



Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

Ein Volk von Mietern

Obwohl in der Schweiz eine ausgesprochene Privateigentumsphilosophie gepflegt wird, leben in unserem Land im europäischen Vergleich wenige Leute in ihren eigenen vier Wänden. Die geringe Eigentumsquote widerspricht dem staatspolitischen Ziel einer möglichst breiten Streuung des Wohneigentums. Das Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge ist eine der staatspolitischen Massnahmen zur Verwirklichung einer grösseren Streuung des Wohneigentums.

Die Gründe dieser geringen Eigentumsquote sind mannigfaltig. Eines der Hindernisse beim Erwerb von Wohneigentum ist sicher der hohe Bedarf an **Eigenkapital**. Hier setzt das Bundesgesetz an: **Die Mittel der beruflichen Vorsorge sind für den Erwerb von Wohneigentum einsetzbar.**

Arten der Wohneigentumsförderung

Im Zentrum der Möglichkeiten steht sicher der **Vorbezug**. Die versicherte Person erhält auf diesem Weg zusätzliches Eigenkapital für den **Kauf** selbst genutzten Wohneigentums. Die Hürde des notwendigen Eigenkapitals kann somit leichter gemeistert werden. Denkbar ist aber auch der Vorbezug für die **Abzahlung** von Hypothekendarlehen oder für **wertvermehrende Investitionen**. Tiefere Wohnkosten bedeuten eine Erhöhung des verfügbaren konsumfähigen Einkommens. Ferner ist ein Bezug für den Erwerb von **Anteilscheinen** einer Wohnbaugenossenschaft oder einer ähnlichen Beteiligung möglich.

Als Alternative zum Vorbezug gilt die **Verpfändung**. Damit kann beispielsweise der Zinssatz für die 2. Hypothek reduziert oder die Amortisationsverpflichtung aufgeschoben werden. Im Falle der Verpfändung fliessen die Vorsorgemittel nur dann effektiv aus der Pensionskasse ab, wenn das Pfand verwertet werden muss.

Nur selbst genutztes Eigentum

Das Wohneigentum muss zum **eigenen Bedarf** bestimmt sein. Als Eigenbedarf gilt allgemein nur die Nutzung des Wohneigentums am **Wohnsitz**. Eigenbedarf bedeutet weiter, dass die versicherte Person das Wohneigentum **selber nutzen** muss. Der Bezug bzw. die Verpfändung der Vorsorgemittel für den Kauf einer Zweitwohnung oder eines Zweithauses, eines Ferienhauses oder einer Ferienwohnung ist nicht möglich.

Welche Gelder stehen zur Verfügung?

Im Maximum kann die versicherte Person bis zum 50. Altersjahr einen Betrag in der Höhe seiner **Austrittsleistung** beziehen. Wer älter ist hat Anspruch auf die Austrittsleistung im Alter 50 oder, falls dieser Betrag höher sein sollte, auf die Hälfte der aktuellen Austrittsleistung. Ein Vorbezug ist bis zum erfüllten 60. Altersjahr möglich.

Der Minimalbezug beträgt Fr. 20'000.--. Ein Vorbezug kann nur alle 5 Jahre geltend gemacht werden.

Die Höhe der Austrittsleistung ist auf dem persönlichen Versicherungsausweis aufgeführt.

Einverständnis des Ehepartners

Vorbezug und Verpfändung sind nur mit dem **schriftlichen Einverständnis** des Ehepartners möglich. Die Unterschrift des Ehepartners muss amtlich oder notariell beglaubigt sein oder hat vor Vertretern der PKGR mit Identifikation zu erfolgen.

Kürzung des Leistungsanspruchs

Ein Vorbezug führt zu **geringeren Altersleistungen**. Die temporären Invaliden- und Hinterlassenenleistungen erfahren keine Kürzung.

