Eidgenössisches Versicherungsgericht
Tribunale federale delle assicurazioni
Tribunal federal d'assicuranzas

Sozialversicherungsabteilung
des Bundesgerichts

Prozess
{T 7}
H 185/03

Urteil vom 24. März 2004
IV. Kammer

Besetzung
Präsident Ferrari, Bundesrichter Meyer und Ursprung; Gerichtsschreiber Scartazzini

Parteien
M._____, 1940, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwältin Regula Suter-Furrer, Zinggentorstrasse 4, 6006 Luzern,

gegen

AHV-Ausgleichskasse Coiffure & Esthétique, Wyttenbachstrasse 24, 3000 Bern 25, Beschwerdegegnerin

Vorinstanz
Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Luzern

(Entscheid vom 14. Mai 2003)

Sachverhalt:
A.
M._____ betreibt als Selbstständigerwerbender Handel mit Bijouterie- und Souvenirartikeln und ist in dieser Eigenschaft der Verbandsausgleichskasse Coiffure & Esthétique Suisse angeschlossen. Am 17. Juli und 18. September 2001 meldete die Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Abteilung Selbstständigerwerbende, seine Einkünfte aus selbstständiger Erwerbstätigkeit. Laut Meldungen beliefen sich diese auf Fr. 561'316.- (1993), Fr. 596'690.- (1994), Fr. 598'294.- (1995) und Fr. 472'105.- (1996). Gestützt auf diese Einkommensangaben setzte die Ausgleichskasse, unter Abzug des Zinses auf dem im Betrieb investierten Eigenkapital von Fr. 2'358'553.- (1995) und Fr. 2'943'832.- (1997) sowie nach Aufrechnung der in den Bemessungsperioden (1993/94 und 1995/96) geleisteten AHV-Beiträge, für die Beitragsperiode vom 1. Januar 1996 bis 31. Dezember 1997 und für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 1998 die Beiträge aus selbstständiger Erwerbstätigkeit fest. Dabei ging sie für 1996/97 von einem beitragspflichtigen Einkommen von Fr. 474'600.- und für 1998 von einem solchen von Fr. 423'800.- aus, was zu Jahresbeiträgen (einschliesslich Verwaltungskosten) von Fr. 45'763.80 (1996/97) und Fr. 40'865.40 (1998) führte (Verfügungen vom 26. Juni
2002).
B.
M._____ liess je Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern erheben. Für die Beitragsjahre 1996/97 beantragte er die Festlegung der Beiträge auf dem Durchschnitt der Einkommen von Fr. 411'493.- (1993) und Fr. 440'392.- (1994). Für das Beitragsjahr 1998 verlangte er die Anwendung des ausserordentlichen Beitragsfestsetzungsverfahrens (Gegenwartsbemessung), dies infolge Umwandlung der bisherigen Einzelunternehmung Juwelia in eine Kollektivgesellschaft per 1. Januar 1998. Da die Beitragsverfügung (für 1996/97) - über die erwähnten Beitragsfestsetzungsfaktoren hinaus - nicht näher begründet war, machte er beschwerdeweise geltend,

