



# Wohneigentumsförderung

## Infoblatt für Versicherte

Sie können Ihr Vorsorgekapital aus der 2. Säule bereits vor der Pensionierung nutzen: Mit einem Vorbezug oder einer Verpfändung finanzieren Sie selbst genutztes Wohneigentum.

### Welche gesetzlichen Vorschriften muss ich beachten?

- Vorbezug und Verpfändung sind zulässig für den **Erwerb oder die Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum** im Allein- oder mit Mit- oder Gesamteigentum zusammen mit Ihrem Ehepartner (z. B. Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum). Eine Verwendung für Ferien- und Zweitwohnungen oder einen Grundstückskauf ohne Bauabsicht sind nicht zulässig.
- Eine Verwendung zur **Rückzahlung von Hypothekendarlehen** ist ebenfalls zulässig.
- Auch der **Erwerb von Anteilscheinen zur Beteiligung an einer Wohnbaugenossenschaft**, einer Mieter-Aktiengesellschaft bzw. einem gemeinnützigen Wohnbauträger ist erlaubt.
- Zulässig sind **werterhaltende oder wertvermehrende Investitionen** in Ihr bereits bestehendes Wohneigentum. Die Finanzierung von gewöhnlichem Unterhalt und die Bezahlung von Hypothekenzinsen oder die Finanzierung von Baukrediten mit Geldern der beruflichen Vorsorge sind nicht zulässig.
- Durch Vorbezug oder Verpfändung darf nur ein einziges Objekt finanziert werden.
- Maximale Finanzierung:   bis Alter 50:   bis zur Höhe der Freizügigkeitsleistung  
                                  ab Alter 50:   Höhe des Freizügigkeitsguthabens im Alter 50 oder  
  Hälfte der aktuellen Freizügigkeitsleistung (falls höher)

### Was muss ich bei einem Vorbezug wissen?

- Ihre Vorsorgeeinrichtung zahlt den benötigten Betrag direkt aus Ihrem Guthaben an den Verkäufer, Ersteller oder Hypothekengeber aus.
- Damit Ihr Vorsorgekapital nur zweckgebunden verwendet wird, wird im Grundbuch eine Veräusserungsbeschränkung eingetragen. Die daraus entstehenden Gebühren sind vollumfänglich von Ihnen zu tragen.
- Ihr Vorbezug muss mindestens CHF 20'000.- betragen (Ausnahme: Freizügigkeitspolice und Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft).
- Vorbezüge können Sie nur alle 5 Jahre, letztmals 1 Jahr vor Pensionierung geltend machen.
- Ihr Vorbezug gilt als Kapitalbezug und ist bei Auszahlung einmalig zu einem reduzierten Steuersatz zu versteuern. Die Höhe dieser Steuer richtet sich nach den Ansätzen Ihrer Wohnsitzgemeinde. Bei einer späteren Rückzahlung des Vorbezuges können die wiedereinbezahlten Beiträge steuerlich nicht abgezogen werden. Jedoch ist die damals bezahlte Steuer ohne Zins innert



drei Jahren nach Wiedereinzahlung des Vorbezuges rückförderbar. Die Belege sind daher sorgfältig aufzubewahren. Bei einem allfälligen Vorbezug zur Amortisation einer bereits bestehenden Hypothek ist zu beachten, dass sich die Reduktion der Hypothekarzinszahlungen direkt auf die Einkommenssteuer auswirkt, d. h. die Einkommenssteuer wird höher.

