

Informationen über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

Seit der Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über die Freizügigkeit in der beruflichen Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (FZG) per 1. Januar 1995 ist es den Versicherten möglich, einen Teil ihrer beruflichen Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum einzusetzen. Eine solche Verwendung von Pensionskassengeldern hat aber auf der Vorsorgeseite weitgehende Konsequenzen zur Folge.

Wenn Mittel der beruflichen Vorsorge zur Finanzierung eingesetzt werden können, muss die finanzielle Belastung (Hypothekarzinsen, Amortisationskosten, Nebenkosten) für den Versicherten tragbar sein.

In den gesetzlichen Bestimmungen über die Wohneigentumsförderung sind zwei Möglichkeiten vorgesehen. Es handelt sich dabei um die Verpfändung einerseits und den Vorbezug von Vorsorge- oder Freizügigkeitsleistungen andererseits.

Was bezweckt die Wohneigentumsförderung?

Die Wohneigentumsförderung erlaubt den Versicherten, einen Teil ihrer Mittel aus der beruflichen Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum für den Eigenbedarf einzusetzen. Die Mittel können eingesetzt werden für:

- den Erwerb und die Erstellung von Wohneigentum.
- die Erfüllung von Amortisationsverpflichtungen.
- die freiwillige Amortisation von Hypotheken.
- den Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften oder ähnlichen Beteiligungen.

Die Gelder aus der beruflichen Vorsorge dürfen hingegen nicht für die Finanzierung des gewöhnlichen Unterhalts des Wohneigentums oder für die Bezahlung der Hypothekarzinsen verwendet werden.

Was gilt als Wohneigentum (gesetzliche Auflagen)?

Grundsätzlich wird der Erwerb von Wohneigentum mit finanzieller Unterstützung von Pensionskassengeldern vom Gesetz als Vorsorgeform anerkannt. Gleichwohl hat sich der Gesetzgeber für eine Reihe von Auflagen und Einschränkungen entschieden.

Insbesondere sind die folgenden Bestimmungen zu beachten:

- Der Eigenbedarf und die Selbstnutzung des Wohneigentums sind nachzuweisen.
- Betragliche und zeitliche Begrenzungen des Vorbezuges und deren allfälliger Rückzahlung.
- Schriftliche Zustimmung des Ehepartners.
- Sofortige Besteuerung des Vorbezuges.
- Eintrag einer Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch.
- Auszahlung und Fristen des Vorbezuges.

Was gilt als Eigenbedarf?

Als Eigenbedarf gilt die Nutzung durch die versicherte Person an ihrem Wohnsitz oder an ihrem gewöhnlichen Aufenthalt.

Kann die versicherte Person nachweisen, dass die Nutzung vorübergehend nicht möglich ist, so ist die Vermietung während dieser Zeit zulässig.

Betragliche Begrenzung?

Für die Finanzierung von Wohneigentum steht der versicherten Person ein Betrag bis zur Höhe der Freizügigkeitsleistung aus der obligatorischen sowie der überobligatorischen beruflichen Vorsorge zur Verfügung.

Versicherte die das 50. Altersjahr überschritten haben, dürfen höchstens die Freizügigkeitsleistung, auf die sie im 50. Altersjahr Anspruch gehabt hätten, oder – wenn diese höher ist – die Hälfte der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt des Bezuges in Anspruch nehmen.

Der Mindestbetrag für einen Vorbezug beträgt CHF 20'000.--. Der Mindestbetrag für die Rückzahlung des Vorbezuges beträgt CHF 10'000.

Zeitliche Begrenzung?

Ein Vorbezug kann alle 5 Jahre geltend gemacht werden. Die versicherte Person kann hingegen nur bis 3 Jahre vor Entstehung des reglementarischen Anspruchs auf Altersleistungen, d.h. bis zur Vollendung des 62. Altersjahres, einen Vorbezug geltend machen.

Wie können die Mittel eingesetzt werden?

Die versicherte Person kann die Mittel durch einen so genannten «Vorbezug» beziehen oder ihre Ansprüche auf die Freizügigkeits- bzw. Vorsorgeleistungen «verpfänden».

Die Verpfändung

Bei der Verpfändung stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Zusätzliche Sicherheiten gegenüber Hypothekargläubigern
- Mögliches Erlangen von Zinsvergünstigungen auf nachrangigen Hypotheken
- Aufschub von Amortisationszahlungen

Die Verpfändung bringt also kein zusätzliches Eigenkapital. Mit anderen Worten, nicht vorhandene oder ungenügende Eigenmittel können nicht aufgestockt werden.

Der Vorbezug

Dieser bringt dem Käufer von Wohneigentum «echtes Eigenkapital». Der Vorbezug, welcher mehrmals möglich ist, dient als zusätzliche Finanzierungsquelle. Mit dem Vorbezug übernimmt der Versicherte aber gleichzeitig auch die alleinige Verantwortung für die Verwendung vorbezogener Vorsorgegelder.

Auswirkungen auf die Vorsorgeleistungen:

Die Verpfändung ist nichts anderes als für das Eigenheim gebundenes Vorsorgekapital, auf das der Hypothekargläubiger gegebenenfalls zurückgreifen kann. Das Geld bleibt demnach bei der Pensionskasse. Die Verpfändung hat so lange keine direkten Auswirkungen auf die Vorsorgeleistungen, als keine Pfandverwertung durchgeführt wird.

