

# Wohneigentumsförderung



## Einleitung

Das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) ermöglicht Ihnen, Ihr Geld aus der Pensionskasse für die Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum zu verwenden. Dies kann entweder als Vorbezug oder als Verpfändung geschehen. Auf den folgenden Seiten finden Sie hilfreiche Informationen zu den zwei verschiedenen Arten.

Das Wohneigentum muss für den Eigenbedarf bestimmt sein. Das bedeutet, dass das Wohneigentum von Ihnen selbst an Ihrem Wohnsitz oder an Ihrem gewohnten Aufenthaltsort (im In- oder Ausland) – wo sich also Ihr Lebensmittelpunkt befindet – genutzt werden muss.

Als Wohneigentum gelten das Einfamilienhaus, die Eigentumswohnung und das Stockwerkeigentum. Zweitwohnungen, Ferienhäuser, Mobilhomes, etc. gelten nicht als Wohneigentum im Sinne der Wohneigentumsförderung.

**comPlan**

Stadtbachstrasse 36 | 3012 Bern | Telefon 031 300 77 77 | Telefax 031 300 77 87  
admin.complan@swisscom.com | www.pk-complan.ch

Wir sind für Sie da: **Mo–Fr 8.30–11.30 | 13.30–16.30**

**1. Vorbezug**..... 3

- 1.1. Zeitliche Schranken/Sperrfristen
- 1.2. Verfügbare Gelder
- 1.3. Auswirkungen auf die Vorsorgeleistungen
  - 1.3.1. bei Altersrücktritt (Pensionierung)
  - 1.3.2. im Invaliditätsfall
  - 1.3.3. im Todesfall
- 1.4. Steuerliche Konsequenzen
  - 1.4.1. Wohnsitz in der Schweiz
  - 1.4.2. Wohnsitz im Ausland
- 1.5. Sicherung des Vorsorgezweckes/Eigentumsverhältnisse
  - 1.5.1. Wohnsitz in der Schweiz
  - 1.5.2. Wohnsitz im Ausland
- 1.6. Aufhebung der Sicherung des Vorsorgezweckes
- 1.7. Rückzahlung des Vorbezuges
- 1.8. Trennung/Scheidung
- 1.9. Zustimmung des Ehegatten/des eingetragenen Partners
- 1.10. Austritt aus *comPlan*
- 1.11. Vor- und Nachteile auf einen Blick
- 1.12. Weiteres Vorgehen

**2. Verpfändung**..... 9

- 2.1. Zeitliche Schranken/Sperrfristen
- 2.2. Verfügbare Gelder
- 2.3. Auswirkungen auf die Vorsorgeleistungen
- 2.4. Steuerliche Konsequenzen/Pfandverwertung
- 2.5. Zustimmung des Pfandgläubigers
- 2.6. Aufhebung der Verpfändung
  - 2.6.1. bei Altersrücktritt (Pensionierung)
  - 2.6.2. durch Pfandgläubiger
- 2.7. Trennung/Scheidung
- 2.8. Zustimmung des Ehegatten/des eingetragenen Partners
- 2.9. Austritt aus *comPlan*
- 2.10. Vor- und Nachteile auf einen Blick
- 2.11. Weiteres Vorgehen

# 1. Vorbezug

Sie können Ihr Geld aus der beruflichen Vorsorge für folgende Zwecke vorbezahlen:

- für den Kauf und die Erstellung von Wohneigentum
- für wertvermehrende oder werterhaltende Investitionen
- für die Amortisation von Hypothekendarlehen
- für den Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften oder ähnlichen Beteiligungen

Keine Verwendung ist hingegen vorgesehen für den Kauf von Bauland oder die Bezahlung von Steuern und Hypothekarzinsen.

## 1.1. Zeitliche Schranken / Sperrfristen

Nachdem ein Vorbezug vollzogen ist, besteht die Möglichkeit für einen weiteren Vorbezug erst wieder nach Ablauf einer Frist von 5 Jahren. Zudem kann ein Vorbezug nur bis 3 Jahre vor der Pensionierung geltend gemacht werden. Dies gilt auch für eine vorzeitige Pensionierung.

Die Auszahlung kann frühestens per Eigentumsübergang (ZGB 656 – Eintragung des Eigentums im Grundbuch) erfolgen, damit die Sicherung des Vorsorgezweckes vorgenommen werden kann (siehe Punkt 1.5.).

