

Erläuterungen zur Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

Das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) erlaubt den aktiv Versicherten der Pensionskasse Post, Mittel aus der beruflichen Vorsorge zum Erwerb von dauernd selbstgenutztem Wohneigentum einzusetzen. Ein Vorbezug kann alle fünf Jahre geltend gemacht werden. Für die Verpfändung besteht keine zeitliche Begrenzung.

Verwendungszweck: Was gilt als Wohneigentum

Die Mittel können eingesetzt werden für

- Allein- oder Miteigentum an Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, nicht aber für Ferienhäuser oder Zweitwohnungen. Ebenfalls zulässig ist das Gesamteigentum unter Ehegatten sowie ein selbständiges, dauerndes Baurecht. Der blosse Erwerb von Bauland kann nicht finanziert werden.
- Wertvermehrende Investitionen am Wohneigentum, nicht aber zur Finanzierung des laufenden Unterhalts.
- Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlichen Beteiligungen.
- Amortisation von entsprechenden Hypothekendarlehen, nicht aber zur Bezahlung von Hypothekarzinsen.

Der Versicherte darf die Mittel der beruflichen Vorsorge gleichzeitig nur für ein Objekt verwenden.

Voraussetzung für die Beanspruchung ist die Nutzung des Wohneigentums durch die versicherte Person an ihrem Wohnsitz. Wenn der Versicherte nachweist, dass die Nutzung vorübergehend nicht möglich ist, so ist die Vermietung während dieser Zeit zulässig.

Zur Verfügung stehende Mittel

Generell

In Anspruch genommen werden kann die Freizügigkeitsleistung (FZL) im Zeitpunkt des Vorbezugs; im Rahmen der Verpfändung auch die künftigen Vorsorgeleistungen (siehe Angabe auf dem Vorsorgeausweis). Wurde ein freiwilliger Einkauf getätigt, dürfen diese Mittel frühestens nach drei Jahren für einen WEF-Vorbezug verwendet werden.

Ausnahme

Versicherte, die das 50. Altersjahr überschritten haben, dürfen entweder höchstens die Freizügigkeitsleistung, auf die sie im 50. Altersjahr Anspruch gehabt hätten in Anspruch nehmen (siehe Vorsorgeausweis) oder die Hälfte der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt des Bezuges, sofern dieser Betrag höher ist.

Wie können die Mittel eingesetzt werden

Es bestehen zwei Möglichkeiten: Die Verpfändung und der Vorbezug.

Verpfändung

Mit einer Verpfändung erhält die versicherte Person durch den Pfandgläubiger zusätzliches Fremdkapital. So kann allenfalls mit dem Gläubiger ein höheres Hypothekendarlehen, der (vorläufige) Verzicht bzw. Aufschub der Amortisation des Hypothekendarlehens oder eine Zinsvergünstigung auf einer nachrangigen Hypothek vereinbart werden. Die Verpfändung bedarf zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Anzeige an die Pensionskasse Post.

Zwei unterschiedliche Arten der Verpfändung

- *Verpfändung der Freizügigkeitsleistung*

Die versicherte Person verpfändet ihre gegenwärtige bzw. allenfalls auch eine zukünftige Freizügigkeitsleistung. Im allgemeinen wird ein fixer Betrag verpfändet.

Für diese Verpfändungsart gelten die Höchstgrenzen wie oben erwähnt. Im Vertrag kann vereinbart werden, dass sich die Pfandsumme fortlaufend der ändernden Freizügigkeitsleistung anpasst. Das im nächsten Abschnitt genannte Risiko für den Gläubiger besteht bei der Verpfändung der Freizügigkeitsleistung nicht, da die Pfandrealisierung in diesem Fall gesichert ist.

- *Verpfändung des Anspruchs auf Vorsorgeleistungen* (Alters- und Invalidenrente, Ehegattenrente)

Es wird nicht ein Betrag, sondern lediglich der Anspruch auf Vorsorgeleistungen verpfändet. Der Pfandgläubiger trägt dabei das Risiko, dass die Vorsorgeleistung überhaupt einmal zur Auszahlung gelangt; z.B. wenn im Todesfall einer ledigen Person keine leistungsberechtigten Hinterbliebenen da sind. Für den Fall dass keine Versicherungsleistungen anfallen, wird das Pfand für den Gläubiger wertlos.

