

Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

Vorsorgekapitalien aus der 2. Säule können für selbstgenutztes Wohneigentum verwendet werden. Die Leistungen können bis drei Jahre vor Entstehung des Anspruches auf Altersleistungen vorbezogen oder verpfändet werden.

Erläuterung

Zweck

Das Vorsorgevermögen kann im Rahmen von selbstbewohntem Wohneigentum für folgende Zwecke vorbezogen oder verpfändet werden:

- Erwerb von Wohneigentum
- Erstellung von Wohneigentum
- Renovation und Umbauten
- Beteiligung an Wohneigentum
- Rückzahlung von Hypothekendarlehen

Definition

Unter Wohneigentum wird Folgendes verstanden:

- Alleineigentum des Versicherten
- Miteigentum, namentlich das Stockwerkeigentum
- Eigentum des Versicherten mit dem Ehegatten/eingetragenen Partner zu gesamter Hand (Gesamteigentum)
- selbständiges und dauerndes Baurecht an einer Wohnung oder einem Einfamilienhaus

Diese Aufzählung ist abschliessend.

Grundsatz / Rahmenbedingungen

Gemäss dem Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge können versicherte Personen bis drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen vom Vorbezug der Freizügigkeitsleistung bzw. von der Verpfändung der Freizügigkeitsleistung und/oder der Vorsorgeleistungen Gebrauch machen.

Die Mittel aus der Pensionskasse können für folgende Zwecke vorbezogen oder verpfändet werden:

- Erwerb von Wohneigentum; darunter wird der Kauf eines bereits bestehenden Objekts zum Eigenbedarf verstanden
- Erstellung von Wohneigentum
- Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlichen Beteiligungen
- die Amortisation von Hypotheken auf selbstbewohntem Wohneigentum
- wertvermehrende oder werterhaltende Investitionen am bestehenden Wohneigentum

Das Wohneigentum muss durch den Versicherten genutzt werden. Im Gesetz wird von Eigenbedarf gesprochen, und in der Verordnung über die Wohneigentumsförderung steht: «Als Eigenbedarf gilt die Nutzung durch die versicherte Person an ihrem Wohnsitz oder an ihrem gewöhnlichen Aufenthalt». Dabei spielt es keine Rolle, ob der Wohnsitz im In- oder Ausland liegt.

Es darf immer nur ein Wohnobjekt mit Geldern der beruflichen Vorsorge finanziert werden. Die Finanzierung von Zweit- oder Ferienwohnsitzen sowie die Finanzierung des gewöhnlichen Unterhalts, der Kauf von Bauland, die Finanzierung von Reservationsbeträgen, der Steuern auf Vorbezug oder der Hypothekarzinsen ist nicht zulässig.

Vorbezug oder Verpfändung?

Vorbezug:

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none">• tiefere Hypothek• geringere Zinslast	<ul style="list-style-type: none">• keine zusätzliche Steuerersparnis• Steuerzahlung• es entsteht je nach Vorsorgeplan eine Vorsorgelücke

Verpfändung:

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none">• zusätzliche Steuerersparnis• weiterhin voller Anspruch auf Versicherungsleistungen	<ul style="list-style-type: none">• höhere Hypothek• höhere Zinslast

Verpfändung

Varianten

Die Verpfändung kann sich erstrecken auf:

- den Anspruch auf Vorsorgeleistungen im Alter, bei Invalidität oder Tod
und/oder
- den zulässigen Betrag der Freizügigkeitsleistung

Mindestbetrag

Für die Verpfändung der Freizügigkeitsleistung gilt kein Mindestbetrag.

Höchstbetrag

Versicherte bis zum 50. Altersjahr:

- Verpfändung bis zur Höhe der Freizügigkeitsleistung

Versicherte ab dem 50. Altersjahr:

- im Maximum die Freizügigkeitsleistung, auf die sie im Alter 50 Anspruch gehabt hätten, oder – falls höher – die Hälfte der gegenwärtigen Freizügigkeitsleistung

Auswirkungen

Dem Hypothekargläubiger dienen die der versicherten Person zustehenden Vorsorgeleistungen als Sicherheit. Eine Verpfändung dient der zusätzlichen Beschaffung von Fremdkapital. Die versicherte Person kann mit ihrem Pfandgläubiger allenfalls ein höheres Hypothekendarlehen, den Aufschub oder den Verzicht auf die Amortisation des bereits vorhandenen Hypothekendarlehens oder eine Zinsvergünstigung auf einer allenfalls nachrangigen Hypothek vereinbaren.