«dass die Abweichung davon herrührt, dass in der angefochtenen Beitragsverfügung die Mieteinnahmen (nach Abzug der Schuldzinsen und des Liegenschaftsunterhalts) der Liegenschaften X._____ und Y._____ bei der Festsetzung des AHV-pflichtigen Einkommens hinzugerechnet wurden, in der Annahme, diese beiden Liegenschaften stellen Geschäftsvermögen dar bzw. der Beschwerdeführer als gewerbsmässiger Liegenschaftenhändler eingestuft wird.»
In der Vernehmlassung bestätigte die Ausgleichskasse (sinngemäss), dass sie diese Liegenschaftserträge und -gewinne bei der Festlegung der AHV-Beiträge für 1996/97 hinzugezogen habe; bezüglich der beantragten Gegenwartsbemessung für 1998 schloss die Kasse auf Rückweisung der Sache an sie zwecks Aktenergänzung bezüglich der Voraussetzungen für die Anwendung des ausserordentlichen Beitragsfestsetzungsverfahrens.
In Replik und Duplik hielten Beitragspflichtiger und Ausgleichskasse an ihren abweichenden Standpunkten fest.
Nebst Beizug der Steuerakten forderte das Verwaltungsgericht die Steuerkommission für Selbstständigerwerbende, Luzern, auf, ihm mitzuteilen, wie sich das Einkommen und das im Betrieb investierte Eigenkapital gemäss den Steuermeldungen zusammensetzen und ob die gemeldeten Faktoren mit der rechtskräftigen Steuerveranlagung übereinstimmen würden, im Weiteren, wie die Liegenschaften X._____ und Y._____ steuerrechtlich behandelt worden seien. Die entsprechende Stellungnahme der Steuerverwaltung vom 15. November 2002 unterbreitete das Verwaltungsgericht den Parteien zur Stellungnahme.
Aus der Erwägung heraus, M._____ sei als selbstständigerwerbender Liegenschaftenhändler im Nebenberuf zu qualifizieren, wies das Verwaltungsgericht die (vereinigten) Beschwerden in Bezug auf die Beitragspflicht für die Jahre 1996/97 ab; hinsichtlich der Beitragsperiode 1998 wies das Gericht die Sache zur Aktenergänzung an die Ausgleichskasse zurück (Entscheid vom 14. Mai 2003).
C.
M._____ lässt Verwaltungsgerichtsbeschwerde führen mit dem Antrag, der kantonale Gerichtsentscheid sei in Bezug auf die Beitragsverfügung für die Beitragsperiode vom 1. Januar 1996 bis 31. Dezember 1997 aufzuheben und das beitragspflichtige Erwerbseinkommen für diese Beitragsperiode auf Fr. 448'700.- festzusetzen.
Während kantonales Gericht und Ausgleichskasse auf Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde schliessen, hat das Bundesamt für Sozialversicherung auf eine Vernehmlassung verzichtet.

Das Eidg. Versicherungsgericht zieht in Erwägung:
1.
Verfügt, vorinstanzlich bestätigt und angefochten sind nur bundesrechtliche Beiträge aus selbstständiger Erwerbstätigkeit (AHV/ IV/EO-Beiträge), nebst Verwaltungskosten. Auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist somit vollumfänglich einzutreten (Art. 128 OG; BGE 124 V 146 Erw. 1 mit Hinweis).
2.
Das auf den 1. Januar 2003 in Kraft getretene Bundesgesetz über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts (ATSG) vom 6. Oktober 2000, mit welchem zahlreiche Bestimmungen im AHV-Recht geändert wurden, findet keine Anwendung. Nach dem massgebenden Zeitpunkt des zu Rechtsfolgen führenden Tatbestandes eingetretene Rechts- und Sachverhaltsänderungen haben unberücksichtigt zu bleiben (BGE 129 V 4 Erw. 1.2 mit Hinweisen, 127 V 467 Erw. 1, 126 V 166 Erw. 4b).
3.
Nicht angefochten ist die vorinstanzliche Rückweisung der Sache an die Ausgleichskasse zwecks Aktenergänzung, ob für das Beitragsjahr 1998 die Voraussetzungen für die Anwendung des ausserordentlichen Beitragsfestsetzungsverfahrens (Gegenwartsbemessung) gegeben sind (Art. 25 Abs. 1 AHVV in der bis 31. Dezember 2000 gültig gewesenen Fassung). Da es sich bei den Beiträgen für 1996/97 einerseits, 1998 anderseits um zwei verschiedene Rechtsverhältnisse handelt, bilden nur die Beiträge 1996/97 den Streitgegenstand (BGE 125 V 415 Erw. 2a).
4.
Da keine Versicherungsleistungen streitig sind, hat das Eidgenössische Versicherungsgericht nur zu prüfen, ob der vorinstanzliche Entscheid Bundesrecht verletzt, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, oder ob der rechtserhebliche Sachverhalt offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt worden ist (Art. 132 in Verbindung mit Art. 104 lit. a und b sowie Art. 105 Abs. 2 OG).

