

Erhebung von AHV-Beiträgen auf Mieteinnahmen

Ich bin Architekt und selbstständiger Liegenschaftsverwalter. Mit meinem Bruder habe ich ein Grundstück erworben, auf dem ein Wohnhaus abgerissen worden war und für welches durch eine Generalunternehmung bereits ein Bauprojekt mit mehreren Wohnungen zu einem Fixpreis bestand. Wir unterzeichneten den GU-Vertrag. Mittlerweile sind bereits Mieter eingezogen. Die Steuerbehörde qualifiziert das Grundstück als Geschäftsvermögen, da wir als Baukonsortium in Gewinnabsicht die Liegenschaft erbaut haben sollen. Ist es richtig, dass ich nun auf den Einnahmen aus der Vermietung AHV-Beiträge zu entrichten habe?

Als Erstes stellt sich die Frage, ob die Erträge der Vermietung einer Liegenschaft als AHV-beitragspflichtiges Einkommen zu qualifizieren sind. Grundsätzlich gehört die Vermietung eigener Liegenschaften zur üblichen Verwaltung privaten Vermögens. Erträge aus der Vermietung von Liegenschaften unterliegen daher regelmässig nicht der AHV-Beitragspflicht. Dass die Steuerbehörde Mieteinnahmen als Einkommen qualifiziert, bedeutet auch noch nicht zwingend, dass von diesen Einnahmen AHV-Beiträge zu erheben sind. Aus der blossen Beteiligung an einem Konsortium lässt sich auch noch nichts Entscheidendes hinsichtlich Erwerbstätigkeit oder Vermögensverwaltung



bzw. über Geschäfts- oder Privatvermögen ableiten.

Erst wenn die Vermietertätigkeit betrieblichen Charakter erhält, sind auf den Einnahmen aus Vermietung AHV-Beiträge zu entrichten. Stehen die Einnahmen aus Vermietungen in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit einer haupt- oder nebenberuflich ausgeübten erwerblichen Tätigkeit, erscheint die Vermietertätigkeit regelmässig als wirtschaftliche Folge der haupt- oder nebenberuflich gewerbsmässig ausgeübten Tätigkeit und nicht als blosses Kapitalanlage in Immobilien. In diesem Fall unterliegen Einnahmen aus Vermietung der AHV-Beitragspflicht.

Ein gewichtiges Indiz für einen gewerbsmässigen Liegenschaftshandel ergibt sich praxisgemäss insbesondere aus dem Zusammenhang mit der selbstständigen Berufstätigkeit als Architekt,

Baumeister oder Inhaber eines Maler- und Gipsergeschäftes, aber auch wer über spezielle Fachkenntnisse im Immobiliengeschäft verfügt, wie Treuhänder oder Liegenschaftsverwalter.

Ihre berufliche Tätigkeit als Liegenschaftsverwalter sowie Ihre Fachkenntnisse als Architekt stellen ein Indiz dar, dass es sich bei Ihrer Vermietung der Liegenschaft um eine planmässige, über die blosses Vermögensverwaltung hinausgehende Anlage und Verwertung handelt und somit eine selbstständige Erwerbstätigkeit vorliegt. Da die Steuerbehörde Ihre Liegenschaft als Geschäftsvermögen qualifiziert, braucht diese Frage hingegen nicht abschliessend geprüft zu werden. Gemäss Rechtsprechung gelten Mieterträge aus Liegenschaften, die zum Geschäftsvermögen gehören, kraft dieses Umstandes als Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit.

Sollten Sie die steuerliche Zuordnung der Liegenschaft zum Geschäftsvermögen bei der Steuerbehörde nicht beanstanden, müssen Sie sich eine selbstständige Erwerbstätigkeit entgegenhalten lassen und auf den Erträgen der Liegenschaft AHV-Beiträge entrichten. *



● Djordje Rajic

ist Jurist im Rechtsdienst der SVA Aargau und vor allem für AHV, IV, EL und Familienzulagen zuständig.