

Merkblatt: Wohneigentumsförderung

Darum geht's

Die Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge trat im Januar 1995 in Kraft.

Seitdem kann die Freizügigkeitsleistung aus einer Vorsorgeeinrichtung zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum verwendet werden.

Es sind folgende Möglichkeiten vorgesehen:

- Vorbezug der Freizügigkeitsleistung
- Verpfändung der Freizügigkeitsleistung

Höhe des Bezuges

• Verwendet werden kann ein Betrag bis zur Höhe der aktuellen Freizügigkeitsleistung (= Anspruch bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Vorsorgestiftung; vorhandenes Altersguthaben).

• Ab Alter 50 ist der Betrag auf die Höhe der Freizügigkeitsleistung im Alter 50 oder die Hälfte der aktuellen Freizügigkeitsleistung begrenzt.

• Wurden Einkäufe getätigt, so dürfen die daraus resultierenden Leistungen innerhalb der nächsten

drei Jahre nicht in Kapitalform aus der Vorsorge zurückgezogen werden.

• Bei Versicherten unter 25 Jahren besteht in der Regel keine Freizügigkeitsleistung.

• Die Verpfändung bezieht sich auch auf Vorsorgeansprüche (Alters-, Todesfall- und Invaliditätsleistungen).

• Der gesetzlich vorgesehene Mindestbetrag, welcher zu einem Vorbezug berechtigt, beträgt 20'000 Franken.

Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum

• Erwerb, Erstellung von Wohneigentum (Alleineigentum/Miteigentum/Gesamteigentum mit Ehepartner bzw. eingetragenen Partner).

• Amortisation bestehender Hypothekar-Darlehen

• Investitionen am Wohneigentum.

• Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlicher Beteiligungen.

• Zweit-/Ferienwohnungen gelten im Rahmen der Wohneigentumsförderung nicht als selbstgenutztes Wohneigentum. Die Finanzierung des ordentlichen Unterhaltes und die Bezahlung des Hypothekarzinses fallen nicht unter die Wohneigentumsförderung.

• Als Eigenbedarf gilt Wohneigentum, welches am Wohnsitz oder am gewöhnlichen Aufenthaltsort (Inland oder Ausland) genutzt wird.

Besondere Hinweise

• Die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge ist mit Eigenverantwortung des Versicherten für seine Vorsorge verbunden.

• Es ist wichtig, sich vorgängig über die steuerlichen Konsequenzen Klarheit zu verschaffen.

• Bezüglich finanzieller Gesamtbelastung sei auf die Faustregel verwiesen, wonach die jährlichen Gesamtkosten (Hypothekarzinsen, Amortisationsrate, Nebenkosten) 1/3 des Bruttoeinkommens nicht übersteigen sollten.

Vorbezug

Begriff

Es erfolgt eine Auszahlung vor Erreichen des Rücktrittsalters. Für den Versicherten bedeutet dies eine Erhöhung der Eigenmittel zu Lasten seiner Vorsorge. Infolge tieferer Hypothekarzinslast sind auch weniger Schuldzinsen steuerlich absetzbar.

Steuerliche Behandlung

Der vorbezogene Betrag ist als Kapitaleistung aus der Vorsorge zu versteuern. Die Steuersätze sind kanton unterschiedlich. Bei Rückzahlung des Vorbezugs können bezahlte Steuern (ohne Zinsen) zurückgefordert werden (sorgfältige Aufbewahrung der entsprechenden Belege notwendig). Die Vorsorgestiftung ist zu entsprechenden Mitteilungen an die Eidgenössische Steuerverwaltung verpflichtet. Es kann keine Verrechnung der Steuern mit dem Vorbezugsbetrag vorgenommen werden.

Vorsorgeleistung

Durch den Vorbezug können sich die Vorsorgeleistungen reduzieren. Über die Höhe der Kürzung informiert die Vorsorgeeinrichtung. Es besteht die Möglichkeit, die Vorsorgeeinbusse bezüglich Todesfall- und Invaliditätsleistungen durch eine Zusatzversicherung (3. Säule) abzudecken.

Auszahlung

Der Gesamtbetrag des Vorbezuges wird durch die Vorsorgestiftung spätestens nach sechs Monaten direkt an den Verkäufer oder Darlehensgeber ausbezahlt. Bei Unterdeckung kann die Vorsorgeeinrichtung die Auszahlung des Vorbezugs zeitlich und betragsmässig einschränken oder ganz verweigern, wenn der Vorbezug der Rückzahlung von Hypothekendarlehen dient. Die Vorsorgeeinrichtung informiert die versicherte Person über die Dauer und das Ausmass dieser Massnahme.

