



Der Erwerb von Wohneigentum mit
Mitteln der beruflichen Vorsorge

Wohneigentums- förderung

Wohneigentumsförderung

Der Erwerb von Wohneigentum mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

Der Erwerb von Wohneigentum ist in der Schweiz im Vergleich zu anderen Ländern eine kostspielige Angelegenheit. In der Regel verlangt der Kreditgeber, dass mindestens 20% des Kaufpreises aus Eigenmitteln bezahlt werden. Dies ist für viele Menschen eine hohe Hürde, denn oft steckt der grösste Teil des privaten Vermögens zweckgebunden in der beruflichen Vorsorge. Der Traum von den eigenen vier Wänden lässt sich deshalb vielfach nur realisieren, indem die Mittel der beruflichen Vorsorge in die Finanzierung des Wohneigentums mit einbezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass nicht die gesamten minimalen Eigenmittel aus der beruflichen Vorsorge stammen dürfen. Mindestens die ersten 10% des Erwerbspreises müssen aus anderen Quellen stammen (z.B. Cash oder Mittel der Säule 3a).

Dieses Infoblatt informiert Sie über die wichtigsten Punkte im Zusammenhang mit der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge. Vor dem Erwerb einer Liegenschaft lohnt es sich, eine detaillierte individuelle Finanzplanung vorzunehmen, in die auch der Einsatz von Vorsorgegeldern einbezogen werden kann. Unsere Vorsorgeberater unterstützen Sie gerne dabei.

Welche Arten von Wohneigentumsförderung gibt es?

Die berufliche Vorsorge kennt zwei Arten der Wohneigentumsförderung: den Vorbezug und die Verpfändung. Beim Vorbezug (s. nebenstehende Ausführungen) wird das vorhandene Sparguthaben, die sogenannte Austrittsleistung, ganz oder teilweise bar bezogen. Bei der Verpfändung (s. Seite 4 dieses Infoblatts) werden dem Pfandgläubiger Vorsorgeansprüche als Sicherheit abgetreten.

Für welchen Zweck können Sie Ihre Vorsorgegelder einsetzen?

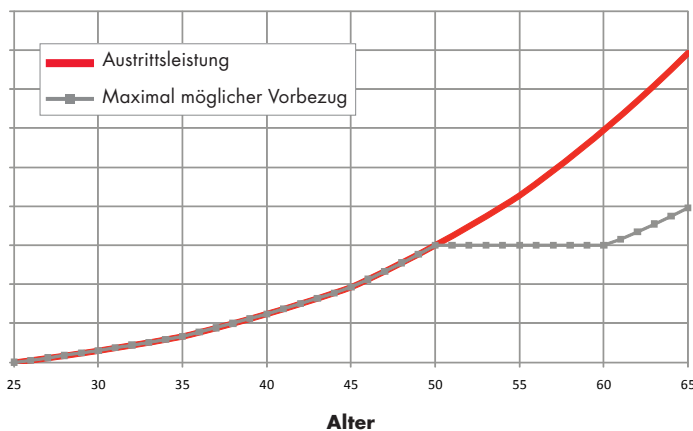
Vorbezug und Verpfändung sind zulässig für den Erwerb oder die Erstellung von Wohneigentum im Allein- oder Miteigentum sowie im Gesamteigentum mit Ihrem Ehegatten oder eingetragenen Partner. Die Rückzahlung von Hypothekendarlehen, der Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft sowie wertvermehrende Investitionen in Ihr bestehendes Wohneigentum sind ebenfalls möglich.

Die Mittel dürfen nur für Wohneigentum zum eigenen Bedarf verwendet werden. Eigenbedarf bedeutet, dass das Wohneigentum von der versicherten Person an ihrem Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort genutzt wird. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Wohnsitz im In- oder im Ausland liegt. Die Gelder können jedoch nicht für die Finanzierung von Ferien- und Zweitwohnungen verwendet werden.

Der Vorbezug

Welchen Betrag können Sie vorbezahlen?

