

Wohneigentumsförderung

Richtlinien für die Wohneigentumsförderung
mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

Gültig ab 1. Januar 2015

Zu Gunsten der Lesbarkeit wird auf die weibliche Form verzichtet.

Vorsorgestiftung VSAO

Kollerweg 32 | Postfach 389 | CH-3000 Bern 6

Telefon-Nr.: +41 31 350 46 00

Fax-Nr.: +41 31 350 46 01

Internet: www.vorsorgestiftung-vsao.ch

E-mail: info@vorsorgestiftung-vsao.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Um was geht es?	4
2.	Wofür kann das verfügbare Alterssparkapital eingesetzt werden?	4
3.	Wie kann das verfügbare Alterssparkapital eingesetzt werden?	4
4.	Wer kann vorbezahlen oder verpfänden?	4
5.	Maximale Beanspruchung	5
6.	Mindestbetrag für den Vorbezug	5
7.	Anmerkung einer Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch	5
8.	Auswirkungen auf die Vorsorge	6
8.1	Vorbezug	6
8.2	Verpfändung	6
9.	Steuerfolgen	6
10.	Rückzahlung des Vorbezugs	7
11.	Folgen beim Wechsel der Vorsorgeeinrichtung	7
12.	Vorgehensweise	7
12.1	Vorbezug	7
12.2	Verpfändung	8
13.	Unterschriftenregelung	8
14.	Kosten	8
15.	Vorteile und Nachteile auf einen Blick	8
15.1	Vorbezug	8
15.2	Verpfändung	9
16.	Schlussbestimmungen	9

1. Um was geht es?

Am 1. Januar 1995 ist das Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung (WEFG) mit Mitteln der beruflichen Vorsorge in Kraft getreten. Damit wurde die Möglichkeit geschaffen, mit den angesparten Vorsorgegeldern eine neue, zusätzliche Finanzierungsquelle für selbst bewohntes Wohneigentum zu nutzen.

2. Wofür kann das verfügbare Alterssparkapital eingesetzt werden?

Das verfügbare Alterssparkapital kann eingesetzt werden:

- a. für den Erwerb, die Erstellung, den Aus- und Umbau sowie die Renovation von Wohneigentum, das selbst und dauernd von der versicherten Person bewohnt wird. Darunter fallen Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, nicht aber Ferienhäuser oder Ferienwohnungen;
- b. für die Amortisation oder Rückzahlung von Hypotheken, nicht aber für die Bezahlung von Hypothekarzinsen auf selbst genutztem Wohneigentum;
- c. für den Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlichen Beteiligungen.

3. Wie kann das verfügbare Alterssparkapital eingesetzt werden?

Grundsätzlich ist sowohl der Vorbezug als auch die Verpfändung möglich.

Beim Vorbezug wird das Alterssparkapital ganz oder teilweise bezogen.

Bei einer Verpfändung werden dem Hypothekargläubiger die Vorsorgeansprüche als Sicherheit angeboten. Es können verpfändet werden:

- a. sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche auf Vorsorgeleistungen im Alter, bei Invalidität oder Tod, im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften
- b. ein festgesetzter Betrag bis zur Höhe der Austrittsleistung

4. Wer kann vorbezahlen oder verpfänden?

Die bei der Vorsorgestiftung VSAO aktiv versicherte Person hat Anspruch auf Vorbezug oder Verpfändung von Versicherungsleistungen zur Wohneigentumsförderung. Voraussetzungen und Umfang des Anspruches richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

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

5. Maximale Beanspruchung

Bis zum Alter 50 kann ein Betrag bis maximal zur Höhe der aktuellen Austrittsleistung vorbezogen oder verpfändet werden.

Ab dem Alter 50 entspricht der Höchstbetrag entweder der Austrittsleistung am 31. Dezember nach Vollendung des 50. Altersjahres oder aber, falls dieser Betrag höher ist, maximal der Hälfte der aktuellen Austrittsleistung.

Beispiel:

Im Alter 50 hat eine versicherte Person Anspruch auf eine Austrittsleistung von CHF 100 000. Damit stehen maximal CHF 100 000 für die Wohneigentumsförderung zur Verfügung.

Drei Jahre später, im Alter 53, beträgt die Austrittsleistung bereits CHF 160 000. Für den Vorbezug stehen nach wie vor nur CHF 100 000 zur Verfügung, da die Hälfte von CHF 160 000 nur CHF 80 000 beträgt.

Sechs Jahre später, im Alter 56, beläuft sich die Austrittsleistung auf CHF 220 000. Nun stehen für den Vorbezug CHF 110 000, nämlich die Hälfte der Austrittsleistung von CHF 220 000 zur Verfügung.