Sicherung des Vorsorgezwecks

Um sicherzustellen, dass der Bezug auch künftig der Vorsorge dient, wird im Grundbuch eine **Veräusserungsbeschränkung** eingetragen. Die Anmerkung darf vom Grundbuchverwalter gelöscht werden:

- 3 Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen
- nach Eintritt eines anderen Vorsorgefalles
- bei Barauszahlung der Austrittsleistung
- wenn nachgewiesen wird, dass der in das Wohneigentum eingesetzte Betrag wieder an eine Vorsorgeeinrichtung zurückbezahlt worden ist.

Rückzahlungspflicht

Wird das Wohneigentum veräussert, so **muss** der Vorbezug wieder **zurückbezahlt** werden. Die Rückzahlungspflicht beschränkt sich auf den Erlös. Als Erlös gilt der Verkaufspreis abzüglich der hypothekarisch gesicherten Schulden sowie der dem Verkäufer vom Gesetz auferlegten Abgaben. Eine **Rückzahlungspflicht** besteht ebenfalls, wenn beim Tod der versicherten Person keine Vorsorgeleistung fällig wird.

Die versicherte Person kann bis zum erfüllten 60. Altersjahr, bis zum Eintritt eines anderen Vorsorgefalles oder bis zur Barauszahlung der Austrittsleistung **freiwillig** die bezogenen Mittel zurückzahlen.

Steuerliche Folgen

Der Vorbezug wird als **Kapitalleistung** beim Bund, Kanton und Gemeinde besteuert. Bei einer späteren Rückzahlung vorbezogener Mittel können innerhalb von drei Jahren seit der Wiedereinzahlung die bezahlten Steuern ohne Zins **zurückverlangt** werden. Eine Wiedereinzahlung kann nicht als Einkaufsleistung vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Wurden Vorbezüge für die Wohneigentumsförderung getätigt, so dürfen freiwillige Einkäufe erst vorgenommen werden, wenn die Vorbezüge zurückbezahlt sind.

Ferner ist noch zu berücksichtigen, dass ein Vorbezug eine Reduktion der Hypothekarzinsen und damit weniger einkommensteuerwirksame Abzüge zur Folge hat.

Die Kantonale Steuerverwaltung Graubünden ermöglicht unter www.stv.gr.ch die Berechnung der zu leistenden Steuern (Rubrik „Steuerberechnung“, „Kapitalabfindung“).

Auszahlung an wen?

Der Bezug darf nicht auf ein Privatkonto der versicherten Person überwiesen werden. Die Auszahlung hat auf ein **Baukreditkonto**, auf ein **Hypothekarkonto** oder direkt an den **Verkäufer** zu erfolgen. Die aus der Besteuerung der Kapitalleistung resultierende Steuerbelastung ist aus privaten Quellen zutragen.

Pfandverwertung

Wird das Pfand vor Eintritt eines Vorsorgefalles oder vor der Barauszahlung einer Austrittsleistung verwertet, wird der aufgrund der Pfandhaftung beanspruchte Betrag **wie ein Vorbezug behandelt**. Es gelten dann die gleichen Modalitäten bezüglich Auswirkungen auf Vorsorgeleistungen, Rückzahlungspflichten und Rückzahlungsmöglichkeiten, Sicherung des Vorsorgezwecks und steuerliche Behandlung.

Antragstellung

Der Antrag für einen Vorbezug ist mit Angabe des Verwendungszweckes und mit Beilage hinreichender Beweismittel (Kaufvertrag, Werkvertrag, Darlehensvertrag, Standmeldung der Hypothekarschuld, Grundbuchauszug u.a.) an die Pensionskasse zu richten. Bei Verheirateten hat der Ehegatte den Antrag ebenfalls zu unterzeichnen.

Verwaltungskostenbeitrag

Für Vorbezüge wird ein pauschaler Verwaltungskostenbeitrag von **Fr. 300.--** erhoben.

Wohin Sie sich wenden können

Für Fragen steht Ihnen Roberto Cammarota gerne zur Verfügung,
Tel. 081 / 257 35 84.



info@pk.gr.ch