Ferner ist Art. 114 Abs. 1 OG zu beachten, wonach das Eidgenössische Versicherungsgericht in Abgabestreitigkeiten an die Parteibegehren nicht gebunden ist, wenn es im Prozess um die Verletzung von Bundesrecht oder um die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts geht.

Im Rahmen von Art. 105 Abs. 2 OG ist die Möglichkeit, im Verfahren vor dem Eidgenössischen Versicherungsgericht neue tatsächliche Behauptungen aufzustellen oder neue Beweismittel geltend zu machen, weitgehend eingeschränkt. Nach der Rechtsprechung sind nur jene neuen Beweismittel zulässig, welche die Vorinstanz von Amtes wegen hätte erheben müssen und deren Nichterheben eine Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften darstellt (BGE 121 II 99 Erw. 1c, 120 V 485 Erw. 1b, je mit Hinweisen). Zwar ist der Verwaltungsprozess vom Untersuchungsgrundsatz beherrscht, wonach Verwaltung und Gericht von sich aus für die richtige und vollständige Abklärung des Sachverhalts zu sorgen haben; doch entbindet das die Rechtsuchenden nicht davon, selber die Beanstandungen vorzubringen, die sie anzubringen haben (Rügepflicht), und ihrerseits zur Feststellung des Sachverhalts beizutragen (Mitwirkungspflicht). Unzulässig und mit der weit gehenden Bindung des Eidgenössischen Versicherungsgerichts an die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung gemäss Art. 105 Abs. 2 OG unvereinbar ist es darum, neue tatsächliche Behauptungen und neue Beweismittel erst im letztinstanzlichen Verfahren vorzubringen, obwohl sie schon im kantonalen Beschwerdeverfahren
hätten geltend gemacht werden können und - in Beachtung der Mitwirkungspflicht - hätten geltend gemacht werden müssen. Solche (verspätete) Vorbringen sind nicht geeignet, die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz als mangelhaft im Sinne von Art. 105 Abs. 2 OG erscheinen zu lassen (BGE 121 II 100 Erw. 1c, AHI 1994 S. 211 Erw. 2b mit Hinweisen).

5.

In materiellrechtlicher Hinsicht hat das kantonale Gericht die gemäss der Rechtsprechung zur Abgrenzungsfrage ergangenen Grundsätze, wann beitragspflichtiges Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit (Art. 9 AHVG) und wann beitragsfreier Ertrag aus privatem Vermögen vorliegt, zutreffend dargetan. Es wird auf Erw. 7a des angefochtenen Entscheides verwiesen (vgl. auch Pra 2003 Nr. 173 S. 944 ff. Erw. 4.2 mit Hinweisen und SVR 2003 AHV Nr. 15 S. 39 f. Erw. 4).

6.

Mit dem kantonalen Gericht ist - was auch seitens der Ausgleichskasse unbestritten blieb - davon auszugehen, dass die Liegenschaften X._____ und Y._____ nicht zum Geschäftsvermögen zählen, das dem Beschwerdeführer für seine hauptberufliche Erwerbstätigkeit im Bijouterie- & Souvenirhandel dient. Es ist auf Erw. 5 und 6 des kantonalen Gerichtsentscheides zu verweisen.

7.

