

Wohneigentumsförderung

Ziel

Wohneigentum ist eine Form der Altersvorsorge. Deshalb sieht das Gesetz die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge vor. Sie können Ihr Sparkapital beziehen oder verpfänden, und zwar für den Erwerb und die Erstellung von Wohneigentum, für eine Beteiligung an Wohneigentum oder für die vollständige oder teilweise Rückzahlung des Hypothekendarlehens.

Voraussetzungen

- Sie können bis 3 Jahre vor der ordentlichen Pensionierung einen Vorbezug tätigen.
 - Sie sind voll arbeitsfähig.
 - Sie müssen die Immobilie selbst bewohnen. Zweitwohnung oder Ferienhaus fallen nicht unter die Wohneigentumsförderung.
 - Für den Erwerb von Anteilscheinen muss das Reglement der Wohnbaugenossenschaft vorsehen, dass bei einem Austritt aus der Genossenschaft die vom Versicherten eingezahlten Vorsorgegelder entweder einer anderen Wohnbaugenossenschaft oder einer Vorsorgeeinrichtung überwiesen wird.
 - Sie benachrichtigen die Stiftung unverzüglich, wenn die Voraussetzung der Selbstnutzung nicht mehr besteht.
 - Der verfügbare Betrag ist für unter 50-Jährige auf den gesamten Freizügigkeitsanspruch, für über 50-Jährige auf die Hälfte des aktuellen oder den im Alter 50 geltenden gesamten Freizügigkeitsanspruch beschränkt.
 - Der Mindestbetrag für einen Vorbezug beträgt CHF 20'000 (Ausnahme: Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften).
 - Einkäufe, die Sie innerhalb der letzten 3 Jahre vor dem Vorbezug getätigt haben, können nicht für den Vorbezug verwendet werden (Beitrag inkl. Zinsen).
 - Gesamteigentum ist nur unter Ehegatten bzw. registrierten Partnern möglich.
 - Ein Vorbezug kann nur alle 5 Jahre geltend gemacht werden.
 - Den Antrag auf Vorbezug oder Verpfändung muss mit dem offiziellen Formular der Stiftung eingereicht werden und wird erst nach dem Einreichen aller notwendigen Unterlagen bearbeitet.
 - Sie ermächtigen die Stiftung mit Unterzeichnung des Antrags zur direkten Kontaktaufnahme mit involvierten Behörden und Banken.
-

Konsequenzen für die Vorsorge

- Ein Vorbezug oder eine allfällige Pfandverwertung reduziert das Sparkapital und beeinflusst die Höhe der Leistungen. Für eine Berechnung der Leistungen nach einem Vorbezug wenden Sie sich an Ihre Vorsorgeeinrichtung.
 - Freiwillige Einlagen sind erst wieder nach der vollständigen Rückzahlung des Vorbezugs möglich.
 - Bei einer allfälligen Veräusserung trägt der Versicherte das Risiko einer Werteinbusse.
-

Vorbezug

Mit dem Vorbezug wird Eigenkapital geschaffen, das als zusätzliche Finanzierungsbasis dient und die Zinskosten reduziert. Unverheiratete müssen einen aktuellen Personenstandsausweis einreichen; er ist auf der Gemeindeverwaltung erhältlich. Bei Verheirateten oder eingetragenen Partnern muss die Unterschrift des Partners amtlich beglaubigt sein. Die Stiftung zahlt den Betrag frühestens 1 Monat, spätestens 6 Monate nach Eingang des Antrags aus. Die Auszahlung erfolgt immer an eine von Ihnen bezeichnete Stelle (Konto des Verkäufers, Hypothekarkonto, nicht jedoch auf ein Privatkonto des Versicherten). Die Angaben tragen Sie auf dem Antragsformular ein. Mit der Auszahlung des Betrags meldet die Stiftung beim Grundbuchamt eine Anmerkung zur Veräusserungsbeschränkung an. Im Fall einer Scheidung gilt der Vorbezug als Freizügigkeitsleistung und wird bei der Berechnung des während der Ehe erworbenen Guthabens mitberechnet.

Rückzahlung

Eine Rückzahlung, auch in Raten, ist zulässig bis zur Entstehung des reglementarischen Anspruchs auf Altersleistungen. Der Mindestbetrag pro Rückzahlung beträgt CHF 10'000. Mit einer Rückzahlung des Vorbezugs erhöht sich Ihr Sparkapital.

