdies spreche der Umstand, dass die Liegenschaften über Jahre hinweg gehalten worden seien, rechtsprechungsgemäss nicht gegen die Annahme von Geschäftstätigkeit. Beim Beschwerdeführer falle sodann der enge Zusammenhang zu seiner beruflichen Tätigkeit als Schreinermeister und Mitarbeiter der A. Innenausbau AG, welche auch als Bauschreinerei tätig und deren Aktionär er bis 2004 gewesen sei, ins Gewicht. Gemäss dem kantonalen Steueramt habe diese Gesellschaft immer wieder kleinere Arbeiten ausgeführt, die vom Beschwerdeführer in den Steuererklärungen ab 1990 als Liegenschaftunterhalt geltend gemacht worden seien. In der Regel hätten diese maximal Fr. 10'000.- pro Jahr betragen. In den Jahren 1990 und 1993 seien aber an der "Strasse D. 7" und an der "Strasse C. " Schreinerarbeiten im Wert von Fr. 20'000.- bzw. Fr. 73'000.- ausgeführt worden. Es komme hinzu, dass seine als Schreinermeister und Liegenschaftsverwalter erworbenen Kenntnisse dem Beschwerdeführer bei der Realisierung seiner Bauprojekte, der Vermietung seiner Liegenschaften und selbst für den Erwerb weiterer Grundstücke von Nutzen gewesen seien. Hierfür habe der Beschwerdeführer unbestrittenermassen auch fremde Mittel eingesetzt. Die Belehnung seines Vermögens habe gemäss den Feststellungen des kantonalen Steueramts einmal bis zu 97 % betragen. Der Beschwerdeführer bestreite, dass der Einsatz der fremden Mittel erheblich gewesen sei. Nähere Abklärungen hierzu erübrigten sich indessen, sprächen doch mehrere Kriterien bzw. das Gesamtbild für die Annahme, dass keine blosse Vermögensverwaltung vorgelegen habe.

**5.2.** So sei etwa zu erwähnen - so die Vorinstanz im Weiteren -, dass sich die Schreinerei des Vaters des Beschwerdeführers in der Liegenschaft "Strasse C. 7" befunden habe. Laut kantonalem Steueramt seien auf der Betriebsliegenschaft gemäss Revisionsprotokoll 1976 Abschreibungen geltend gemacht worden. Demzufolge handle es sich bei dieser Liegenschaft um Geschäftsvermögen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sei grundsätzlich davon auszugehen, dass Liegenschaften nicht in das Privatvermögen übergangen, wenn eine steuerpflichtige Person anlässlich der Geschäftsaufgabe mit den Steuerbehörden nicht über die stillen Reserven abrechne. Der Beschwerdeführer bringe diesbezüglich vor, dass das Einzelunternehmen seines Vaters 1986 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt worden sei. Dessen selbstständige Erwerbstätigkeit habe damit in jenem Jahr geendet, was den Steuerbehörden auch "gehörig kundgetan" worden und "offenkundig" gewesen sei. Fortan habe die nicht in die Aktiengesellschaft überführte Liegenschaft "Strasse C. 7" selbst für den Fall, dass sie zuvor zum Geschäftsvermögen gehört hätte, Privatvermögen seines Vaters gebildet. In diesem Sinne sei sie steuerlich jedenfalls nach Aufgabe der selbstständigen Erwerbstätigkeit denn auch stets behandelt worden. Beim Tod des Vaters 1988 habe daher kein Geschäftsvermögen auf den Beschwerdeführer übergehen können. Nicht erwiesen sei jedoch, wie das kantonale Gericht im Folgenden erwogen hat, dass im damaligen Zeitpunkt je über die stillen Reserven abgerechnet und die Liegenschaft von Geschäfts- in Privatvermögen umgewandelt worden sei. Des Weiteren verwalte der Beschwerdeführer die Liegenschaft "Strasse D. 7" selber und mache dafür ein Verwaltungshonorar geltend. Im Jahr 2007 seien für das betreffende Grundstück diverse Möbel und Einrichtungsgegenstände angeschafft worden. Dieser Umstand spreche ebenfalls für eine selbstständige Erwerbstätigkeit durch Vermietung von möblierten Wohnungen. Nachdem die besagten Liegenschaften jedoch bereits auf Grund des zuvor Ausgeführten zum Geschäftsvermögen des Beschwerdeführers zu zählen seien, brauche darauf nicht näher eingegangen zu werden.