Demgemäss fragt sich allein, ob der Beschwerdeführer als nebenberuflicher Liegenschaftenhändler zu qualifizieren sei. Das ist gleichbedeutend mit der Frage, ob die Art und Weise, wie der Beschwerdeführer mit den fraglichen Vermögenswerten umgeht, d.h. wie er sie nutzt, mit ihnen disponiert etc., auf eine Erwerbsabsicht im Sinne des Gesetzes (Art. 4 Abs. 1 AHVG) zu schliessen sei. Nach gefestigter bundesgerichtlicher Rechtsprechung - welcher die steuerrechtliche Doktrin im Grundsatz nicht widerspricht, jedoch wohl in der Würdigung der einzelnen Sachlagen - sind als erhebliche Beurteilungskriterien zu berücksichtigen:

- systematisches oder planmässiges Vorgehen, insbesondere das Bemühen, die Entwicklung des Marktes zur Gewinnerzielung auszunutzen;
- Häufigkeit der Transaktionen;
- eine kurze Besitzdauer;
- ein enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit des Steuerpflichtigen;
- der Einsatz spezieller Fachkenntnisse;
- erhebliche Fremdmittel zur Finanzierung der Geschäfte;
- Wiederanlage des erzielten Gewinns in gleichartigen Vermögensgegenständen (zitiert nach Duss/Greter/von Ah, Die Besteuerung Selbständigerwerbender, Zürich 2004, S. 9 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung in Fn. 30).

Nicht erforderlich für die Annahme einer (selbstständigen) Erwerbstätigkeit ist dagegen die nach aussen sichtbare Teilnahme am Wirtschaftsverkehr. An der fehlenden Beachtlichkeit dieses Kriteriums zur Beurteilung der Abgrenzungsfrage gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist festzuhalten, obwohl der überwiegende Teil der Lehre opponiert und auf eine selbstständige Erwerbstätigkeit erst dann schliesst, wenn es zu einem Marktauftritt kommt (Duss/Greter/von Ah, a.a.O., S. 9 mit Hinweisen in Fn 32). Denn andernfalls wäre kaum je eine

nebenberuflich ausgeübte Tätigkeit im Zusammenhang mit Lie-genschaften als beitragspflichtiges Erwerbseinkommen zu erfassen, da solche Erwerbstätigkeiten in aller Regel ohne Marktauftritt erfolgen.
8.
Nach ständiger Rechtsprechung beschlägt die in Art. 23 Abs. 4 AHVV stipulierte Bindungswirkung nicht die Qualifikationsfrage, ob ein von der Steuerbehörde gemeldetes Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit stammt oder ob es beitragsfreier Kapitalertrag darstellt. Allerdings schränkt die Rechtsprechung diese grundsätzliche Freiheit in der ahv-rechtlichen Qualifizierung wieder ein, indem nämlich die Ausgleichskassen sich in der Regel auf die Steuermeldungen verlassen und eigene Abklärungen nur vornehmen sollen, wenn sich ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit der Steuermeldung ergeben (BGE 121 V 83 Erw. 2c mit Hinweisen; in BGE 125 V 218 nicht publizierte Erw. 4b).
Im vorliegenden Fall geht es (was seitens des Beschwerdeführers im vorinstanzlichen Verfahren verkannt wurde) gerade nicht um eine definitive steuerliche Qualifizierung der aus den fraglichen Liegenschaften erzielten Einkünfte. Vielmehr hat, wie das kantonale Gericht gestützt auf die Steuerakten feststellte, der Beschwerdeführer gegen die entsprechenden Steuertaxationen unter zweien Malen Einsprache erhoben. Die Rechtsmittel wurden zwar jeweils wegen Anerkennung der Steuerfaktoren als gegenstandslos abgeschrieben, dies jedoch verbunden mit dem Vermerk, die Frage, ob es sich bei den beiden Liegenschaften um eine erwerbliche Nutzung handle, werde erst im Zeitpunkt eines allfälligen Verkaufes steuerlich definitiv entschieden.
Bei dieser Ausgangslage ist ahv-rechtlich ohne Berücksichtigung der steuerrechtlichen Qualifizierung die Abgrenzungsfrage zu beurteilen. Diese Kompetenz steht sowohl der AHV-Ausgleichskasse wie auch dem Sozialversicherungsgericht zu, dies entgegen dem, was der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren vortrug.
9.
9.1 Das kantonale Gericht hat in Erw. 7b seines Entscheides auf folgende drei Gesichtspunkte abgestellt, aus denen es den Schluss auf selbstständige Erwerbstätigkeit zog:
- Zahl der Handänderungen.