## 1.2. Verfügbare Gelder

Für die Finanzierung von Wohneigentum steht Ihnen bis zum 50. Altersjahr das aktuelle Altersguthaben (Austrittsleistung) zur Verfügung. Haben Sie das 50. Altersjahr überschritten, können Sie höchstens den grösseren der nachfolgenden Beträge beziehen:

- die im Alter 50 ausgewiesene Austrittsleistung oder
- 50 % der Austrittsleistung im Zeitpunkt des Vorbezuges

Der verfügbare Betrag für Wohneigentumsförderung (WEF) können Sie Ihrem Vorsorgeausweis unter Rubrik Altersguthaben = Austrittsleistung, Wohneigentumsförderung (WEF) entnehmen.

Der Mindestbetrag für einen Vorbezug beträgt CHF 20 000.–. Kein Mindestbetrag besteht für den Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften oder ähnlicher Beteiligungen.

Wurden Einkäufe in die Pensionskasse getätigt, dürfen die daraus resultierenden Leistungen innerhalb der nächsten 3 Jahre nicht in Kapitalform bezogen werden. Einkaufssummen inkl. Zinsen bis zum Zeitpunkt des Vorbezuges welche innerhalb der 3-jährigen Sperrfrist liegen, müssen demzufolge vom verfügbaren Betrag für Wohneigentumsförderung (WEF) abgezogen werden.

### **1.3. Auswirkungen auf die Vorsorgeleistungen**

#### **1.3.1. bei Altersrücktritt (Pensionierung)**

Durch den Vorbezug von Mitteln der beruflichen Vorsorge werden die versicherten Altersleistungen und die davon abhängigen Anwartschaften (Alters-Kinderrente, Ehegatten- oder Partnerrente beim Tod eines Rentenbezügers) gekürzt.

#### **1.3.2. im Invaliditätsfall**

Die versicherten Invalidenleistungen werden Ihnen als aktives Mitglied nicht gekürzt. Hat der Bezüger einer Invalidenrente einen Vorbezug für Wohneigentumsförderung getätigt, wird ihm nach dem vollendeten 65. Altersjahr die Invalidenrente versicherungsmathematisch gekürzt.

Wurde ein Vorbezug für Wohneigentumsförderung zu Unrecht nach Eintritt der Arbeitsunfähigkeit, deren Ursache zur Invalidität geführt hat, getätigt, ist der Vorbezug im Umfang des Invaliditätsgrades zurückzuerstatten; ansonsten erfolgt eine entsprechende Kürzung der Invalidenleistungen. Ab einem Invaliditätsgrad von 70 % ist der gesamte Vorbezug zurückzuerstatten.

#### **1.3.3. im Todesfall**

Die versicherten Todesfalleleistungen werden nicht gekürzt. Einzig beim Bezug des Zusatzsparkontos erfolgt eine Kürzung des zusätzlichen Todesfallkapitals I.

Ein Abschluss einer privaten Risikoversicherung im Todesfall ist nur sinnvoll beim Bezug des Zusatzsparkontos. Die Prämien gehen zu Ihren Lasten. Eine Liste der unter der Aufsicht des Bundesamtes für Privatversicherungswesen stehenden Lebensversicherungs-Gesellschaften kann direkt bei folgender Adresse bezogen werden:

Bundesamt für Privatversicherungswesen  
Friedheimweg 14, 3007 Bern  
Telefon +41 31 322 79 11

## **1.4. Steuerliche Konsequenzen**

### **1.4.1. Wohnsitz in der Schweiz**

Der Vorbezug hat die sofortige Steuerpflicht des bezogenen Betrages zur Folge. *comPlan* meldet den Vorbezug innert 30 Tagen nach der Auszahlung vorschriftsgemäss der Eidg. Steuerverwaltung. Die Besteuerung erfolgt direkt durch die zuständige kantonale Steuerbehörde. Sie müssen die Steuern aus eigenen Mitteln erbringen. Über die steuerliche Belastung kann Sie Ihr kantonales Steueramt informieren.