## **6.**

**6.1.** In der Beschwerde werden die von der Vorinstanz relevierten Beurteilungsaspekte Punkt für Punkt beanstandet. Darauf ist nach Massgabe der von der Rechtsprechung entwickelten Unterscheidungskriterien im Folgenden einzeln einzugehen.

**6.1.1.** Unbestrittenermassen kann in Anbetracht des Dargelegten bezogen auf die Liegenschaften des Beschwerdeführers nicht von einer kurzen Besitzesdauer gesprochen werden. Vielmehr hat er diese über einen Zeitraum von mehr als zwanzig Jahren grösstenteils im Rahmen von familiären Erbgängen erworben und hernach behalten. Eine Verkaufs- und eine damit verbundene Gewinnabsicht sind ihm daher abzusprechen. Eine lange Haltedauer allein mag zwar nicht in jedem Fall für private Vermögensverwaltung sprechen. So kann etwa eine frühere, professionell ausgeübte Tätigkeit im Liegenschaftshandel, in deren Folge bloss die spätere - günstige (re) - Marktentwicklung für eine Veräusserung abgewartet wurde, durchaus auf unternehmerische Interessen hindeuten (vgl. Urteile 2C\_1048/2013 vom 25. August 2014 E. 2.3.3 und 3.4, in: StR 69/2014 S. 790, und 2C\_948/2010 vom 31. Oktober 2011 E. 4.2.1 mit Hinweisen, in: StE 2012 B 23.2 Nr. 40). Derartige Umstände sind hier jedoch nicht erkennbar.

**6.1.2.** Ebenso fehlt es mangels Verkaufstätigkeit sowohl am Element des Erwerbs von Liegenschaften in der offenkundigen Absicht, diese möglichst rasch - unter Ausnützung der Marktentwicklung - mit Gewinn weiterzuverkaufen, als auch an demjenigen einer Reinvestition von Veräusserungserlösen in gleichartige Vermögensgegenstände.

**6.1.3.** Was das Indiz der Häufigkeit der Liegenschaftsgeschäfte anbelangt, sind, wie bereits angemerkt, keine Verkäufe erfolgt. Die Erwerbstransaktionen fanden sodann in einem Zeitraum von mehreren Jahrzehnten statt, weshalb eine spezifische Häufigkeit derartiger Aktivitäten zu verneinen ist. Zudem

standen diese mehrheitlich im Zusammenhang mit - nicht vorausseh- und planbaren - innerfamiliären Erbfolgen (so zunächst des Todes des Vaters 1988 und hernach desjenigen der Mutter 2006; auch der Erwerb des Reiheneinfamilienhauses ist Folge eines familiären Erbganges).