Vorbezug

(Fortsetzung)

Vorgehen

Der Versicherte hat der Vorsorgestiftung ein schriftliches Gesuch mit sämtlichen Unterlagen einzureichen. Ein Vorbezug kann nur alle fünf Jahre geltend gemacht werden.

Sicherstellung Vorsorgezweck

Im Grundbuch wird eine Veräußerungsbeschränkung angemerkt. Erwirbt der Versicherte mit dem vorbezogenen Betrag Anteilscheine oder ähnliche Beteiligungen, so sind diese bei der Vorsorgestiftung zu hinterlegen. Allfällige Kosten der Hinterlegung trägt der Versicherte.

Zustimmung Ehegatte

Der Vorbezug bedarf der schriftlichen Zustimmung des Ehegatten bzw. des Partners/der Partnerin in eingetragener Partnerschaft.

Rückzahlungspflicht

Bei Veräußerung durch den Versicherten oder dessen Erben sowie im Todesfall ohne fällige Vorsorgeleistungen muss der Vorbezug wieder in die Vorsorgestiftung einbezahlt werden. Vermietung und ähnliche Massnahmen gelten im Grundsatz als Veräußerung.

Rückzahlungsrecht

Der Versicherte hat bis drei Jahre vor Erreichen des Rücktrittsalters das Recht, den bezogenen Betrag zurückzahlen. Der Mindestbetrag für eine Rückzahlung beträgt 10'000 Franken. Ist der ausstehende Vorbezug kleiner als der Mindestbetrag, so ist die Rückzahlung in einem einzigen Betrag zu leisten.

Ausscheiden

Scheidet der Versicherte vorzeitig aus der Vorsorgestiftung aus (Stellenwechsel; neue Vorsorgeeinrichtung), so teilt die bisherige der neuen Vorsorgeeinrichtung den Vorbezugssachverhalt mit.

Verpfändung

Begriff

Die Vorsorge (siehe «Höhe des Bezuges») dient einem Darlehensgeber als Pfand. Der Versicherte kann sich damit – vorausgesetzt er findet einen Darlehensgeber bzw. Pfandgläubiger – Fremdmittel beschaffen, welche ohne diese Sicherheit möglicherweise höher zu verzinsen wären oder überhaupt nicht gewährt würden. Allenfalls lässt sich dadurch ein Amortisationsaufschub erzielen.

Vorsorgeleistungen

Die Vorsorgeleistungen werden durch die Verpfändung nicht berührt, ausgenommen bei einer allfälligen Pfandverwertung.

Steuerliche Behandlung

Es besteht keinerlei Steuerpflicht, ausgenommen bei einer allfälligen Pfandverwertung.

Zustimmung Pfandgläubiger

Der Pfandgläubiger muss der Vorsorgestiftung schriftlich die Verpfändung anzeigen. Ferner ist seine Zustimmung erforderlich für die Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung, für die Auszahlung von Vorsorgeleistungen und die Übertragung eines Teils der Freizügigkeitsleistung (Ehescheidung).

Zustimmung Ehegatte

Die Verpfändung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Ehegatten bzw. des Partners/der Partnerin in eingetragener Partnerschaft.

Vorgehen

Der Versicherte hat der Vorsorgestiftung ein schriftliches Gesuch mit sämtlichen für die Verpfändung erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Pfandverwertung

Unter bestimmten Umständen (z.B. infolge Wertverminderung des Wohneigentums oder Nichterfüllung der Zinspflicht) kann der Pfandgläubiger auf das Pfand greifen.

Handelt es sich um eine Verpfändung ...

- ... der Freizügigkeitsleistung (bzw. eines Teiles davon), so wird dem Pfandgläubiger der entsprechende Betrag ausbezahlt (er gilt als Vorbezug).

- ... von Vorsorgeansprüchen (z.B. noch nicht fällige Altersrenten), so hat der Pfandgläubiger erst bei Fälligkeit (Erreichen des Rücktrittsalters) Zugriff.

Ausscheiden

Scheidet der Versicherte vorzeitig aus der Vorsorgestiftung aus (Stellenwechsel; neue Vorsorgeeinrichtung), so teilt die bisherige der neuen Vorsorgeeinrichtung den Verpfändungssachverhalt mit.