6. Mindestbetrag für den Vorbezug

Für den Vorbezug gilt ein Mindestbetrag von CHF 20 000. Bezüge sind zudem nur alle fünf Jahre zulässig. Für den Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften und von ähnlichen Beteiligungen gilt der Mindestbetrag nicht.

7. Anmerkung einer Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch

Nach einem Vorbezug meldet die Vorsorgestiftung VSAO beim zuständigen Grundbuchamt die Anmerkung einer Veräusserungsbeschränkung an. Die Veräusserungsbeschränkung bewirkt, dass das Wohneigentum nur mit Einwilligung der Vorsorgestiftung VSAO veräussert werden darf.

Die Vorsorgestiftung VSAO darf die Einwilligung zur Löschung der Veräusserungsbeschränkung von Gesetzes wegen nur erteilen, wenn die Rückzahlung des Vorbezugs aus dem Verkaufserlös sichergestellt ist. Die Veräusserungsbeschränkung bleibt bis zur vollständigen Rückzahlung des Vorbezugs angemerk.

8. Auswirkungen auf die Vorsorge

8.1 Vorbezug

Bei Eintritt der Zahlungspflicht der Vorsorgestiftung VSAO im Pensionierungsalter wird die Altersrente/das Alterskapital entsprechend dem vorbezogenen Betrag, unter Berücksichtigung der Verzinsung, tiefer ausfallen.

Beim Tode der versicherten Person oder bei Invalidität werden die Vorsorgeleistungen gemäss Reglement nicht gekürzt. Hingegen werden die an die Invaliditätsleistungen anschliessenden Altersleistungen um den Vorbezug gekürzt.

8.2 Verpfändung

Da mit der Verpfändung keine Gelder die Vorsorgestiftung VSAO verlassen, bleiben die Rentenansprüche unverändert erhalten. Dies ändert sich nur dann, wenn der Pfandgläubiger allenfalls das Pfand verwerten will und die Auszahlung des Pfandes von der Vorsorgestiftung VSAO verlangt, weil die versicherte Person ihren Verpflichtungen aus dem Pfandvertrag nicht mehr nachgekommen ist. Bei einer Pfandverwertung treten die gleichen Wirkungen auf wie bei einem Vorbezug. Nach erfolgter Verpfändung ist die schriftliche Zustimmung des Pfandgläubigers zwingend einzuholen, soweit die Pfandsumme betroffen ist, für

- a. die Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung;
- b. die Auszahlung der Vorsorgeleistung;
- c. die Übertragung eines Teils der Freizügigkeitsleistung infolge Scheidung oder Auflösung der eingetragenen Partnerschaft auf eine Vorsorgeeinrichtung des anderen Ehegatten oder Partners.

9. Steuerfolgen

Die Verpfändung selber wird nicht besteuert. Eine Besteuerung erfolgt erst bei allfälliger Inanspruchnahme des Pfandes durch den Pfandgläubiger.

Der Vorbezug wird zurzeit beim Bund, dem Kanton und bei der Gemeinde getrennt vom übrigen Einkommen und in gleicher Weise sofort besteuert. Je nach Kanton sind die dafür geltenden Ansätze unterschiedlich hoch. Detaillierte Auskünfte über Modalitäten und Höhe erteilt das zuständige kantonale Steueramt. Die Vorsorgestiftung VSAO ist verpflichtet, Vorbezüge der Eidgenössischen Steuerverwaltung zu melden.

10. Rückzahlung des Vorbezugs

Beim Verkauf des Wohneigentums, Vermietung an Dritte (weggefallene Selbstnutzung) oder beim Tod der versicherten Person ohne Fälligkeit einer Vorsorgeleistung muss der vorbezogene Betrag an die Vorsorgestiftung VSAO zurückbezahlt werden. Wird beabsichtigt, den Erlös im Umfang des Vorbezugs innert zwei Jahren wieder für Wohneigentum einzusetzen, kann dieser Betrag auf ein Freizügigkeitskonto oder eine Freizügigkeitspolice einbezahlt werden.

Eine freiwillige Rückzahlung des vorbezogenen Betrages ist bis drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen möglich.

Bei Rückzahlung kann von der zuständigen Steuerbehörde die beim Vorbezug bezahlte Steuer ohne Zins zurückgefordert werden. Der Mindestbetrag für eine Rückzahlung beträgt CHF 20 000 und muss der Vorsorgestiftung VSAO gegenüber als „Rückzahlung Vorbezug“ bezeichnet werden. Die beim Vorbezug bezahlte Steuer muss von der versicherten Person innert drei Jahren seit der Rückzahlung zurückverlangt werden.