**6.1.4.** In Bezug auf den Einsatz spezieller Fachkenntnisse gilt es ferner darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdeführer als Schreinermeister zwar über gewisse Kenntnisse der Baubranche verfügt. Eine derartige Berufsnähe ist indessen jeder berufstätigen Person eigen, die in irgendeiner Form mit Liegenschaften zu tun hat resp. Zulieferer des Baugewerbes ist. Eine besondere Qualifikation für den gewerbsmässigen Immobilienhandel kann weder daraus noch aus der Tatsache abgeleitet werden, dass der Beschwerdeführer für einen Teil seiner bzw. bis 2007 für zwei andere Liegenschaften der Familie geringfügige Verwaltungsrichtungen vorgenommen hat. Dies gilt umso mehr, als der Beschwerdeführer unstreitig über keine entsprechende professionelle Ausbildung verfügt, keine Weiterbildungen in diesem Bereich absolviert hat und über keinen spezialisierten Verwaltungsbetrieb mit darauf zugeschnittener Infrastruktur verfügt. Dem Kriterium der beruflichen Nähe kann in Bezug auf die Immobilienbranche ohnehin nicht mehr durchwegs die gleiche Relevanz beigemessen werden, da sich angesichts der anhaltenden Zinsbaisse Privatpersonen vermehrt damit befassen.

**6.1.5.** Dass der Beschwerdeführer mit dem Zukauf der kleineren Liegenschaft "Strasse C. 3" ein an die Liegenschaften Strasse C. 1 - 9 angrenzendes Grundstück erworben hat, um dadurch eine Arrondierung der bereits bestehenden Liegenschaftensituation zu bewirken, vermag allein - ohne eine damit verbundene (allenfalls spätere) Veräusserungsabsicht - noch keine Gewerbsmässigkeit im hier verstandenen Sinne zu begründen.

**6.1.6.** Gleiches gilt des Weiteren, wie hiavor unter Bezugnahme auf die einschlägige Rechtsprechung aufgezeigt (vgl. E. 3.2.2 und 3.3), für die Optimierung der Nutzung durch Errichtung neuer, zur Vermietung bestimmter Mehrfamilienhäuser. Ein auf Wertvermehrung gerichtetes Tätigwerden, etwa durch Einzonung, Parzellierung und Überbauung von Liegenschaften, kann zwar bei der vorzunehmenden Gesamtwürdigung ein Indiz unter mehreren für eine Erwerbstätigkeit sein, sprengt aber als solches den Rahmen einer blossen bzw. gewöhnlichen Verwaltung eigenen, privaten Vermögens nicht (vgl. Urteile 2C\_1204/2013 vom 2. Oktober 2014 E. 2.4 und 3.3.1, in: StE 2015 B 23.1 Nr. 82, und 2C\_1276/2012 vom 24. Oktober 2013 E. 4.3.1, in: RF 69/2014 S. 50). Dies aus der Überlegung heraus, dass auch die private Vermögensverwaltung eine zielgerichtete Vorgehensweise zur Optimierung des Ertrags beinhaltet bzw. beinhalten kann. Der Privatperson muss es ebenfalls erlaubt sein, von ihrem Eigentum im Rahmen der Rechtsordnung vollumfänglich Gebrauch zu machen (vgl. Urteil 2C\_1048/2013 vom 25. August 2014 E. 3.4 am Ende). Die private Vermögensverwaltung kann demnach in ihrer Qualität und Komplexität der getroffenen Lösungen durchaus der gewerbsmässigen Vermögensanlage entsprechen. Mit anderen Worten charakterisiert sich die blossen bzw. gewöhnliche private Vermögensverwaltung nicht zwingend durch ein unkoordiniertes, situatives Handeln. Das Bundesgericht hat in diesem Sinne denn auch schon erkannt, dass es sich selbst bei einer Liegenschaft mit rund dreissig Wohnungen um private Vermögensverwaltung handelt, wenn sich der Eigentümer - ohne Verkaufsbemühungen - darauf beschränkt, die Wohnungen zu verwalten, um daraus ein regelmässiges Einkommen zu erzielen (Urteil 2A.488/1998 vom 26. Juli 1999 E. 3b am Ende). Die Vermietung eigener Liegenschaften wird nicht allein dadurch zu einem Geschäftsbetrieb, weil das zu verwaltende Vermögen umfangreich ist, sodass der Eigentümer beispielsweise eine kaufmännische Buchhaltung führt (BGE 110 Ib 17 E. 3a S. 21; Urteil 2A.52/2003 vom 23. Januar 2004 E. 2.5 am Ende mit Hinweis, in: StE 2004 A 21.14 Nr. 15).