Der Beschwerdeführer habe in den letzten 30 Jahren schrittweise 13 Mehrfamilienhäuser erworben, davon 1985 das erste Haus in R._____ nach 13 Jahren Besitzesdauer und 1993 das zweite Haus in Z._____ nach 14 Jahren Besitzdauer verkauft. Nach den Steuerakten habe der Beschwerdeführer im für die angefochtenen Beitragsverfügungen massgeblichen Zeitraum acht Liegenschaften besessen, davon zwei verkauft und fünf neue Liegenschaften erworben. Abgesehen von zwei Fällen, wo es sich um selbst genutztes Wohneigentum gehandelt habe, habe der Beschwerdeführer innerhalb von knapp zwei Jahren drei Mehrfamilienhäuser und ein Wohn- und Geschäftshaus gekauft mit einem gesamten Steuerwert von gut Fr. 6,6 Mio. im Zeitpunkt des Erwerbs.
- Einsatz von Fremdkapital.

Die erwähnten vier Kaufobjekte (drei Mehrfamilienhäuser und ein Wohn- und Geschäftshaus) seien mittels erheblichen Fremdkapitals erworben worden; die Gesamtbelastung der vier Grundstücke belaufe sich auf Grundpfandschulden von gut Fr. 6,9 Mio. Die streitigen Liegenschaften X._____ und Y._____ seien ebenfalls stark belastet (Grundpfandschulden 1995/96 von Fr. 3,06 Mio. im Vergleich zum Steuerwert von Fr. 3,1412 Mio. bzw. 1997/98 Schulden von Fr. 3,230 Mio. bei gleichem Steuerwert).
- Reinvestition des Verkaufserlöses in eine neue Liegenschaft.

Aufgrund des zeitlich nahen Verkaufs der Liegenschaft Z._____ (1.11.1993) zum Kauf der Liegenschaft Q._____ (31.12.1993) sei davon auszugehen, dass hier eine Reinvestition des Verkaufserlöses in eine Liegenschaft erfolgte.

Diese Häufigkeiten von Geschäften im Zusammenhang mit Liegenschaften - wobei es entgegen der beschwerdeführerischen Auffassung nicht nur auf die Liegenschaftsverkäufe ankomme -, der Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung der Liegenschaften und auch ein gewisses planmässiges Vorgehen (Reinvestition) seien, so die Vorinstanz weiter, starke Indizien für gewerbsmässigen Liegenschaftshandel. Davon gehe auch die Steuerverwaltung aus, habe sie doch bei der Steuerausscheidung «die Schuldzinsen betreffend die Liegenschaft in W._____ denn auch objektmässig ausgeschieden», und nicht proportional nach Lage der Aktiven. Eine solche objektmässige Ausscheidung sei nur bei Geschäftsliegenschaften von Liegenschaftenhändlern zulässig.

Zwar habe der Beschwerdeführer diese Schuldzinszuweisung mittels Einsprache angefochten; doch sei sie durch Anerkennung der Steuerfaktoren im Einspracheverfahren rechtskräftig geworden und der Beschwerdeführer habe sie sich daher entgegenhalten zu lassen.
9.2
9.2.1 In der Verwaltungsgerichtsbeschwerde werden die vom kantonalen Gericht relevierten Beurteilungsgesichtspunkte (unter Erw. 9.1 hievor dargestellt) Punkt für Punkt beanstandet, wobei die Vorbringen mit zusätzlich eingereichten Beweismitteln dokumentiert werden. Es stellt sich zunächst die Frage, ob in diesen neu eingereichten Beweismitteln und den materiellen Vorbringen - welche weit über das hinausgreifen, was der Beschwerdeführer unter dreien Malen (Beschwerde, Replik, Stellungnahme zum Bericht der Steuerbehörde) vorinstanzlich vortragen liess -, unzulässige Noven zu erblicken sind, mit denen er in Anbetracht der grundsätzlichen Bindung des Eidgenössischen Versicherungsgerichts an den vom kantonalen Gericht festgestellten Sachverhalt nicht mehr zu hören wäre.