Für diese Verpfändungsart ist von Gesetzes wegen kein Höchstbetrag vorgeschrieben. Es können also auch zukünftig zu erwartende Vorsorgeleistungen verpfändet werden.

Achtung: Bei einer Verpfändung des Anspruchs auf Vorsorgeleistungen bei Eintritt der Leistungspflicht der Pensionskasse, d.h. also beispielsweise im Rentenalter, dürfen von der Pensionskasse Post ohne das schriftliche Einverständnis des Pfandgläubigers grundsätzlich keine Leistungen an die versicherte Person ausgerichtet werden. Falls zudem im Pfandvertrag keine betragliche Limite vereinbart wurde, bedeutet dies, dass z.B. die ganze Altersrente gesperrt bleibt, bis die Pfandentlassung bzw. die Zustimmung des Pfandgläubigers zur Ausrichtung der Vorsorgeleistung beigebracht werden kann.

Es wird empfohlen, bei beiden Verpfändungsarten einen maximalen Pfandwert festzulegen und für den Fall einer genügenden Amortisation des Darlehens eine vorzeitige Aufhebung der Verpfändung (Pfandentlassung) zu vereinbaren. Unterbleibt dies, so geht die versicherte Person unnötige Risiken ein.

Die beiden Verpfändungsarten lassen sich kombinieren. Um das Risiko möglichst abzusichern, wird der Pfandgläubiger in vielen Fällen eine solche Kombination verlangen. Dies ist vor Einreichen des Gesuches an die Pensionskasse Post abzuklären.

Hinweis: Die Verpfändung dürfte in vielen Fällen für die versicherte Person die interessantere Lösung sein als ein Vorbezug.

Vorbezug

Durch einen Vorbezug erhält die versicherte Person Eigenkapital. Da sie damit entsprechend weniger Fremdkapital benötigt, resultiert eine tiefere Hypothekarzinsbelastung. Allerdings sind damit auch weniger Schuldzinsen steuerlich absetzbar, und das vorbezogene Kapital muss unmittelbar versteuert werden. Ein Vorbezug kann maximal alle fünf Jahre geltend gemacht werden und muss jeweils mindestens CHF 20 000 betragen. Für den Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften gelten keine betraglichen Mindestvorschriften.

Auszahlungstermin:

Sofern es die Liquidität der Pensionskasse Post erlaubt, erfolgt die Auszahlung sobald die Pensionskasse Post im Besitz aller erforderlichen Unterlagen ist. Die Pensionskasse Post zahlt den Vorbezug spätestens sechs Monate nach Gesuchstellung aus.

Rolle des Ehegatten bei Vorbezug bzw. der Verpfändung

Vorbezug und Verpfändung sind nur zulässig, wenn der Ehegatte schriftlich zustimmt. Bei einer Scheidung gilt der Vorbezug als Freizügigkeitsleistung.

Konsequenzen der Verpfändung

Vorsorgeschutz

Solange keine Pfandverwertung erfolgt, wird der Vorsorgeschutz durch die Verpfändung nicht reduziert. Kommt die versicherte Person ihren Verpflichtungen gegenüber dem Pfandgläubiger nicht mehr nach, hat dieser das Recht, die Beteiligung auf Pfandverwertung einzuleiten bzw. direkt gegen die Vorsorgeeinrichtung vorzugehen und die Pfandverwertung zu verlangen. Bei den Folgen der Pfandverwertung ist zwischen den beiden Verpfändungsarten zu unterscheiden:

- *Eine Pfandverwertung der Freizügigkeitsleistung* hat die gleichen Auswirkungen auf den Vorsorgeschutz wie ein Vorbezug.
- *Im Falle einer Pfandverwertung der Vorsorgeleistung* verliert die versicherte Person die verpfändete Rente. Die Pfandverwertung ist jedoch erst im Zeitpunkt der Fälligkeit der Vorsorgeleistung möglich, z.B. wird die Altersrente erst beim Altersrücktritt fällig.

