



Unser Fachmann Djordje Rajic
ist Jurist im Rechtsdienst der SVA Aargau und dort insbesondere für die Bereiche AHV, IV, EL und Familienzulagen zuständig.

Wann gelten Mietzinseinnahmen als AHV-beitragspflichtiges Einkommen?

Nach dem Tod meines Mannes haben meine Kinder und ich eine grössere Liegenschaft mit Mietwohnungen geerbt. Mein Mann war selbstständiger Maler, und die Liegenschaft gehörte zum Betrieb. Ich war erstaunt, als meine Kinder und ich vor einer Woche von der Ausgleichskasse eine Rechnung für AHV-Beiträge aus selbstständiger Tätigkeit bekommen haben. Auf der Rechnung steht, dass es sich bei den Mietzinseinnahmen um selbstständige Einkommen handelt. Muss ich diese Rechnung bezahlen, obwohl ich nie im Malerbetrieb meines Mannes gearbeitet habe und der Malerbetrieb seit dem Tod meines Mannes nicht weitergeführt wird?

Bei Ihrer Anfrage stellt sich die Frage, wann Erträge aus der Vermietung von Liegenschaften als AHV-beitragspflichtiges Einkommen zu qualifizieren sind. Laut Rechtsprechung stellt die Vermietung von Renditewohnungen oder Geschäftsräumen Vermögensverwaltung dar, wenn die Tätigkeit nicht betrieblichen Charakter hat. Dagegen erhält die Vermietertätigkeit dann betrieblichen Charakter, wenn sie die blosser Gebäudeverwaltung übersteigt. Das in einer Liegenschaft investierte Fremdkapital ist grundsätzlich nur massgebend, wenn eine Tätigkeit ausgeübt wird, die auch Kapitalinvestitionen verlangt, wie der Kauf und Verkauf von Grundstücken.

Stehen die Einnahmen aus Vermietungen in wirtschaftlichem Zusammenhang mit einer haupt- oder nebenberuflich ausgeübten erwerblichen Tätigkeit, wie etwa Liegenschaftshandel, und kommt dem Besitz von Liegenschaften sowie deren Vermietung nicht eindeutig eine davon abhängige Funktion zu, erscheint die Vermietertätigkeit als wirtschaftliche Folge der haupt- oder nebenberuflich gewerbmässig ausgeübten Tätigkeit und nicht als blosser Kapitalanlage in Immobilien.

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass die Vermietung eigener Liegenschaften zur üblichen Verwaltung privaten (Anlage-)Vermögens gehört. Der Eigen-

tümer, der seine Liegenschaft(en) mit Wohn- oder Geschäftsbauten überbaut, um aus deren Vermietung einen Ertrag zu erzielen, verwaltet also normalerweise privates Vermögen, und das Vermieten von Wohnblöcken gilt als Vermögensverwaltung, auch wenn der Vermieter die Wohnungen instandhalten und nötigenfalls neue Mieter suchen muss. Danach besteht das entscheidende Kriterium für die Zuteilung eines Vermögenswertes zum Geschäftsvermögen darin, dass es für Geschäftszwecke erworben worden ist (Erwerbsmotiv) oder dem Geschäft tatsächlich dient (Zweckbestimmung).

Nach der Rechtsprechung stellen Erträge aus der Bewirtschaftung von Geschäftsvermögen keine Einkünfte aus privater Vermögensverwaltung dar. Weil Ihre Liegenschaft zum Malerbetrieb Ihres verstorbenen Mannes gehörte, befand sie sich im Geschäftsvermögen des Malerbetriebs. Mieterträge aus Liegenschaften, die zum Geschäftsvermögen gehören, unterliegen als Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit somit der AHV-Beitragspflicht. Steht fest, dass die Liegenschaften zum Geschäftsvermögen gehören, braucht nicht zusätzlich geprüft zu werden, ob es sich bei der Vermietung um eine selbstständige Erwerbstätigkeit handelt oder nicht. Diese Frage ist an sich bereits mit der Zuord-

nung der Liegenschaften zum Geschäftsvermögen beantwortet.

Wenn Erben anlässlich der Geschäftsaufgabe die zum Geschäftsvermögen gehörenden Liegenschaften, die vermietet werden, nicht in das Privatvermögen überführen, so ist dies gemäss Rechtsprechung – mit Blick auf die steuer- und AHV-rechtliche Parallelität – auch für den AHV-Beitragsbereich zu beachten.

Ich nehme an, dass Sie und Ihre Kinder die Liegenschaft noch nicht ins Privatvermögen überführt haben. Der Mietertrag unterliegt daher, solange die Liegenschaft nicht ins Privatvermögen überführt wird, der Beitragspflicht aus selbstständiger Erwerbstätigkeit. Sie müssen sich somit eine selbstständige Erwerbstätigkeit entgegenhalten lassen, selbst wenn Sie oder Ihre Kinder den Malerbetrieb Ihres verstorbenen Ehemannes nicht weiterführen.

Der AHV-Ratgeber erscheint in jeder zweiten Ausgabe der Zeitlupe. Bitte legen Sie Kopien von Korrespondenzen und Entscheiden bei, und geben Sie Mail und Postadresse an. Wir beantworten Fragen in der Regel schriftlich: Zeitlupe, Ratgeber AHV, Postfach 2199, 8027 Zürich. Auskünfte zu AHV/EL erhalten Sie auch bei den kantonalen Pro-Senectute-Organisationen. Die Telefonnummern finden Sie vorne in diesem Heft.