In ihrer Vernehmlassung zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde äussert sich die Vorinstanz in diesem Sinne: Die Frage, ob die Liegenschaften zum Geschäftsvermögen gehörten, sei Gegenstand des kantonalen Verfahrens gewesen. Zu diesem Zweck sei ein amtlicher Bericht der Steuerverwaltung eingeholt worden, welcher dem Versicherten zur Stellungnahme zugestellt worden sei. Bei den letztinstanzlich neu eingereichten Beweismitteln handle es sich insbesondere nicht um solche, welche das kantonale Gericht von Amtes wegen hätte erheben müssen und deren Nichterheben eine Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften darstellen würde.

Abgesehen davon, dass die Frage, ob die Noven zulässig sind, hin- sichtlich der neu aufgelegten Beweismittel insofern auch offen bleiben könnte, als die Repartitionswerte als Bezugspunkte für den massgeblichen Verkehrswert sich schon in den kantonalen Akten finden, gilt es indessen Folgendes zu beachten: Die im vorinstanzlichen Verfahren angefochtenen Verfügungen waren hinsichtlich des Einbezuges der Erträgnisse aus den beiden Liegenschaften nicht begründet. Als der Versicherte Beschwerde an das kantonale Gericht erhob, kannte er die Überlegungen nicht, welche die Steuerverwaltung und Ausgleichskasse veranlassten, die Liegenschaftenerträgnisse zum beitragspflichtigen Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit hinzuzuschlagen. Noch in der vorinstanzlichen Vernehmlassung stellte sich die Ausgleichskasse auf den offensichtlich unrichtigen Standpunkt, «diese Verbindlichkeit (gemeint jene nach Art. 23 Abs. 4 AHVV) (erstrecke) sich nicht nur auf die beitragsmässigen Angaben, sondern auch auf die Einkommensqualifikation, dort wo die Frage, ob überhaupt Erwerbseinkommen vorliegt oder nicht, auch steuermässig von Belang ist».

Weder in der Verfügung noch in der Vernehmlassung der Kasse noch im Amtsbericht der Steuerbehörde an die Vorinstanz werden die für die Abgrenzungsfrage erheblichen Kriterien (Erw. 7) diskutiert. Die Steuerbehörde beschränkte sich in ihrem Amtsbericht darauf, die Umstände der einsprachemässig angefochtenen Steuerveranlagungen und ihrer Erledigung sowie die betragliche Ermittlung der Reinerträgnisse aus den beiden Liegenschaften aufzuzeigen; insbesondere wies die Steuerverwaltung darauf hin: «Bei einem allfälligen Verkauf der sich im Eigentum des Steuerpflichtigen befindlichen Grundstücke wird dannzumal abzuklären sein, ob der erzielte Gewinn mit der Einkommenssteuer zu erfassen ist.»

Erst der kantonale Gerichtsentscheid wendet die oben erwähnten bundesgerichtlichen Kriterien auf die sich hier im konkreten Fall stellende Abgrenzungsfrage an. Bietet aber erst der kantonale Gerichtsentscheid Anlass zu neuen Tatsachenbehauptungen und sie unterstützenden Beweismitteln, kann von unzulässigen, unter das Novenverbot fallenden neuen Vorbringen nicht gesprochen werden. Nach der Rechtsprechung sind neue Beweismittel u.a. dann zulässig, wenn sie erst durch den kantonalen Entscheid veranlasst werden (in BGE 108 V 177 nicht publizierte, jedoch in ZAK 1983 S. 202 veröffentlichte Erw. 5b in fine [mit Hinweisen]des Urteiles M. vom 13. Dezember 1982).
9.2.2 Gegen die vorinstanzliche Behandlung der drei Abgrenzungskriterien wird in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingewendet:
- Zahl der Handänderungen.