Steuern

Die Verpfändung selbst hat keine Steuerfolgen. Bei einer Pfandverwertung dagegen ist der erzielte Erlös als Kapitalleistung aus Vorsorge sofort versteuerbar. Die Pensionskasse Post meldet der Steuerverwaltung die Pfandverwertung sowie die Übertragung eines Teils der Freizügigkeitsleistung.

Zustimmung des Pfandgläubigers

Für die Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung ist die Zustimmung des Pfandgläubigers erforderlich, soweit dies die Pfandsumme betrifft. Diese Zustimmung ist auch für jegliche Auszahlung von Vorsorgeleistungen (d.h. Invaliden-, Hinterlassenen- und Altersrenten) sowie für die Übertragung eines Teiles der Freizügigkeitsleistung zugunsten der Vorsorge des geschiedenen Ehepartners erforderlich. Die versicherte Person hat rechtzeitig vor der gewünschten Rentenzahlung dafür besorgt zu sein, dass die Pensionskasse Post im Besitz der nötigen Pfandentlassung ist. Verweigert der Pfandgläubiger die Zustimmung, hat die Pensionskasse Post den entsprechenden Betrag sicherzustellen bis der Richter über den Anspruch des Pfandgläubigers entschieden hat.

Konsequenzen des Vorbezuges

Vorsorgeschutz

Bei einem Vorbezug werden die Altersleistungen, nicht aber die Invalidenleistungen, reduziert. Die Hinterlassenenleistungen betragen höchstens 80% der anwartschaftlichen Altersrenten. Die Einbusse des Vorsorgeschutzes kann bei Bedarf durch eine Zusatzversicherung ausgeglichen werden. Auf Wunsch vermittelt die Pensionskasse Post den Kontakt zu einer Versicherungsgesellschaft; die Praxis hat jedoch gezeigt, dass in vielen Fällen bereits ein Vertrauensverhältnis zu einer bestimmten Versicherungsgesellschaft besteht. Die Prämien gehen zulasten der versicherten Person.

Steuern

Der Vorbezug ist als Kapitalleistung aus Vorsorge sofort versteuerbar. Die Pensionskasse Post meldet den Vorbezug der Steuerverwaltung. Bei einer späteren Rückzahlung des Vorbezuges ist die bezahlte Steuer ohne Zins rückforderbar. Die individuellen Steuerfolgen sind unbedingt mit der zuständigen Veranlagungsbehörde abzuklären.

Veräusserung des Wohneigentums

Bei einer Veräusserung hat die versicherte Person oder ihre Erben den bezogenen Betrag zurückzuerstatten (siehe dazu "Rechte und Pflichten der versicherten Person, Rückzahlung des Vorbezugs"). Als Veräusserung gilt auch die Einräumung von Rechten, welche wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen. Die Veräusserungsbeschränkung wird danach im Grundbuch gelöscht.

Geltendmachung des Vorbezuges und der Verpfändung

Der Pensionskasse Post ist ein schriftliches Gesuch mit den entsprechenden Unterlagen (siehe Gesuchsformular) einzureichen. Das entsprechende Formular muss bei der Pensionskasse Post bezogen werden.

- Für jedes eingereichte Gesuch um Vorbezug oder Verpfändung wird eine Bearbeitungsgebühr erhoben.
- Der Verwendungszweck des Geldes sowie der Eigenbedarf müssen nachgewiesen werden. Als Nachweis gelten die entsprechenden Urkunden, Vertragsdokumente, Reglemente usw.

Ein Vorbezug oder eine Verpfändung ist möglich:

- Bis zum vollendeten 62. Altersjahr;
- Bis zum Eintritt eines anderen Vorsorgefalles (Tod, Invalidität);
- Bis zur Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung.

Bei Vorbezug für Investitionen bzw. Renovationen am Wohneigentum ist Folgendes zu beachten:

Wertvermehrende Investitionen müssen zuerst entweder über die bestehende oder eine neu zu errichtende Hypothek finanziert werden. Wird bei der Bank ein Liegenschaftenkonto eröffnet, benötigt die Pensionskasse Post eine Bestätigung, dass der zu überweisende Vorbezugsbetrag ausschliesslich zur Bezahlung der Handwerkerrechnungen verwendet wird.

Die Pensionskasse Post bezahlt keine Handwerkerrechnungen.

Sicherstellung des Vorsorgezweckes

Auszahlung

Die Pensionskasse Post überweist den Vorbezugsbetrag für die Wohneigentumsförderung an die Gläubiger der versicherten Person. Eine direkte Barauszahlungen an die versicherte Person ist nicht zulässig.

Anmerkung im Grundbuch

Im Grundbuch wird als Anmerkung eine sogenannte „Veräusserungsbeschränkung“ eingetragen. Diese stellt eine allfällige Rückzahlungspflicht des Vorbezuges an die Pensionskasse Post sicher. Die Kosten für die Eintragung gehen zulasten der versicherten Person.

Löschung der Anmerkung im Grundbuch

Die versicherte Person oder ihre Erben können die Löschung der Anmerkung im Grundbuch beantragen:

- Ab dem vollendeten 62. Altersjahr;
- Nach Eintritt eines anderen Vorsorgefalles;
- Bei Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung;
- Wenn der Vorbezugsbetrag zurück an die Pensionskasse oder an eine Freizügigkeitsstiftung überwiesen worden ist.

Anteilscheine

Erwirbt die versicherte Person mit dem Vorbezug Anteilscheine einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnliche Beteiligungen, so hat sie diese zur Sicherstellung des Vorsorgezweckes bei der Pensionskasse Post zu hinterlegen.

Rechte und Pflichten der versicherten Person

Informationen durch die Pensionskasse Post

Die Pensionskasse Post informiert die versicherte Person auf schriftliches Gesuch hin über Folgendes:

- Das ihr für die Wohneigentumsförderung zur Verfügung stehende Vorsorgekapital;
- Die mit einem Vorbezug bzw. einer Pfandverwertung verbundenen Leistungskürzungen bei der Altersrente und wie diese Lücke abgedeckt werden kann. Falls gewünscht, vermittelt die Pensionskasse Post eine entsprechende Zusatzversicherung bei einer privaten Versicherungsgesellschaft, wobei die Prämien zulasten der versicherten Person gehen;
- Die allgemeinen Steuerfolgen, welche ein Vorbezug, eine Pfandverwertung oder eine Rückzahlung mit sich bringen.

Rückzahlung des Vorbezuges

Freiwillige Rückzahlung

Eine solche ist zulässig bis:

- Vor Erreichen des vollendeten 62. Altersjahres;
- Vor Eintritt eines anderen Vorsorgefalles (Tod, Invalidität);
- Vor der Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung.

Die Rückzahlung muss mindestens CHF 10 000 betragen.

Zwingende Rückzahlung

Der vorbezogene Betrag muss von der versicherten Person oder ihren Erben an die Pensionskasse Post zurückbezahlt werden:

- Wenn das Wohneigentum vor dem Vorsorgefall veräussert oder an Dritte vermietet wird;
- Wenn Rechte daran eingeräumt werden, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen;
- Beim Tod der versicherten Person, wenn keine Vorsorgeleistungen fällig werden.

Bei der Veräusserung 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. Darlehensverpflichtungen, die innerhalb von 2 Jahren vor der Veräusserung eingegangen wurden, können in der Regel nicht berücksichtigt werden.

Folgen der Rückzahlung

Im Falle einer Rückzahlung erhöhen sich die versicherten Leistungen entsprechend.

Bei Wiedereinzahlung des Vorbezuges oder des Pfandverwertungserlöses kann die versicherte Person an die Behörde, die den Steuerbetrag erhoben hat, ein schriftliches Gesuch um Rückerstattung bezahlter Beträge (ohne Zins) richten. Der Gesuchsteller hat eine Bescheinigung einzureichen über:

- Die Rückzahlung;
- Das im Wohneigentum investierte Vorsorgekapital;
- Den für den Bund, den Kanton und die Gemeinde aufgrund eines Vorbezuges oder einer Pfandverwertung bezahlten Steuerbetrag.