**6.1.7.** Soweit die Vorinstanz zur Untermauerung ihres Standpunktes ferner einen unmittelbaren Konnex zwischen dem 2004 erfolgten Verkauf der Aktien der A. Innenausbau AG durch den Beschwerdeführer, nach welchem Zeitpunkt sich der "als Haupterwerb deklarierte Lohn aus unselbständiger Tätigkeit bei der A. Innenausbau AG entsprechend reduziert habe", und einer

(entsprechend intensivierten) Liegenschaftentätigkeit andeutet, erweist sich das diesbezügliche Argument als spekulativ. Auf einen in den massgebenden Beitragsjahren 2006/07 gewerbsmässig betriebenen Immobilienhandel kann daraus jedenfalls nicht geschlossen werden, da es jeder Person frei steht, in welchem Umfang sie sich der Verwaltung ihres Vermögens widmen will.

**6.1.8.** Sodann trifft es zwar zu, dass in den Jahren 1990 und 1993 an der "Strasse D. 7" und an der "Strasse C." durch die A. Innenausbau AG Schreinerarbeiten im Wert von Fr. 20'000.- bzw. Fr. 73'000.- ausgeführt worden sind. Mit Blick auf den vergleichsweise geringen Umfang und die angesichts der langen Zeitdauer doch kleine Anzahl der betreffenden Einsätze lässt dieser Umstand indessen noch keine Rückschlüsse auf einen engen Zusammenhang zur beruflichen Tätigkeit des Beschwerdeführers bzw. auf Geschäftsvermögen zu. Überdies muss es auch im Rahmen der Verwaltung von Privatliegenschaften angehen, für gewisse Erneuerungsarbeiten eine nahestehende Unternehmung zu beauftragen.

**6.1.9.** Ebenso wenig kann, welcher Punkt im vorinstanzlichen Entscheid nicht näher geklärt wurde, von aussergewöhnlich hohem Fremdkapitaleinsatz gesprochen werden. Gemäss Anmerkungen des steueramtlichen Revisors vom 27. Mai 2010 bzw. des kantonalen Steueramts vom 7. November 2013 konnte die Durchschnittsbelehnung nach dem Verkauf der Aktien der A. Innenausbau AG durch den Beschwerdeführer auf 82 - 84 % gesenkt werden bzw. beträgt nach Auskunft der Bank F. vom 5. Juli 2011 auf den Bank E. finanzierten Liegenschaften (Strasse E. 38 und 42, Strasse C. 1 - 9, Strasse D. 7) nurmehr 66 %. Obwohl offenbar zwar nicht unbeträchtliche Fremdmittel zur Finanzierung der Liegenschaften eingesetzt worden sind, wird damit der Belehnungsrahmen, wie er gemäss Bankenselbstregulierung üblicherweise für Renditeobjekte gilt, nicht gesprengt. Auf jeden Fall kann nicht von einer quasi ausschliesslichen Fremdfinanzierung gesprochen werden.

**6.1.10.** Schliesslich wird im angefochtenen Entscheid ausgeführt, dass auf der Liegenschaft "Strasse C. 7", auf welcher sich das Eltern- bzw. jetzige Wohnhaus des Beschwerdeführers sowie die ehemalige Schreinerei des Vaters befindet, ausweislich der Steuerakten 1976/77 Abschreibungen vorgenommen worden seien. Demzufolge handle es sich um Geschäftsvermögen, das, weil bei Geschäftsaufgabe des Vaters im Jahr 1986 durch Überführung der bisherigen Einzelunternehmung in die neu gegründete A. Innenausbau AG keine Abrechnung über die stillen Reserven stattgefunden habe, nicht in das Privatvermögen des Vaters übergegangen sei. Es stelle daher auch nach dessen Tod und Übernahme durch den Beschwerdeführer weiterhin Geschäftsvermögen dar.