Zwei hätten, wie schon die Vorinstanz anerkannt habe, dem Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum gedient. Von den verbleibenden fünf sei der Verkauf der Liegenschaft in G._____ (1993) nicht aus eigenem

Antrieb erfolgt, sondern im Rahmen einer geplanten grösseren Überbauung. «Einzig weil er sich nicht dem Vorwurf aussetzen wollte, einer wünschbaren Quartierentwicklung im Wege zu stehen, war er zum Verkauf bereit.» Bei dieser Transaktion handle es sich also um die Ausnützung einer zufällig sich bietenden Gelegenheit. Dies sei auch die Auffassung der Steuerbehörden, habe doch der Verkaufsgewinn der Grundstückgewinn- und nicht der Einkommenssteuer unterlegen. Bei den vier verbleibenden Liegenschaftstransaktionen, nämlich den Käufen Liegenschaften Q._____, V._____, und B._____, K._____, sei zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer die Einkünfte aus seinem florierenden Bijouterie- & Souvenirartikel-Unternehmen habe anlegen wollen; ferner habe er sich, geboren 1940, mit seiner Altersvorsorge zu beschäftigen begonnen. Bei allen seinen Käufen habe der Beschwerdeführer keine grösseren eigenen Aktivitäten entwickelt, sondern sich von seiner langjährigen Hausbank, der Bank A._____, beraten lassen, von der er denn
auch zwei Liegenschaften direkt, eine weitere von deren Pensionskasse und schliesslich die vierte von der Pensionskasse eines Unternehmens erworben habe, deren Hausbank ebenfalls die Bank A._____ sei. «Der Beschwerdeführer kaufte einfach geeignete Liegenschaften zwecks Vermögensanlage!»
- Einsatz von Fremdkapital.

Die dazu in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vorgetragene Begründung lässt sich dahingehend zusammenfassen, dass von einem für Vermögensanlage unüblich hohen Fremdfinanzierungsgrad nicht gesprochen werden könne; würden nämlich nicht, wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid, die Steuerwerte der Liegenschaften sondern die Verkehrswerte berücksichtigt, ergäben sich Fremdfinanzierungsgrade zwischen 65 % und 80 %, was gang und gäbe sei.
- Reinvestition des Verkaufserlöses in eine neue Liegenschaft.