Die Pensionskasse Post informiert die Steuerbehörde automatisch über die erfolgte Rückzahlung. Der Anspruch auf Rückerstattung erlischt drei Jahre nach Wiedereinzahlung. Die Pensionskasse Post bescheinigt der versicherten Person auf Verlangen die Rückzahlung des Vorbezuges.

Was geschieht bei einem Austritt aus der Pensionskasse Post

Die Pensionskasse Post meldet der neuen Vorsorgeeinrichtung ob und in welchem Umfang die Freizügigkeitsleistung verpfändet ist und ob und in welchem Umfang die versicherte Person einen Vorbezug getätigt hat. Anteilscheine werden der neuen Vorsorgeeinrichtung zur Aufbewahrung übergeben.

Die Pensionskasse Post meldet dem Pfandgläubiger an wen und in welchem Umfang die Freizügigkeitsleistung übertragen worden ist.

Verantwortung der versicherten Person

- Die Altersleistungen und eventuell die Hinterlassenenleistungen können sich durch einen Vorbezug bzw. eine Pfandverwertung entsprechend reduzieren.
- Die versicherte Person trägt das Risiko für eine allfällige Werteinbusse ihres Wohneigentums und einen möglichen finanziellen Ausfall.
- Die versicherte Person hat sich um die spätere Löschung der Anmerkung im Grundbuch zu kümmern.
- Die Belege über den auf dem Vorbezug bezahlten Steuerbetrag sind von der versicherten Person zwecks späterer Rückerstattung aufzubewahren.

Durch Verpfändung oder Vorbezug verursachte Kosten sind von der versicherten Person zu tragen. Dies gilt namentlich auch für die Gebühren der Anmeldung und Eintragung im Grundbuch, für den Bearbeitungsaufwand bei der Pensionskasse Post und weitere, der Pensionskasse Post allenfalls entstehende Kosten.

Es liegt im Interesse der versicherten Person, sich über die Risiken eines Vorbezugs der beruflichen Vorsorge zur Wohneigentumsförderung zu informieren. Die Pensionskasse Post berät Sie gerne, übernimmt jedoch betreffend Ihres Entscheids keinerlei Verantwortung.

Anhang 1: Übersicht über das empfohlene Mindesteinkommen im Verhältnis zum Kaufpreis

Gemäss Faustregel: drei Mal die Kosten.

Beispiel:

Hypothek 65% (Zins 4%) und 2. Hypothek 15% (Zins 4,5%) Amortisation 2. Hypothek innert 25 Jahren, Eigenmittel 20%, Nebenkosten 1% der Anlagekosten (Heizung, Unterhalt, Abgaben, Gebühren).

Kaufpreis in CHF	300 000	500 000	700 000	900 000	1 000 000
1. Hypothek 65%	195 000	325 000	455 000	585 000	650 000
2. Hypothek 15%	45 000	75 000	105 000	135 000	150 000
Eigenkapital 20%	60 000	100 000	140 000	180 000	200 000
Gesamtkosten in CHF					
Zins 1. Hypothek	7 800	13 000	18 200	23 400	26 000
Zins 2. Hypothek	2 025	3 375	4 725	6 075	6 750
Amortisation 2. Hypothek	1 800	3 000	4 200	5 400	6 000
Nebenkosten	3 000	5 000	7 000	9 000	10 000
Gesamtkosten jährlich	14 625	24 375	34 125	43 875	48 750
Gesamtkosten monatlich	1 219	2 031	2 844	3 656	4 063
Empfohlenes Bruttojahreseinkommen (3fache jährliche Gesamtkosten)	43 875	73 125	102 375	131 625	146 250

Quelle: Broschüre "Wissenswertes rund um die Finanzierung von Wohneigentum in der Schweiz", Winterthur.