Streitig ist somit, ob die Liegenschaft "Strasse C. 7" Geschäfts- oder Privatvermögen bildet. Die Frage, ob das Grundstück 1986 anlässlich der Gründung der A. Innenausbau AG in das Privatvermögen des Vaters überführt wurde oder nicht, stellt sich indessen erst, wenn die Liegenschaft für den vorangegangenen Zeitraum erstelltermassen als Geschäftsvermögen zu qualifizieren war.

**6.1.10.1.** Der Sozialversicherungsprozess ist vom Untersuchungsgrundsatz beherrscht. Danach hat das Gericht von Amtes wegen für die richtige und vollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts zu sorgen. Die Verwaltung als verfügende Instanz und - im Beschwerdefall - das Gericht dürfen eine Tatsache nur dann als bewiesen annehmen, wenn sie von ihrem Bestehen überzeugt sind. Im Sozialversicherungsrecht hat das Gericht seinen Entscheid, sofern das Gesetz nicht etwas Abweichendes vorsieht, nach dem Beweisgrad der überwiegenden Wahrscheinlichkeit zu fällen. Die blosse Möglichkeit eines bestimmten Sachverhalts genügt den Beweisanforderungen nicht. Der Richter und die Richterin haben vielmehr jener Sachverhaltsdarstellung zu folgen, die sie von allen möglichen Geschehensabläufen als die wahrscheinlichste würdigen (BGE 138 V 218 E. 6 S. 221 f. mit diversen Hinweisen).

Der Untersuchungsgrundsatz schliesst die Beweislast im Sinne der Beweisführungslast begriffsnotwendig aus, da es Sache des Sozialversicherungsgerichts (oder der verfügenden Verwaltungsstelle) ist, für die Zusammentragung des Beweismaterials besorgt zu sein. Im Sozialversicherungsprozess tragen mithin die Parteien in der Regel eine Beweislast nur insofern, als im Falle der Beweislosigkeit der Entscheid zu Ungunsten jener Partei ausfällt, die aus dem unbewiesenen gebliebenen Sachverhalt Rechte ableiten wollte. Diese Beweisregel greift allerdings erst Platz, wenn es sich als unmöglich erweist, im Rahmen des Untersuchungsgrundsatzes auf Grund einer Beweiswürdigung einen Sachverhalt zu ermitteln, der zumindest die Wahrscheinlichkeit für sich hat, der Wirklichkeit zu entsprechen (BGE 138 V 218 E. 6 S. 222 mit Hinweisen).

**6.1.10.2.** Tritt vorliegend der letztgenannte Fall ein - Unmöglichkeit der Ermittlung eines überwiegend wahrscheinlichen Sachverhalts durch die Behörden -, ist in erster Linie die Beschwerdegegnerin beweisbelastet, hat sie doch, wenn auch unter Mitwirkung der betroffenen Person, das Vorliegen der Umstände zu beweisen, aus denen sie eine Beitragspflicht ableitet (Urteil 9C\_33/2009 vom 2. September 2009 E. 4.2, in: SVR 2010 AHV Nr. 3 S. 7). Gelingt ihr der Beweis, dass es sich bei der fraglichen Liegenschaft bis zur Gründung der AG um Geschäftsvermögen gehandelt hat, wäre sodann der Beschwerdeführer für deren rechtskonforme Überführung in das Privatvermögen beweisbelastet.

**6.1.10.3.** Die Vorinstanz ist, wie hiervor dargelegt, von Geschäftsvermögen ausgegangen. Ihrem Entscheid zugrunde liegt unstreitig einzig die Tatsache der in den Jahren 1976/77 vorgenommenen Abschreibungen. Allein gestützt auf dieses singuläre Ereignis, welches sich überdies zehn Jahre vor der Gründung der A. Innenausbau AG abgespielt hat, kann jedoch nicht der überwiegend wahrscheinliche Schluss gezogen werden, dass die Liegenschaft "Strasse C. 7" im Zeitpunkt der Gründung der AG Geschäftsvermögen dargestellt hat. Vielmehr lässt sich die einmalige Abschreibung im Umfang von - bereits zu jener Zeit - bescheidenen Beträgen (Fr. 2'000.- und Fr. 4'000.-) höchstens als Indiz werten, zumal die nachfolgenden (zehn) Jahre diesbezüglich vollständig im Dunkeln bleiben. Hinzu kommt, dass eine - einmalig ausgewiesene - steuerliche Behandlung als Geschäftsvermögen nicht bedeutet, dass es sich tatsächlich um solches gehandelt hat (vgl. Urteil 2C\_297/2012 vom 17. Oktober 2012 E. 4.2, in: StE 2012 B 23.2 Nr. 41). Mit anderen Worten können hinsichtlich der entsprechenden Qualifikation der Liegenschaft auf Grund der Aktenlage nur Mutmassungen angestellt werden. Der Beschwerdeführer hatte im vorinstanzlichen Verfahren zu diesem Thema denn auch u.a. den Beizug sämtlicher Steuer- und Bücherrevisionsakten seines Vaters beantragt. Indem das kantonale Gericht auf die Abnahme dieses Beweises verzichtet hat, impliziert es, dass davon keine neuen Erkenntnisse erwartet werden können. Dafür, dass diese antizipierte Beweiswürdigung offensichtlich unrichtig ist, bestehen keine Anhaltspunkte.

Gelingt es nach dem Gesagten weder der Vorinstanz im Rahmen des Untersuchungsgrundsatzes noch der - für diesen Fall - beweisbelasteten - Beschwerdegegnerin, die Einstufung der " Strasse C. 7" als Geschäftsvermögen des Beschwerdeführers als überwiegend wahrscheinlich erscheinen zu lassen, ist die entsprechende Feststellung des kantonalen Gerichts offenkundig nicht haltbar und es kann nicht darauf abgestellt werden. Vielmehr ist die fragliche Liegenschaft als zum Privatvermögen des Beschwerdeführers gehörig zu betrachten.

**6.2.** Unter Berücksichtigung sämtlicher von der Rechtsprechung zum Liegenschaftshandel entwickelten Kriterien ist somit nicht von einer selbstständigen Tätigkeit des Beschwerdeführers als gewerbmässiger Immobilienhändler auszugehen. Die gegenteilige Einschätzung durch Vorinstanz und Beschwerdegegnerin hält damit vor Bundesrecht (Art. 95 lit. a BGG) nicht Stand und kann deshalb nicht bestätigt werden.

**7.**

**7.1.** Darauf hinzuweisen bleibt indessen, dass die Vermietung möblierter Wohnungen nach sozialversicherungsrechtlichen Grundsätzen - anders als im Steuerrecht (vgl. dazu etwa Urteil 2C\_135/2008 vom 27. Juni 2008 E. 3.2) - in der Regel Erwerbseinkommen darstellt (BGE 111 V 81 E. 2 - 5 S. 82 ff.; erwähntes Urteil 2C\_135/2008 E. 3.3 mit Hinweisen), wogegen die Vermietung von unmöblierten Wohnungen eines sog. Renditenhauses Vermögensverwaltung bildet, wenn und soweit diese Tätigkeit sich auf die Erzielung der Erträge des Vermögensobjekts an sich beschränkt und nicht betrieblichen Charakter hat (BGE 111 V 81 E. 2a S. 83; Urteile 2C\_135/2008 vom 27. Juni 2008 E. 3.3 und [des Eidg. Versicherungsgerichts] H 36/03 vom 7. Juni 2004 E. 4.4).