Dass der Beschwerdeführer den Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft G._____ wiederum in eine Liegenschaft (V._____) reinvestiert habe, zeige kein planmässiges Vorgehen auf, sondern sei Ausdruck seiner Entscheidung, seine Vermögensmittel im Wesentlichen nicht in Wertschriften usw., sondern vorab in Liegenschaften zu investieren, da diese nach seiner Auffassung die bessere Gewähr für eine langfristige, solide Vermögensanlage böten und ein sicheres, nicht allzu stark schwankendes Einkommen garantierten, was ihm im Hinblick auf seine Altersvorsorge wichtig sei.
10.
10.1 Was die Beurteilung der Kriterien anbelangt, welche die Vorinstanz ihrem Schluss auf nebenberufliche selbstständige Erwerbstätigkeit zu Grunde legte, ist zu berücksichtigen, dass die Zahl der Handänderungen, der Einsatz von Fremdkapital und die Reinvestition vorliegend nicht in ausgeprägter Weise erfüllt sind. Allein gestützt auf sie eine Erwerbsabsicht anzunehmen, greift zu kurz: Die Kaufs- und insbesondere die Verkaufstätigkeit sprengt nicht den Rahmen dessen, was im Rahmen der Anlage eines grossen privaten Vermögens in Liegenschaftenbesitz üblich und verbreitet ist. Die im massgeblichen Zeitraum erfolgte einzige Reinvestition der aus dem Verkauf eines Objektes gelösten Mittel in eine neue Liegenschaft genügt ebenfalls nicht, um dem Beschwerdeführer eine Erwerbsabsicht zu unterstellen. Im Weiteren ist zu beanstanden - insofern ist der Standpunkt in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde begründet -, dass die Vorinstanz bei der Prüfung des Ausmasses der Fremdfinanzierung auf die Steuerwerte abstellte und diese den auf den Liegenschaften lastenden Grundpfandschulden gegenüberstellte. Massgeblich für die Frage, ob der Fremdmitteleinsatz das im Rahmen von Vermögensverwaltung übliche Mass übersteigt, ist der Verkehrswert der Objekte.
So besehen verbleiben Eigen- und Fremdkapitaleinsatz in einem vernünftigen Verhältnis, weshalb sich unter diesem Gesichtspunkt die Annahme einer spekulativen Erwerbsabsicht verbietet.
10.2 Nicht gefolgt werden kann dem kantonalen Entscheid schliesslich darin, dass das Gericht jene weiteren Kriterien, welche nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ebenfalls in die Prüfung miteinzubeziehen sind (vgl. Erw. 7), ausblendet: Ein systematisches oder planmässiges Vorgehen, insbesondere ein Bemühen, die Entwicklung des Marktes zur Gewinnerzielung auszunutzen, dies namentlich in der Gestalt von Parzellierungen, Neu- oder Umbautätigkeiten mit anschliessenden Wiederverkäufen usw. ist nicht ersichtlich. Von kurzen Besitzesdauern kann ebenfalls nicht gesprochen werden. Ein enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit des Beschwerdeführers fehlt. Spezielle Fachkenntnisse sind nicht eingesetzt worden. Werden auch diese Kriterien in die zu treffende Gesamtwürdigung (BGE 125 II 124 Erw. 6a in fine) miteinbezogen, spricht im vorliegenden Fall mehr für Vermögensverwaltung in Form des Anlegens der aus der erfolgreichen geschäftlichen Tätigkeit erzielten Mittel in Grundeigentum als für die Annahme, der Beschwerdeführer betreibe neben seinem Beruf

noch einen Liegenschaftenhandel.

Daraus folgt, dass die Erträgnisse aus den beiden Liegenschaften ahv-rechtlich nicht zu verabgaben sind. Sie stellen damit anderseits aber auch kein investiertes Eigenkapital dar, von dem der Zinsabzug (Art. 9 Abs. 2 lit. f. AHVG) vorzunehmen wäre.
11.
Der vorinstanzliche Entscheid hält damit vor Bundesrecht (Art. 104 lit. a OG) nicht Stand. Entsprechend sind die Nebenfolgen bezüglich Gerichtskosten und Parteientschädigung zu verlegen (Art. 134 OG e contrario, Art. 156 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 135 OG).
Demnach erkennt das Eidg. Versicherungsgericht:
1.
In Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde werden der Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern vom 14. Mai 2003 und die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 26. Juni 2002 betreffend die Beitragspflicht in den Jahren 1996 und 1997 aufgehoben.
2.
Die Sache wird an die Ausgleichskasse Coiffure & Esthétique Suisse zurückgewiesen, damit sie, unter Ausserachtlassung der Liegenschaften X._____ und Y._____ über die Beitragspflicht des Beschwerdeführers für 1996/97 in masslicher Hinsicht neu verfüge.
3.
Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 1800.- (einschliesslich Mehrwertsteuer) werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.
4.
Dem Beschwerdeführer wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1800.- zurückerstattet.
5.
Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer für das Verfahren vor dem Eidgenössischen Versicherungsgericht eine Parteientschädigung von Fr. 2500.- (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
6.
Das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern hat über die Neuverlegung der Parteikosten für das kantonale Verfahren, entsprechend dem Ausgang des letztinstanzlichen Prozesses, zu entscheiden.
7.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Abgaberechtliche Abteilung, und dem Bundesamt für Sozialversicherung zugestellt.
Luzern, 24. März 2004
Im Namen des Eidgenössischen Versicherungsgerichts
Die Präsidentin der IV. Kammer: Der Gerichtsschreiber: