



Merkblatt

Wohneigentums- förderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

Wohneigentumsförderung

Das Altersguthaben der beruflichen Vorsorge kann für den Erwerb von selbstbewohntem Wohneigentum eingesetzt werden. Möglich ist ein Vorbezug, aber auch eine Verpfändung. Beim Vorbezug wird das Alterssparkapital ganz oder teilweise bezogen, während bei einer Verpfändung dem Hypothekargeber die Vorsorgeansprüche als Sicherheit abgetreten werden. Vorbezug und Verpfändung können auch kombiniert eingesetzt werden.

Wer kann vorbeziehen oder verpfänden?

Grundsätzlich alle versicherten Personen. Ausgenommen davon sind Versicherte, die drei oder weniger Jahre vor der effektiven Pensionierung stehen oder Versicherte, die bereits eine Rente beziehen.

Der Vorbezug oder die Verpfändung kann nur geltend gemacht werden, wenn die versicherte Person Eigentümerin der Liegenschaft ist. Bei Miteigentum darf der Vorbezug den Miteigentumsanteil des Wohnanteils nicht übersteigen. Ein Vorbezug oder eine Verpfändung bei Gesamteigentum ist nur unter Ehegatten möglich.

Wohneigentumsförderung im Zusammenhang mit freiwilligen Einkäufen

Einkäufe (inkl. deren Zinsen) in die berufliche Vorsorge dürfen in den drei darauf folgenden Jahren nicht in Kapitalform, z.B. für Wohneigentum, bezogen werden. Sollte dennoch ein Kapitalbezug innerhalb von diesen drei Jahren stattfinden, so müssen aufgrund eines Bundesgerichtsentscheides die Ersparnisse bei der Einkommenssteuer nachbezahlt werden.

Die Risiken für allfällige Steuerforderungen trägt der Versicherte. Die Vorsorgeeinrichtung gewährt keine Garantie für die steuerliche Abzugsfähigkeit der Einkäufe.

Freiwillige Einkäufe sind erst wieder möglich, wenn der Vorbezug für Wohneigentum zurück bezahlt ist.

Verwendungszweck

Das Altersguthaben darf für folgende Zwecke verwendet werden:

- Erstellung oder Erwerb von Wohneigentum, das selbst und dauernd von der versicherten Person bewohnt wird. Darunter fallen Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, nicht aber Geschäftsräume oder ein Zweitheim, wie Ferienhäuser oder Ferienwohnungen
- Werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen (angemessene Renovations- und Umbauarbeiten an einem bestehenden Wohnobjekt)
- Beteiligung an Wohneigentum (Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft)
- Amortisation/Rückzahlung von Hypothekendarlehen. Nicht aber für die Bezahlung von Hypothekarzinsen oder für den «Unterhalt» des Wohneigentums (Reparaturarbeiten)
- Vorbezug für Bauland ist möglich, wenn gleichzeitig ein konkretes Projekt (inkl. Baubewilligung) für die Erstellung von Wohnraum für den eigenen Bedarf besteht

Gültige Formen des Eigentums gemäss Eintrag im Grundbuch sind:

- Alleineigentum
- Miteigentum mit Anteilsquote (zum Beispiel zu ½)
- Eigentum des Versicherten mit dem Ehegatten zu gesamter Hand
- Selbständiges und dauerndes Baurecht
- Beteiligung (an Wohnbaugenossenschaften oder Aktionär einer Mieter Aktiengesellschaft)

Vorbezug

Mindest- / Höchstbetrag

Für den **Vorbezug gilt ein Mindestbetrag von CHF 20 000.–**. Der Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften oder ähnlichen Beteiligungen ist nicht an den Mindestbetrag gebunden.

Bis **Alter 50** kann ein Betrag bis **maximal zur Höhe des aktuellen Altersguthabens** vorbezogen oder verpfändet werden. Wenn **älter**, so entspricht der **Höchstbetrag entweder dem Altersguthaben bei Alter 50 oder aber, sollte der Betrag höher sein, maximal der Hälfte des aktuellen Altersguthabens**.

Beispiel

Altersguthaben eines 50-jährigen Versicherten: Der Betrag von CHF 200 000.– steht für den Vorbezug zur Verfügung.	CHF 200 000
Mit 54 Jahren erhöhte sich das Altersguthaben auf: Möglicher maximaler Vorbezug bleibt	290 000 200 000
Mit 57 erhöhte sich das Altersguthaben auf: (zum Beispiel infolge ausserordentlicher Zinsgutschriften) Möglicher maximaler Vorbezug wäre in diesem Fall ½ von CHF 410 000.–	410 000 205 000

Ein Vorbezug kann nur alle fünf Jahre einmal verlangt werden.