- Wenn Sie Ihr Wohneigentum verkaufen, ist das vorbezogene Kapital zwingend zurückzuzahlen. Diese Vorschrift gilt nicht, wenn Sie das Kapital innert zwei Jahren erneut in selbstgenutztes Wohneigentum investieren. Das Kapital muss dann auf einem Freizügigkeitskonto zwischengelagert werden. Freiwillige Rückzahlungen sind bis ein Jahr vor der Pensionierung jederzeit möglich, wenn kein Vorsorgefall eingetreten ist. Die Mindestrückzahlung beträgt CHF 10'000.— (gültig ab 01.10.2017).
- Allfällige steuerbegünstigte Einkäufe (s/«Infoblatt Einkauf von Versicherungsjahren») können erst dann wieder vorgenommen werden, wenn ein getätigter Vorbezug vollumfänglich an die Pensionskasse zurückbezahlt wurde.
- Die administrativen Kosten, welche der Stiftung durch den Vorbezug entstehen, sind im Kostenreglement geregelt und durch Sie zu tragen.
- **Wohneigentum im Ausland – notarielle Bescheinigung:** Der/Die Versicherte stellt der Stiftung eine notarielle Bescheinigung zu, dass das Wohneigentum ausschliesslich für den Eigenbedarf der versicherten Person genutzt und im Falle einer Veräusserung der Vorbezug an die Stiftung zurückbezahlt wird.
- **Quellensteuer:** Falls die versicherte Person quellensteuerpflichtig ist, wird die Stiftung den Quellensteuerbetrag gem. der Tabelle der kant. Steuerbehörde direkt vom Vorbezugsbetrag abziehen (Kanton des Stiftungssitzes).

## Was muss ich bei einer Verpfändung wissen?

- Dem Hypothekargläubiger werden die Ihnen zustehenden Vorsorgeleistungen als Sicherheit angeboten.
- Die Höhe des verpfändeten Betrags ergibt sich aus dem Pfandvertrag.
- Grundsätzlich werden keine Steuern fällig, solange Sie Ihren Verpflichtungen im Rahmen der Hypothek nachkommen. Falls es aber zu einer Pfandverwertung kommt, gilt diese als Vorbezug und unterliegt derselben Besteuerung wie ein Vorbezug.
- Die administrativen Kosten, welche der Stiftung durch die Verpfändung entstehen, sind im Kostenreglement geregelt und durch Sie zu tragen.

## Wie melde ich einen Vorbezug an?

Damit bei einem **Vorbezug** die Auszahlung termingerecht erfolgen kann, senden Sie uns folgende Dokumente mindestens einen Monat vor dem Auszahlungsdatum:



- |  |  |
|--|--|
| <b>In jedem Fall:</b>                      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vollständig ausgefüllter WEF-Antrag</li><li>• Bestätigung des Hypothekendarlehensgebers über den Verwendungszweck der Gelder</li></ul>   |
| <b>Bei Kauf von Wohneigentum:</b>          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Öffentlich beurkundeter Kauvertrag</li></ul>   |
| <b>Bei Bau von Wohneigentum:</b>           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Aktueller Grundbuchauszug sowie gültige Baubewilligung</li></ul>   |
| <b>Bei Rückzahlung Hypothekendarlehen:</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Hypothekarvertrag, aktueller Hypothekar-Kontoauszug sowie Grundbuchauszug</li></ul>  |
| <b>Bei Beteiligung an Wohneigentum:</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Original Anteilschein mit Reglement Wohnbaugenossenschaft</li></ul>  |
| <b>Bei Wohneigentum im Ausland:</b>        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Notarielle Bescheinigung, dass das Wohneigentum ausschliesslich für den Eigenbedarf der versicherten Person genutzt und im Falle einer Veräusserung der Vorbezug an die Stiftung zurückbezahlt wird.</li></ul> |

## Wie melde ich eine Verpfändung an?

Für die Anmeldung einer **Verpfändung** bei der Pensionskasse sind folgende Dokumente einzureichen:

- Kopie des von allen Parteien unterzeichneten Pfandvertrages
- Aktueller Grundbuchauszug. Falls nicht vorhanden, Kopie des notariell beurkundeten Kaufvertrages (nicht älter als ein Jahr) bzw. Werkvertrages
- Kopien der Anteilscheine der Wohnbaugenossenschaft, falls Sie eine Beteiligung eingehen

## Wie kann ich Vorsorgelücken auf Grund von Vorbezügen decken?

Bei der **Verpfändung** bleibt Ihr Vorsorgeschutz unverändert bestehen. Jeder **Vorbezug** aber bewirkt eine Kürzung der Altersleistungen. Diese können nur mittels Rückzahlung des Vorbezugs wieder erhöht werden. Selten kommt es auch zu einer Reduktion der Leistungen bei Invalidität und Tod. Ihre Swissbroke Geschäftsstelle gibt Ihnen gerne Auskunft.