

# **Merkblatt zur Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge**

## **Gesetzliche Grundlagen**

### **Voraussetzungen**

Die Mittel aus der beruflichen Vorsorge können für folgende Zwecke genutzt werden:

- Erwerb und Erstellung von Wohneigentum,
- Beteiligung an Wohneigentum,
- Rückzahlung von Hypothekendarlehen,
- Wertvermehrende oder werterhaltende Investitionen am bestehenden Wohneigentum.

Nicht zulässig ist die Finanzierung des gewöhnlichen Unterhalts oder der Hypothekarzinsen.

Es darf jeweils nur ein Objekt finanziert werden. Das finanzierte Objekt muss dem Eigenbedarf dienen (keine Zweit- oder Ferienwohnung).

### **Zulässige Objekte**

Als Wohneigentum gilt, was die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

#### **Zulässige Objekte**

- a) die Wohnung,
- b) das Einfamilienhaus.

#### **Zulässige Formen (direkter Besitz)**

- a) das Eigentum,
- b) das Miteigentum, namentlich das Stockwerkeigentum,
- c) das selbständige und dauernde Baurecht.

#### **Zulässige Beteiligungen (indirekter Besitz):**

- a) der Erwerb von Anteilscheinen an einer Wohnbaugenossenschaft,
- b) der Erwerb von Aktien einer Mieter-Aktiengesellschaft,
- c) die Gewährung eines Darlehens an einen gemeinnützigen Wohnbauträger.

## **Nutzung / Voraussetzung**

Es bestehen zwei Nutzungsvarianten, der Vorbezug und die Verpfändung der Vorsorgeansprüche. Voraussetzung ist eine volle Arbeitsfähigkeit.

## **Mindest- und Höchstbetrag / Fristen**

Der für die Wohneigentumsförderung maximal verfügbare Betrag entspricht bis Alter 50 der vollen erworbenen Austrittsleistung. Nach Alter 50 steht im Maximum der Betrag der im Alter 50 erworbenen Austrittsleistung oder die Hälfte der Austrittsleistung im Zeitpunkt des Vorbezugs zur Verfügung. Anstelle der Austrittsleistung können auch die Vorsorgeleistungen verpfändet werden.

Von den Möglichkeiten eines Vorbezugs kann längstens bis 1 Jahr vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen Gebrauch gemacht werden. Der Vorbezug kann mehrmals getätigt werden. Der minimale Vorbezug beträgt CHF 20'000.-- (für Anteilscheine ist auch ein tieferer Betrag zulässig). Zwischen zwei Vorbezügen besteht eine Mindestwartefrist von 5 Jahren. Bei Vorbezug oder Verpfändung ist die schriftliche Zustimmung des Ehegatten erforderlich.

Der Vorbezug wird in einem Betrag an den Verkäufer, Ersteller oder Darlehensgeber überwiesen. Eine Auszahlung an die versicherte Person (Privatkonto) ist ausgeschlossen. Es werden keine Rechnungen von Handwerkern, etc. bezahlt.

## **Leistungskürzungen**

Die versicherten Leistungen werden im Ausmass des vorbezogenen oder pfandverwerteten Vorsorgeanspruchs reduziert. Es wird dem Versicherten empfohlen, die persönliche Vorsorgesituation überprüfen zu lassen und evtl. eine private Ersatzversicherung abzuschliessen. Die Kosten für diese Zusatzversicherung sind vom Versicherten zu tragen.

## **Veräusserungsbeschränkung**

### **Bei Wohnsitz in der Schweiz**

Bei einem Vorbezug bzw. Pfandverwertung wird zur Sicherstellung des Vorsorgezwecks eine Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch eingetragen, welche festhält, dass bei einer Veräusserung des Wohneigentums der vorbezogene Betrag an die Pensionskasse zurückzuzahlen ist. Die Veräusserungsbeschränkung kann vom Versicherten erst nach erfolgter Rückzahlung des Vorbezugs, spätestens jedoch 1 Jahr vor Entstehung des Anspruchs auf die Altersleistung, gelöscht werden.

### **Bei Wohnsitz im Ausland**

Aufgrund des ausländischen Wohnsitzes erfolgt kein Eintrag im Grundbuch. Deshalb muss, sobald die Voraussetzung der Selbstnutzung des Wohneigentums durch den Versicherten im Sinne des Wohneigentumsförderungsgesetzes nicht mehr erfüllt ist, die Vorsorgeeinrichtung benachrichtigt werden, damit diese die Rückzahlung des Vorbezuges einleiten kann.