Alter	Maximaler Vorbezug
bis 50	Betrag Ihrer aktuellen Austrittsleistung
ab 50	Austrittsleistung im Alter von 50 Jahren oder die Hälfte der Austrittsleistung im Alter des Vorbezugs (es gilt der höhere der beiden Werte)



Was müssen Sie beim Vorbezug ferner beachten?

- Ein Vorbezug muss mindestens CHF 20 000.– betragen (nicht anwendbar bei Freizügigkeitspolice und für den Erwerb von Beteiligungen).
- Sie können alle fünf Jahre einen Vorbezug beantragen, letztmals jedoch drei Jahre vor der Pensionierung. Wenn Sie freiwillige Einkäufe in Ihre Vorsorge getätigt haben, dürfen Sie den entsprechenden Betrag frühestens nach drei Jahren für Wohneigentum vorbezahlen.
- Wenn Sie verheiratet sind oder in einer eingetragenen Partnerschaft leben, muss Ihr Partner/Ihre Partnerin dem Vorbezug schriftlich zustimmen.
- Die Auszahlung erfolgt in Ihrem Auftrag direkt an den Verkäufer oder Darlehensgeber. Eine Auszahlung an Sie selbst ist von Gesetzes wegen unzulässig.

- Im Grundbuch muss angemerkt werden, dass Ihr Eigentum mit Vorsorgegeldern finanziert worden ist. Dies stellt eine Veräußerungsbeschränkung dar, die sicherstellt, dass das Kapital auch bei einem späteren Verkauf des Wohneigentums zweckgebunden verwendet wird.

Wann können oder müssen Sie den Vorbezug zurückzahlen?

- Sie können den Vorbezug bis drei Jahre vor der Pensionierung, bis zum Eintritt eines anderen Vorsorgefalles (Invalidität oder Tod) oder bis zur Barauszahlung der Austrittsleistung freiwillig zurückzahlen. Der Mindestbetrag für eine Rückzahlung beträgt CHF 20 000.–.
- Beim Verkauf des Wohneigentums müssen Sie den Vorbezug zwingend an die Vorsorgeeinrichtung zurückzahlen, sofern Sie das Kapital nicht innerhalb von zwei Jahren erneut in selbstgenutztes Wohneigentum investieren.
- Sie müssen den Vorbezug ebenfalls zwingend vollständig zurückzahlen, wenn Sie freiwillige Einkäufe in Ihre Vorsorge tätigen wollen.

Welche steuerlichen Auswirkungen hat ein Vorbezug?

Der vorbezogene Betrag wird als Kapitaleistung aus beruflicher Vorsorge sofort steuerbar. Die Bemessung der Steuer erfolgt in aller Regel getrennt vom übrigen Einkommen; die Steuerhöhe ist von der anwendbaren kantonalen Steuergesetzgebung abhängig. Der vorbezogene Betrag darf nicht zur Bezahlung der Steuer verwendet werden.

Wenn Sie den Vorbezug zurückzahlen, kann diese Rückzahlung nicht von den Steuern abgezogen werden. Sie können jedoch von der zuständigen Steuerbehörde verlangen, dass Ihnen die auf dem Vorbezug bezahlten Steuern anteilmässig zur Höhe der Rückzahlung zurückerstattet werden.

Welche Folgen hat ein Vorbezug auf den Vorsorgeschutz?

Durch den Vorbezug werden Ihre Altersleistungen gekürzt; sie können nur mittels Rückzahlung des Vorbezugs wieder erhöht werden.

Je nach Ausgestaltung Ihres Vorsorgeplans führt ein Vorbezug auch zu Einbussen im Risikoschutz bei Invalidität und Tod. Zur Kompensation von Vorsorgelücken steht Ihnen die Möglichkeit einer privat finanzierten Zusatzversicherung offen.

Die untenstehende Tabelle gibt Ihnen einen Überblick über die konkreten, zahlenmassigen Auswirkungen eines Vorbezugs.