Vorsorgeschutz

Eine Verpfändung bleibt, vorbehaltlich einer Pfandverwertung, ohne Einfluss auf den Vorsorgeschutz.

Steuern

Steuern sind erst bei der Pfandverwertung zu bezahlen. Es gelten dann die gleichen Bedingungen wie beim Vorbezug.

Die zusätzlichen Schuldzinsen aufgrund der höheren Beleihungsmöglichkeit sind vom steuerbaren Einkommen abzugsfähig.

Einschränkungen

Durch die Verpfändung werden die Verwendungsmöglichkeiten der versicherten Person eingeschränkt. Die Zustimmung des Pfandgläubigers ist erforderlich bei:

- Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung
- Auszahlung der Vorsorgeleistung
- Übertragung eines Teils der Freizügigkeitsleistung infolge Scheidung

Austritt

Tritt eine versicherte Person, welche ihre Freizügigkeitsleistung verpfändet hat, in eine andere Vorsorge- bzw. Freizügigkeitseinrichtung ein, hat die PKG Pensionskasse die neue Einrichtung und den Pfandgläubiger darüber zu informieren.

Leistungsfall

Die Zustimmung des Pfandgläubigers ist zur Ausrichtung der Leistungen bei Tod und Invalidität an die versicherte Person oder deren Hinterlassene erforderlich.

Rücktrittsalter

Mit dem Erreichen des Rücktrittsalters erlischt die Verpfändung der Freizügigkeitsleistung, da das Altersguthaben zur Finanzierung der Altersleistung verwendet wird. Zur Ausrichtung der Altersleistung ist die Zustimmung des Pfandgläubigers erforderlich.

Vorbezug Scheidung / Wohneigentum

Für die Übertragung eines Teils der Freizügigkeitsleistung im Scheidungsfall oder für einen Vorbezug für Wohneigentum ist die Zustimmung des Pfandgläubigers erforderlich.

Vorbezug

Grundsatz

Ein Vorbezug kann alle fünf Jahre und bis spätestens drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen geltend gemacht werden.

Einkauf von Beitragsjahren und Vorbezug

Wurden Einkäufe getätigt, so dürfen die daraus resultierenden Leistungen innerhalb der nächsten drei Jahren nicht in Kapitalform aus der Vorsorge zurückgezogen werden. Das Steueramt ist zudem berechtigt bei einem Kapitalbezug auf allen getätigten Einkäufen innerhalb der 3-Jahresfrist eine entsprechende Nachbesteuerung zu veranlassen.

Nach erfolgtem Vorbezug dürfen freiwillige Einkäufe erst wieder vorgenommen werden, wenn Vorbezüge vollumfänglich zurückbezahlt sind.

Mindestbetrag

Für den Vorbezug beträgt der Mindestbetrag CHF 20'000.00 (ausser für den Erwerb von Anteilscheinen oder ähnlichen Beteiligungen).

Höchstbetrag

Versicherte bis zum 50. Altersjahr:

- Vorbezug bis zur Höhe der Freizügigkeitsleistung
- Versicherte ab dem 50. Altersjahr:
- im Maximum die Freizügigkeitsleistung, auf die sie im Alter 50 Anspruch gehabt hätten, oder – falls höher – die Hälfte der gegenwärtigen Freizügigkeitsleistung

Auswirkungen

Die künftigen Altersleistungen sowie die Freizügigkeitsleistung werden im Umfang des Vorbezugs reduziert. Je nach Art des Vorsorgeplans werden die versicherten Leistungen bei Tod und Invalidität ebenfalls reduziert. Wir erstellen auf Wunsch gerne eine entsprechende Offerte «Vorbezug für Wohneigentum».

Wir empfehlen der versicherten Person, die persönliche Vorsorgesituation überprüfen zu lassen.