Bei einer Veräusserung des Wohneigentums muss der Vorbezug zurückbezahlt werden. Die Übertragung an vorsorgerechtlich Begünstigte (Ehegatte, Kinder) gilt nicht als Veräusserung.

Wenn Sie den Vorbezug nach einer Veräusserung innerhalb von 2 Jahren wieder für Wohneigentum einsetzen wollen, können Sie den Betrag auf ein Freizügigkeitskonto überweisen lassen. Dies muss im Verkaufsvertrag erwähnt und der Ersatz von Ihnen schriftlich dokumentiert sein.

Nach vollständiger Rückzahlung des Vorbezugs oder nach dem Eintritt eines Leistungsfalls können Sie die Anmerkung zur Veräusserungsbeschränkung löschen lassen.

Sterben Versicherte, ohne dass Hinterbliebenenleistungen fällig werden, so müssen die Erben den Vorbezug vollumfänglich zurückbezahlen.

Steuern

Bund und Kantone besteuern den Vorbezug wie eine Kapitaleistung aus beruflicher Vorsorge vom übrigen Einkommen getrennt. Die Stiftung meldet den Vorbezug und auch eine allfällige Rückzahlung der Eidgenössischen Steuerverwaltung. Bei einer Rückzahlung können Sie die Rückerstattung der beim Vorbezug bezahlten Steuern verlangen. Die Quellensteuer bei einer Auszahlung ins Ausland zieht die Stiftung direkt dem Vorbezug ab. Sie kann zurückgefordert werden. Eine Verpfändung löst keine Steuern aus. Weitere Informationen sind beim Steueramt erhältlich.

Verpfändung

Mit der Verpfändung von Vorsorgegeldern kann ein tieferer Zinssatz für die zweite Hypothek erreicht oder die Amortisierungspflichten aufgeschoben werden. Das Sparkapital bleibt bei der Verpfändung unverändert. Wird jedoch das Pfand vor einem Leistungsfall oder vor der Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung verwertet, so kommen die Konsequenzen betreffend Leistungskürzung, Steuern, Grundbucheintrag oder Rückzahlung einem Vorbezug gleich.

Kosten

Aufwendungen in Zusammenhang mit dem Vorbezug oder der Verpfändung werden Ihnen in Rechnung gestellt.

Sonstiges

Aus diesem Merkblatt können keine Ansprüche abgeleitet werden. Massgebend sind im Einzelfall die Bestimmungen des Reglements sowie die einschlägigen Rechtsgrundlagen.

Es sind dies Art. 30a-f und 83a BVG, die Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV) und Art. 331d f. OR.

Unterlagen für den Antrag

Vorbezug – Kauf:

- Kopie des unterschriebenen und notariell beglaubigten Kaufvertrags oder Rückzahlungsgarantie der Bank oder eines Notars bei Nichtzustandekommen des Kaufvertrags
- Schriftliche Bestätigung zum Hypothekarkonto/Konto des Verkäufers

Vorbezug – Neubau:

- Rechtsgültiger Kaufvertrag/aktueller Grundbuchauszug (Land)
- Darlehensvertrag (Baukredit)
- Werkvertrag
- Baubewilligung

Vorbezug - Rückzahlung Hypothek:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Aktueller Auszug des Hypothekarkontos

Vorbezug – Erwerb Anteilscheine:

- Anteilscheine im Original (werden bei der Vorsorgeeinrichtung aufbewahrt)
- Bestätigung der Wohnbaugenossenschaft
- Statuten

Investitionen am Wohneigentum (an Wohnräumen)

- Aktueller Grundbuchauszug
- Aufstellung über die Investitionen und detaillierte Auftragsbestätigungen

Bei grösseren Investitionen (mehrere beteiligte Handwerker) empfehlen wir die Abwicklung über ein Baukonto. Bereits bezahlte Rechnungen von Handwerkern können nicht mittels Vorbezug zurückvergütet werden.

Verpfändung:

- Pfandvertrag (Verpfändungsanzeige)
- Kopie des unterschriebenen und notariell beglaubigten Kaufvertrags oder aktueller Grundbuchauszug