## **Wohneigentumsförderung und Steuern**

### **Bei Wohnsitz in der Schweiz**

#### **Besteuerung**

Ein Vorbezug bzw. eine Pfandverwertung hat die gleichzeitige Besteuerung des Vorsorgeguthabens durch Bund und Kantone zur Folge. Auskunft über die Höhe der Steuer erteilt die zuständige Steuerbehörde. Der Versicherte muss unbedingt die Steuerrechnung aufbewahren!

#### **Rückerstattung der Steuern**

Bei Rückzahlung des Vorbezugs wird der bezahlte Steuerbetrag ohne Zins zurückerstattet. Liegen mehrere Vorbezüge vor, erfolgt bei deren Rückzahlung die Rückerstattung der bezahlten Steuern in der Reihenfolge der ausbezahlten Vorbezüge. Die gleiche Reihenfolge gilt, wenn mehrere Kantone betroffen sind. Für die Rückerstattung des Steuerbetrags ist innerhalb von drei Jahren nach der Rückzahlung ein schriftliches Gesuch an diejenige Steuerbehörde zu richten, die ihn erhoben hat. Der Gesuchsteller hat eine Bescheinigung einzureichen über die Rückzahlung, das im Wohneigentum investierte Vorsorgekapital und den bezahlten Steuerbetrag an Bund, Kanton und Gemeinde.

## **Bei Wohnsitz im Ausland**

### **Besteuerung**

Erfolgt die Auszahlung für ein Wohnobjekt im Ausland, wird die Quellensteuer bereits bei der Auszahlung des Vorbezugs in Abzug gebracht. Sofern der Wohnsitzstaat ein Doppelbesteuerungsabkommen mit der Schweiz unterhält, kann der Quellensteuerabzug mit separatem Antrag zurückgefordert werden.

## **Rückzahlung des Vorbezugs**

### **Zwingende Rückzahlung**

Der bezogene Betrag muss vom Versicherten oder von seinen Erben an die Vorsorgeeinrichtung zurückbezahlt werden, wenn

- das Wohneigentum veräussert wird,
- Rechte an diesem Wohneigentum eingeräumt werden, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen oder
- beim Tod des Versicherten keine Vorsorgeleistung fällig wird.

### **Freiwillige Rückzahlung**

Der Versicherte kann im Übrigen den bezogenen Betrag grundsätzlich jederzeit zurückzahlen. Die Rückzahlung ist zulässig bis

- 1 Jahr vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen,
- zum Eintritt eines anderen Vorsorgefalles oder
- zur Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung.

Der Mindestbetrag für eine Rückzahlung beträgt CHF 20'000.--. Ist der ausstehende Betrag kleiner als der Mindestbetrag, so ist die Rückzahlung in einem Betrag zu leisten.

Für die Festsetzung der neu zu versichernden Leistungen sind das Reglement und die technischen Grundlagen der Vorsorgeeinrichtung, die im Zeitpunkt der Rückzahlung gültig sind, massgebend. Eine Rückzahlung der gesamten Vorbezüge ist zwingend, bevor ein Einkauf in die reglementarischen Leistungen erfolgen kann.

## **Allgemeine Bestimmungen**

Will der Versicherte den aus einer Veräusserung des Wohneigentums erzielten Erlös im Umfang des Vorbezugs innerhalb von zwei Jahren wiederum für sein Wohneigentum einsetzen, kann er diesen Betrag auf eine Freizügigkeitseinrichtung überweisen.

Bei Veräusserung des Wohneigentums beschränkt sich die Rückzahlungspflicht auf den Erlös. Als Erlös gilt der Verkaufspreis abzüglich der hypothekarisch gesicherten Schulden sowie der dem Verkäufer vom Gesetz auferlegten Abgaben. Für die Berechnung des Erlöses werden die innerhalb von zwei Jahren vor dem Verkauf des Wohneigentums eingegangenen Darlehensverpflichtungen nicht berücksichtigt, es sei denn, die versicherte Person weise nach, dass diese zur Finanzierung ihres Wohneigentums notwendig gewesen sind.