Sicherstellung des Verwendungszwecks

Bei Vorbezug bzw. Pfandverwertung wird zur Sicherstellung des Vorsorgezwecks im Grundbuch eine «Veräusserungsbeschränkung» eingetragen. Die Kosten für diese Eintragung trägt die versicherte Person. Die «Veräusserungsbeschränkung» hält fest, dass bei einer Veräusserung des Wohneigentums der vorbezogene Betrag an die Vorsorge-/Freizügigkeitseinrichtung zurückzuzahlen ist.

Steuern

Der vorbezogene Betrag muss als Kapitalleistung aus Vorsorge nach den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen im Zeitpunkt des Bezuges, getrennt vom übrigen Einkommen, versteuert werden.

Die Steuerschuld kann nicht durch Erhöhung des Vorbezugs finanziert werden.

Die Meldung an die Eidg. Steuerverwaltung erfolgt durch die PKG Pensionskasse.

Auskünfte über die Höhe der Steuern erteilt das Steueramt des Wohnortes.

Bei einer späteren Rückzahlung des Vorbezugs können die wiedereinbezahlten Beiträge steuerlich nicht abgezogen werden. Jedoch kann die bezahlte Steuer ohne Zins innert drei Jahren nach der Wiedereinzahlung des Vorbezuges bei der zuständigen Steuerbehörde zurückgefordert werden. Die Belege sind daher sorgfältig aufzubewahren.

Austritt

Tritt die versicherte Person in eine andere Vorsorge- oder Freizügigkeitseinrichtung ein, wird diese Einrichtung durch die PKG Pensionskasse über den getätigten Vorbezug informiert. Allfällige (obligatorische oder freiwillige) Rückzahlungen erfolgen an die neue Einrichtung, welche den Betrag dem Alterskonto wieder gutschreibt.

Scheidung

Im Scheidungsfall wird der Vorbezug vom Gericht wie eine Freizügigkeitsleistung beurteilt, d.h. der Vorbezug unterliegt ebenfalls der hälftigen Teilung.

Rückzahlungspflicht

Der vorbezogene Betrag muss zurückbezahlt werden, wenn die Voraussetzungen für den Vorbezug nicht mehr erfüllt sind; z.B. wenn

- das Wohneigentum veräussert wird
- das Wohneigentum nicht mehr von der versicherten Person selbst und dauernd bewohnt wird
- Rechte am Wohneigentum eingeräumt werden, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen (z.B. Wohnrecht, Nutznießungsrecht) oder
- beim Tod der versicherten Person, wenn keine Vorsorgeleistungen fällig werden.

Die versicherte Person trägt das Risiko für eine allfällige Werteinbusse ihres Wohneigentums und einen möglichen finanziellen Ausfall.

Rückzahlungsrecht

Die versicherte Person kann im Übrigen den bezogenen Betrag bis drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistung jederzeit zurückzahlen.

Der Mindestbetrag der Rückzahlung beträgt CHF 10'000.00; Ausnahme: der Restbetrag ist geringer.

Vorgehen

Gerne informieren wir Sie, ob die Voraussetzungen für die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge in Ihrem Fall erfüllt sind.

Senden Sie uns das vollständig ausgefüllte Formular «Antrag für eine Verpfändung» oder «Antrag für einen Vorbezug» mit sämtlichen für die Prüfung notwendigen Unterlagen zu.

Bitte beachten Sie, dass verheiratete bzw. in eingetragener Partnerschaft (auch in Trennung) lebende Versicherte das Formular von ihrem Ehegatten/eingetragenen Partner mitunterzeichnen lassen müssen; diese Unterschrift muss amtlich beglaubigt sein.

Kosten

Die Grundbuchkosten und allfällige Kosten für die Beschaffung von notwendigen Unterlagen (z.B. aktueller Grundbuchauszug und Wohnsitzbestätigung) trägt die versicherte Person.

Für den mit der Durchführung eines Vorbezugs oder einer Verpfändung entstehende Verwaltungsaufwand erhebt die PKG Pensionskasse einen angemessenen Kostenbeitrag. Diese Gebührenrechnung muss aus Privatvermögen beglichen werden.

Januar 2018