**7.2.** Im angefochtenen Entscheid wurde in diesem Zusammenhang erwogen, der Beschwerdeführer verwalte die Liegenschaft "Strasse D. 7" selber und mache dafür ein Verwaltungshonorar geltend. Im Jahr 2007 seien für die betreffende Liegenschaft diverse Möbel und Einrichtungsgegenstände angeschafft worden, was für eine selbstständige Erwerbstätigkeit durch Vermietung von möblierten Wohnungen spreche. Nachdem die besagte Liegenschaften jedoch bereits aus anderen Gründen zum Geschäftsvermögen des Beschwerdeführers zu zählen sei, erübrigten sich diesbezüglich nähere Erörterungen. Der Beschwerdeführer bestreitet die Feststellungen des kantonalen Gerichts letztinstanzlich dem Grundsatz nach nicht, merkt aber an, daraus könne bestenfalls abgeleitet werden, es liege einzig in Bezug auf die Einkünfte aus der "Strasse D. 7" eine Abgabepflicht seinerseits vor. Überdies macht er unter Berufung auf eine Lehrmeinung geltend, es habe in derartigen Konstellationen eine abgaberechtliche Angleichung an die steuerrechtliche Praxis jedenfalls dann zu erfolgen, wenn die Vermietung möblierter Wohnungen nicht mit weiteren Zusatzleistungen verbunden sei. Solche seien hier, wie er im Folgenden unter Darlegung der einzelnen Aufwendungen postuliert, zu verneinen.

Wie es sich damit verhält, braucht an dieser Stelle mangels sachbezoglicher Erwägungen der Vorinstanz nicht abschliessend beurteilt zu werden. Auch fehlt es an entsprechenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin. Die Sache ist daher an diese zurückzuweisen, damit sie die Frage der AHV-rechtlichen Beitragspflicht des Beschwerdeführers bezogen auf die Mietzinseinnahmen aus der "Strasse D. 7" kläre.

## **8.**

**8.1.** Die Rückweisung der Sache an die Verwaltung oder an die Vorinstanz zu erneuter Abklärung (mit noch offenem Ausgang) gilt für die Frage der Auferlegung der Gerichtskosten wie auch der Parteientschädigung als vollständiges Obsiegen im Sinne von Art. 66 Abs. 1 Satz 1 sowie Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG, unabhängig davon, ob sie beantragt oder ob das entsprechende Begehren im Haupt- oder im Eventualantrag gestellt wird (BGE 132 V 215 E. 6.1 S. 235; u.a. Urteil 8C\_279/2015 vom 27. August 2015 E. 4.1 mit Hinweisen).

**8.2.** Die Beschwerdegegnerin unterliegt in der Hauptsache. Da die lediglich die Liegenschaft "Strasse D. 7" betreffende Rückweisung der Angelegenheit im Kosten- und Entschädigungspunkt rechtsprechungsgemäss ebenfalls einem Obsiegen des Beschwerdeführers gleichkommt, rechtfertigt es sich, der Ausgleichskasse die vollständigen Gerichtskosten aufzuerlegen. Ferner hat sie dem anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer einen ungekürzten Parteikostenersatz zu erstatten.

### **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

#### **1.**

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der Entscheid des Sozialversicherungsgerichts des Kantons Zürich vom 14. Juli 2016 und der Einspracheentscheid der Ausgleichskasse des Kantons Zürich

vom 14. Januar 2015 werden aufgehoben. Die Sache wird zu neuer Verfügung an die Ausgleichskasse des Kantons Zürich zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

**2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 3500.- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

**3.**

Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2800.- zu entschädigen.

**4.**

Die Sache wird zur Neuverlegung der Parteientschädigung des vorangegangenen Verfahrens an das Sozialversicherungsgericht des Kantons Zürich zurückgewiesen.

**5.**

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Sozialversicherungsgericht des Kantons Zürich und dem Bundesamt für Sozialversicherungen schriftlich mitgeteilt.