Beim Vorbezug werden Pensionskassengelder von der Pensionskasse ins Wohneigentum verschoben. Dementsprechend vermindern sich die entsprechenden versicherten Leistungen. Die Verantwortung für die reduzierten Vorsorgeleistungen liegt nun nicht mehr bei der Pensionskasse, sondern beim Vorbezüger selbst. Die Leistungen erhöhen sich erst wieder, nachdem der Vorbezug

zurückbezahlt worden ist. Wie viel dies im Einzelfall und in Franken ausmacht, ist abhängig vom Alter bei Rückerstattung sowie der Höhe des zurück zu erstattenden Betrages.

Wie wird ein Vorbezug oder eine Verpfändung geltend gemacht?

Für den Vorbezug/die Verpfändung hat die versicherte Person das Formular «Antrag für den Vorbezug / die Verpfändung von Mitteln der beruflichen Vorsorge» an die Vorsorgeeinrichtung einzureichen. Dabei gilt es nachzuweisen, für welche Zwecke diese Mittel verwendet werden.

Auf Anfrage informiert die Vorsorgeeinrichtung die Versicherten über:

- Die ihnen für das Wohneigentum zur Verfügung stehenden Vorsorgekapitalien.
- Die mit einem Vorbezug oder einer Pfandverwertung verbundene Leistungskürzung.
- Die Möglichkeit zur Schliessung einer durch den Vorbezug oder die Pfandverwertung entstehenden Lücke im Vorsorgeschutz.

Selbstverständlich stehen wir unseren Versicherten auch für weitere Auskünfte jederzeit gerne zur Verfügung.

Wie wird der Vorsorgezweck sichergestellt?

Die Vorsorgeeinrichtung überweist die Auszahlung für die Wohneigentumsförderung an den Darlehensgeber, den Verkäufer oder den Notar. Direkte Auszahlungen an die Versicherten sind nicht zulässig.

Zudem wird eine so genannte «Veräusserungsbeschränkung» im Grundbuch angemerkt. Diese stellt eine allfällige Rückzahlungspflicht eines Vorbezuges an die Vorsorgeeinrichtung sicher.

Kann diese Anmerkung im Grundbuch gelöscht werden?

In den folgenden Fällen können die versicherte Person oder deren Erben die Löschung der Anmerkungen im Grundbuch beantragen:

- Drei Jahre vor Entstehung des reglementarischen Anspruches auf Altersleistungen.
- Nach Eintritt eines anderen Vorsorgefalles.
- Bei Barauszahlung der Austrittsleistung.
- Bei Rückzahlung des Vorbezuges (freiwillig oder zwingend)

Freiwillige Rückzahlung?

Bis spätestens 3 Jahre vor der Entstehung des reglementarischen Anspruches auf Altersleistungen, bis zum Eintritt eines Vorsorgefalles oder bis zur Barauszahlung der Austrittsleistung kann die versicherte Person den vorbezogenen Betrag jederzeit zurückzahlen.

Zwingende Rückzahlung:

In folgenden Fällen muss der vorbezogene Betrag durch die versicherte Person oder ihre Erben an die Vorsorgeeinrichtung zurückbezahlt werden:

- Bei Veräusserung des Wohneigentums.
- Wenn am Wohneigentum Rechte eingeräumt werden, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen.
- Beim Tod der versicherten Person, wenn keine Vorsorgeleistungen fällig werden.

Bei der 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.

Welche Folgen hat eine Rückzahlung?

Die Vorsorgeeinrichtung räumt der versicherten Person – im Falle einer Rückzahlung – einen entsprechend höheren Leistungsanspruch gemäss ihrem Reglement ein.

Bei Wiedereinzahlung des Vorbezuges oder des Pfandverwertungsbetrages kann die versicherte Person die Rückerstattung der beim Vorbezug oder bei der Pfandverwertung bezahlten Steuern verlangen. Die Vorsorgeeinrichtung meldet die Rückzahlung innerhalb von 30 Tagen der Eidg. Steuerverwaltung.

Was geschieht, wenn die versicherte Person in eine andere Vorsorgeeinrichtung wechselt?

Die neue Vorsorgeeinrichtung ist durch die bisherige zu informieren, ob und in welchem Umfang die versicherte Person einen Vorbezug geltend gemacht hat. Die Vorsorgeeinrichtung meldet dem Pfandgläubiger, an wen und in welchem Umfang die Austrittsleistung übertragen worden ist.

Was geschieht bei Liquiditätsengpässen der Stiftung?

Die Vorsorgeeinrichtung zahlt den Vorbezug spätestens 6 Monate seit Geltendmachung aus. Wird jedoch die Liquidität der Vorsorgeeinrichtung gefährdet, kann die Auszahlung aufgeschoben werden.

Welche Verwaltungskosten fallen bei einem Vorbezug bzw. bei einer Verpfändung an?

Für die Durchführung eines Vorbezuges verlangen wir eine Verwaltungsgebühr von CHF 400.-- pro Fall. Die Kosten für die Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung sind in diesem Betrag enthalten. Für die Bearbeitung einer Verpfändung verlangen wir eine Verwaltungsgebühr von CHF 200.-- pro Fall. Diese Gebühren werden separat in Rechnung gestellt und sind vor der Auszahlung des Vorbezuges bzw. Bestätigung der Verpfändung zu entrichten.