Für die Fristberechnung gilt der Zeitpunkt der Auszahlung.

Sicherstellung/Anmerkung einer Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch

Im Grundbuch wird angemerkt, dass es sich um ein Eigentum handelt, das mit Vorsorgegeldern finanziert wurde. Die Veräusserungsbeschränkung bewirkt, dass das Eigentum nur mit Einwilligung der Vorsorgeeinrichtung verkauft werden darf. Die Gebühren gehen voll zulasten der versicherten Person.

An wen und auf welchen Zeitpunkt wird der Vorbezug ausbezahlt?

Die Auszahlung erfolgt im Auftrag der versicherten Person an den Gläubiger (Verkäufer, Darlehensgeber, Ersteller) sobald die für den Vorbezug erforderlichen Belege vorliegen (i.d.R. Eigentumsnachweis, Veräusserungsbeschränkung/Objekt im Ausland: Rückzahlungsvereinbarung). Eine Auszahlung an die versicherte Person ist von Gesetzes wegen nicht zulässig.

Leistungskürzung/Zusatzversicherung

Ein Vorbezug hat Kürzungen von Versicherungsleistungen zur Folge. Eine Zusatzversicherung (Risikoversicherung, Lebensversicherung) wird empfohlen, der Abschluss ist jedoch freiwillig. Die Verantwortung in Bezug auf deren Notwendigkeit liegt bei der versicherten Person. Auf Wunsch kann die SVE eine Risikoversicherung zur Deckung der durch den Vorbezug entstehenden Vorsorgelücke bei Invalidität und Tod vermitteln. Die Versicherungskosten gehen voll zulasten der versicherten Person.

Weitere vorsorgerechtliche Folgen

Der Vorbezug gilt im Scheidungsfall als Freizügigkeitsleistung und kann somit vom Gericht (teilweise) an die Vorsorgeeinrichtung des Ehepartners übertragen werden.

Gebühren

Es wird eine Bearbeitungsgebühr für den Vorbezug für Wohneigentum gemäss Beilage zum SVE Vorsorgereglement erhoben.

Steuern

Der Vorbezug wird als Kapitalleistung sofort steuerpflichtig. Eine Verpfändung ist hingegen steuerfrei, da keine Kapitalauszahlung erfolgt. Nur bei einer Pfandverwertung würde der daraus resultierende Erlös steuerlich wie ein Vorbezug behandelt. Weitere Informationen zur Versteuerung der Kapitalleistung sind beim Steueramt erhältlich.

Die SVE ist verpflichtet, jeden Vorbezug (auch Auszahlungen ins Ausland) der Eidgenössischen Steuerverwaltung innert 30 Tagen zu melden. Befindet sich der Wohnsitz der versicherten Person im Ausland, so wird die Quellensteuer direkt vom Vorbezug abgezogen und an die Schweizer Steuerbehörde weitergeleitet.

Bei Rückzahlung oder Teilrückzahlung des Vorbezuges kann eine Steuerrückerstattung ohne Zins geltend gemacht werden. Das Recht auf Rückerstattung erlischt nach Ablauf von drei Jahren seit der Wiedereinzahlung des Vorbezugs. Das schriftliche Gesuch ist an diejenige Steuerbehörde zu richten, die seinerzeit den Steuerbetrag erhoben hat. Beizulegen ist unter anderem auch eine Bescheinigung der Vorsorgeeinrichtung über den Rückzahlungsbetrag.

Rückzahlung des Vorbezugs

Rückzahlungen sind vor der Pensionierung jederzeit möglich, sofern zwischenzeitlich kein Vorsorgefall (Invalidität/Tod) eingetreten ist.

Die Mindestrückzahlung beträgt CHF 10 000.–

Zwingend ist eine Rückzahlung vor der Pensionierung dann, wenn das Wohneigentum verkauft wird. Eine Rückzahlung ist aber auch dann zwingend, wenn im Todesfall der versicherten Person keine Vorsorgeleistungen fällig werden.

Wird beim Verkauf des Wohneigentums beabsichtigt, den Erlös im Umfang des Vorbezugs innerhalb von zwei Jahren wieder für selbstbewohntes Wohneigentum einzusetzen, kann dieser Betrag auf einem Freizügigkeitskonto oder einer Freizügigkeitspolice deponiert werden.

Verpfändung

Bei einer Verpfändung wird das Altersguthaben (oder Teile davon) zu Gunsten des Hypothekargabers blockiert. Eine Verpfändung dient somit als zusätzliche Sicherheit. Damit eine Verpfändung gültig ist, muss die Vorsorgeeinrichtung davon schriftlich Kenntnis haben und von ihr ebenfalls schriftlich bestätigt sein.