Vorbezug im Überblick

Ihre Vorteile	Ihre Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung des Eigenkapitals • Reduktion der Hypothekarbelastung • Tiefere Schuldzinsen 	<ul style="list-style-type: none"> • Reduktion der Vorsorgeleistungen • Sofortige Besteuerung des Kapitals • Tiefere steuerliche Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen • Keine Einkaufsmöglichkeit vor Rückzahlung des Vorbezugs

Beispiel für die konkreten Auswirkungen eines Vorbezugs

Alter	Altersguthaben Ende Jahr		Invalidenrente	
	ohne Vorbezug	mit Vorbezug	ohne Vorbezug	mit Vorbezug
25	4 176.90		21 024.00	
30	27 332.90		22 702.00	
35	56 732.20		24 560.00	
40	100 306.00		26 639.00	
Alter 44: Vorbezug CHF 130 000.–				
45	155 344.40	22 744.40	28 973.00	19 775.00
50	237 087.60	90 686.60	31 633.00	21 479.00
55	335 205.20	173 566.50	34 666.00	23 454.00
60	461 416.50	282 954.30	38 153.00	25 775.00

Annahme: Beitragsprimat-kasse; BVG-Leistungen. Mann; Versicherungsbeginn im Alter von 25 Jahren: AHV-Anfangslohn CHF 84 240.–; versicherter Anfangslohn CHF 59 670.–; Lohnentwicklung 1.5% des versicherten Lohns pro Jahr. Im Alter von 44 Jahren wird ein Vorbezug von CHF 130 000.– getätigt.

Die Verpfändung

Welche Leistungen können Sie verpfänden?

Sie können dem Pfandgläubiger folgende Ansprüche aus beruflicher Vorsorge als zusätzliche Sicherheit abtreten:

- Vorsorgeleistungen im Alter, bei Invalidität oder Tod
- Einen Betrag bis zur Höhe Ihrer aktuellen Austrittsleistung. Für Personen über 50 Jahre gelten die gleichen Einschränkungen wie beim Vorbezug. Für die Verpfändung ist kein Mindestbetrag festgelegt.

Was müssen Sie bei der Verpfändung ferner beachten?

- Eine Verpfändung kann letztmals drei Jahre vor der Pensionierung erfolgen.
- Damit eine Verpfändung Gültigkeit erlangt, müssen Sie sie Ihrer Vorsorgeeinrichtung schriftlich anzeigen. Wenn Sie verheiratet sind oder in einer eingetragenen Partnerschaft leben, ist auch hier die schriftliche Zustimmung Ihres Partners/ihrer Partnerin notwendig.
- Solange Sie die Verpflichtungen im Rahmen der Hypothek einhalten, werden bei der Verpfändung weder Steuern fällig noch wird der Vorsorgeschutz geschmälert. Muss das Pfand jedoch verwertet werden, so hat dies die gleichen Auswirkungen wie ein Vorbezug.
- Durch die Verpfändung werden einige der reglementarisch vorgesehenen Möglichkeiten im Umgang mit Ihren Vorsorgegeldern eingeschränkt. So ist, soweit die Pfandsumme betroffen ist, in folgenden Fällen die Zustimmung des Pfandgläubigers erforderlich:
 - Barauszahlung der Austrittsleistung
 - Auszahlung der Vorsorgeleistungen
 - Übertragung eines Teils der Austrittsleistung bei Scheidung bzw. Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft

Verpfändung im Überblick

Ihre Vorteile	Ihre Nachteile
<ul style="list-style-type: none">• Erhaltung des Vorsorgeschatzes• Steuervorteile durch Aufschub der Amortisation• Geringerer Eigenkapitalbedarf (höhere Belehnung möglich)	<ul style="list-style-type: none">• Höhere Schuldzinsbelastung• Für gewisse Vorgänge ist die Zustimmung des Pfandgläubigers notwendig

Swisscanto Sammelstiftung der Kantonalbanken
St. Alban-Anlage 26, Postfach 3855, 4002 Basel
Telefon 058 280 26 66
Fax 058 280 29 77

Weitere Infos auf

www.swisscanto-sammelstiftung.ch