Wenn der Vorbezug zurückbezahlt ist oder keine Rückzahlungspflicht mehr besteht, kann die Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden.

11. Folgen beim Wechsel der Vorsorgeeinrichtung

Wechselt eine versicherte Person, die eine Verpfändung oder einen Vorbezug getätigt hat, die Arbeitsstelle und die Vorsorgestiftung VSAO, meldet die Vorsorgestiftung VSAO alle nötigen Angaben der neuen Vorsorgeeinrichtung, damit diese ihrerseits die versicherungstechnischen Konsequenzen festlegen und die weitere Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften überwachen kann.

12. Vorgehensweise

12.1 Vorbezug

Einreichung des Antragsformulars für einen Vorbezug bei der Vorsorgestiftung VSAO zusammen mit den notwendigen Unterlagen, die nachweisen, dass das vorbezogene Kapital für selbst genutztes Wohneigentum verwendet wird (Kaufvertrag, Darlehensvertrag, Grundbuchauszug, et cetera). Zudem ist der Verwendungszweck des Vorbezugs (Erwerb, Erstellung, Aus-, Umbau oder Renovation von Wohneigentum, Beteiligungen am Wohneigentum oder Rückzahlung von Hypothekendarlehen) bekannt zu geben, mit einer entsprechenden Bestätigung der den Vorbezugsbetrag erhaltenden Institution (Darlehensgeber, Bank, Versicherung) oder Person (Notar, Verkäufer oder dergleichen).

Die Auszahlung des Vorbezugs vor Eintragung des Kaufvertrages im Grundbuch ist nur an einen Notar oder an die finanzierende Institution möglich, unter der Voraussetzung, dass sich Ersterer verpflichtet, den Vorbezugsbetrag erst an die zum Empfang berechnigte Institution oder Person weiterzuleiten, wenn die Anmeldung des Kaufvertrages beim Grundbuchamt erfolgt ist und er die Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung gleichzeitig mit Abgabe des Kaufvertrages beim Grundbuchamt anmeldet.

Der Vorbezug wird an die von der versicherten Person angegebene Stelle, die den gesetzlichen Anforderungen genügen muss, vergütet.

Hinweis

Die Abwicklung des Vorbezugs dauert zirka einen Monat, wenn alle Unterlagen vollständig eingereicht worden sind.

12.2 Verpfändung

Sofern die gesetzlichen Erfordernisse erfüllt sind, erstellt die finanzierende Bank mit der versicherten Person einen Pfandvertrag.

Der Pfandgläubiger benachrichtigt die Vorsorgestiftung VSAO, in welchem Umfang die versicherte Person Ansprüche auf Austrittsleistung beziehungsweise Vorsorgeleistung verpfändet hat.

Der Pfandgläubiger muss die Auflösung des Pfandvertrages der Vorsorgestiftung VSAO umgehend melden.

Nach Vorliegen des Pfandvertrages und der Verpfändungsanzeige bestätigt die Vorsorgestiftung VSAO die erfolgte Verpfändung. Die versicherte Person hat der Vorsorgestiftung VSAO eine Kopie des unterzeichneten Kaufvertrages einzureichen.

13. Unterschriftenregelung

Sowohl beim Vorbezug wie bei der Verpfändung ist bei verheirateten Personen oder bei eingetragener Partnerschaft die schriftliche Zustimmung des Ehegatten respektive des Partners erforderlich (vergleiche Antragsformular).

14. Kosten

Die Kosten für die Anmerkung und die Löschung der Veräußerungsbeschränkung trägt die versicherte Person. Bei einer Verpfändung erfolgt diese Anmerkung erst im Zeitpunkt einer allfälligen Pfandverwertung.

15. Vorteile und Nachteile auf einen Blick

15.1 Vorbezug

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none">– zusätzliches Eigenkapital	<ul style="list-style-type: none">– sofortige Besteuerung– verminderte Altersleistung– Veräußerungsbeschränkung– vor reglementarischem Einkauf, Vorbezug zurückzahlen

15.2 Verpfändung

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none">– zusätzliche Belehnung möglich– keine Besteuerung– keine verminderte Altersleistungen– Amortisationsaufschub (indirekte Amortisation)	<ul style="list-style-type: none">– Zustimmung des Pfandgläubigers bei Anspruch auf Kapital oder Rente erforderlich– kein Eigenkapital, sondern Sicherheit für zusätzliche Verschuldung

16. Schlussbestimmungen

Der Stiftungsrat hat die vorliegenden Richtlinien an seiner Sitzung vom 19. November 2014 genehmigt. Sie treten per 1. Januar 2015 in Kraft und ersetzen die Richtlinien vom 1. Januar 2013.