Leistungskürzung/Steuern/Rückzahlung

Leistungskürzungen oder Steuern treten bei einer Verpfändung nicht unmittelbar ein.

Dies ändert sich, wenn der Pfandgläubiger das Pfand verwerten will und die Auszahlung des Pfandes von der Vorsorgeeinrichtung verlangt (zum Beispiel, wenn die versicherte Person den vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommt).

Bei einer Pfandverwertung gelten dieselben Bestimmungen wie bei einem Vorbezug.

Weitere vorsorgerechtliche Folgen

Soweit die Pfandsumme betroffen ist, hat der Pfandgläubiger bei einer Barauszahlung des Altersguthabens, bei der Auszahlung von Vorsorgeleistungen oder bei der Übertragung eines Teils der Freizügigkeitsleistung an den Ehepartner im Scheidungsfall seine Zustimmung zu geben.

Vorbezug oder Verpfändung

VORBEZUG

Vorteile

- Erhöhung des Eigenkapitals
- Reduktion der Hypothekarschuld
- Weniger Schuldzinsen

Nachteile

- Sofortige Besteuerung
- Reduktion von Versicherungsleistungen
- U.u. zusätzliche finanzielle Belastung zur Aufrechterhaltung des Risikoschutzes (zusätzliche Risikoversicherung)
- Tiefere steuerliche Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen
- Rückzahlung des Vorbezugs vor reglementarischer Einkaufsmöglichkeit
- Veräusserungsbeschränkung

VERPFÄNDUNG

Vorteile

- Keine direkte Leistungseinbusse (nur im Fall der Pfandverwertung)
- Evt. Aufschub der Amortisation aufgrund der Verpfändung auf Kapital oder Rente erforderlich
- Evt. tieferer Zinssatz für Hypothek, da zusätzliche Sicherheit
- Geringerer Eigenmittelbedarf
- Höhere steuerliche Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen

Nachteile

- Keine Reduktion der Hypothekarbelastung
- Zinsbelastung auf zusätzlichem Fremdkapital
- Zustimmung des Pfandgläubigers bei Anspruch auf Kapital oder Rente erforderlich

Der Entscheid ob «Vorbezug» oder «Verpfändung» (evt. Kombination Vorbezug/Verpfändung) liegt allein bei der versicherten Person. Chancen und Risiken sind abzuwägen (Hypothekarzinserhöhung, allenfalls Wertverminderung des Wohneigentums, Fehlkalkulation des benötigten Renteneinkommens im Vorsorgefall). Die SVE kann keine Verantwortung übernehmen.

Anmeldung des Vorbezugs/Informationspflichten der Vorsorgeeinrichtung SVE

Die SVE teilt auf Anfrage der versicherten Person mit, wie hoch der maximal mögliche Vorbezug zu einem bestimmten Zeitpunkt ist. Nebst dem Antragsformular wird auch eine unverbindliche Leistungsberechnung zugestellt, die über die Leistungskürzungen informiert.

Versicherte haben mittels unseres Rentenrechners die Möglichkeit entsprechende Simulationen selber durchzuführen.

Dem schriftlichen Gesuch sind Dokumente beizulegen, die den Verwendungszweck und den Eigenbedarf nachweisen. Verheiratete versicherte Personen benötigen zusätzlich die schriftliche Zustimmung des Ehepartners.

Die SVE hat eine Bearbeitungszeit von 6 – 8 Wochen ab Erhalt der vollständigen Unterlagen.

Für die Auszahlung gelten generell die gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen. **Eine Überweisung vor Eigentumsübertragung ist nicht möglich.**

Bei einem Stellenwechsel bleibt der Vorbezug oder die Verpfändung bestehen. Die SVE hat der neuen Vorsorgeeinrichtung sämtliche Informationen über den Vorbezug beziehungsweise die Verpfändung weiterzugeben.

Hypothekendarlehen

Wussten Sie, dass die Sulzer Vorsorgeeinrichtung ihren Versicherten auch Hypothekendarlehen gewährt? Informationen erhalten Sie von unserem Hypothekenteam:

Sulzer Vorsorgeeinrichtung

Postfach 1816
8027 Zürich Schweiz
info@sve-hypotheiken.ch

+41 52 262 41 60

Weitere Informationen erteilt Ihnen gerne unser Kundenberater Team.

Wer für Sie zuständig ist, sehen Sie auf Ihrem persönlichen Versicherungsausweis.

Besuchen Sie uns auf unserer Website: www.sve.ch

Hier erhalten Sie allgemein interessante Informationen zur SVE.

Sulzer Vorsorgeeinrichtung

Ihr Kundenberater Team

Sulzer Vorsorgeeinrichtung

Zürcherstrasse 12

Postfach

8401 Winterthur

Schweiz

+41 52 262 43 00

www.sve.ch