### **1.4.2. Wohnsitz im Ausland**

Der Vorbezug unterliegt der Quellensteuer. Sie können allenfalls die erhobene Quellensteuer zurückfordern, wenn Ihr Wohnsitzstaat mit der Schweiz ein Doppelbesteuerungsabkommen unterhält. Auskünfte und Antragsformulare sind bei der Steuerverwaltung des Kantons Bern erhältlich:

Steuerverwaltung des Kantons Bern  
Abteilung Quellensteuer  
Postfach 8334, 3001 Bern  
Telefon +41 0848 844 411

## **1.5. Sicherung des Vorsorgezweckes / Eigentumsverhältnisse**

### **1.5.1. Wohnsitz in der Schweiz**

Im Grundbuch wird eine «Veräusserungsbeschränkung» gemäss BVG Art. 30e angemerkt. Diese stellt eine allfällige Rückzahlungspflicht eines Vorbezuges an die Vorsorgeeinrichtung im Falle der Veräusserung (Verkauf der Liegenschaft) sicher. Ein allfälliger Verkauf ist folglich erst durch Einwilligung der Pensionskasse möglich. *comPlan* meldet die Anmerkung beim Grundbuchamt gleichzeitig mit der Auszahlung des Vorbezuges an. Die anfallenden Grundbuchkosten müssen vollständig durch Sie übernommen werden.

Der Eintrag des Vorbezuges im Grundbuch (Veräusserungsbeschränkung) setzt voraus, dass das Wohneigentum im Allein- oder Miteigentum durch Sie erworben wird. Nur unter Ehegatten und eingetragenen Partnerschaften ist der Eintrag im Gesamteigentum zulässig.

### 1.5.2. Wohnsitz im Ausland

Im Ausland kann keine «Veräusserungsbeschränkung» im Grundbuch an-gemerkt werden. Es müssen daher eine amtliche Beglaubigung (Notar, Gemeindebehörde oder Grundbuchamt) sowie eine Bestätigung des Dar-lehensgebers eingereicht werden, welche die Verwendung des Vorbezuges im Rahmen des Gesetzes belegen.

### 1.6. Aufhebung der Sicherung des Vorsorgezweckes

Die «Veräusserungsbeschränkung» darf gelöscht werden:

- bei Pensionierung (3 Jahre vor Entstehung des Anspruches auf Alters-leistungen)
- bei vollständiger Rückzahlung des Vorbezuges (oder allfälligen Verkaufserlöses)
- bei Barauszahlung der Austrittsleistung
- nach Eintritt eines anderen Vorsorgefalles

Die anfallenden Grundbuchkosten müssen vollständig durch Sie übernom-men werden.

### 1.7. Rückzahlung des Vorbezuges

Sie können den Vorbezug freiwillig zurückzahlen, längstens bis:

- 3 Jahre vor Entstehung des Anspruches auf Altersleistungen
- zum Eintritt einer Arbeitsunfähigkeit, die zu einer Invalidität führt
- zum Todesfall
- zur Barauszahlung Ihrer Austrittsleistung

Die Rückzahlung ist zwingend, wenn:

- das Wohneigentum veräussert wird
- Rechte an diesem Wohneigentum eingeräumt werden, die wirtschaft-lich einer Veräusserung gleichkommen (Beispiel: Vermietung oder Wohnrecht z. G. Dritter)
- beim Tod keine Vorsorgeleistungen fällig werden
- die Wohnung bei der Wohnbaugenossenschaft oder ähnlicher Beteili-gung gekündigt wird
- die Voraussetzungen der Selbstnutzung nicht mehr bestehen

Der Mindestbetrag für die freiwillige Rückzahlung beträgt CHF 20 000.–. Ist der ausstehende Betrag kleiner als der Mindestbetrag, so ist die Rück-zahlung in einem Betrag zu leisten.

Bei Wiedereinzahlung (Teil- oder Gesamtrückzahlung) des Vorbezuges können Sie innert 3 Jahren den bezahlten Steuerbetrag ohne Zins zurückfordern. Dazu müssen Sie ein schriftliches Gesuch an diejenige Steuerbehörde richten, welche den Steuerbetrag seinerzeit erhoben hat.

Die Pflicht und das Recht zur Rückzahlung bestehen bis 3 Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen, bis zum Eintritt eines anderen Vorsorgefalles oder bis zur Barauszahlung.

Bei der Veräusserung des Wohneigentums beschränkt sich die Rückzahlungspflicht auf den geltend gemachten Vorbezug, höchstens jedoch auf den Verkaufserlös. Als Verkaufserlös gilt der Verkaufspreis abzüglich der hypothekarisch gesicherten Schulden sowie der dem Verkäufer vom Gesetz auferlegten Abgaben.

## **1.8. Trennung / Scheidung**

Im Trennungs-/Scheidungsfall gilt die Selbstnutzung solange, wie sich mindestens ein Familienmitglied (getrennter/geschiedener Ehegatte/eingetragener Partner oder Kinder) in der Liegenschaft zum Wohnzweck aufhält. Der Gesetzgeber hat dafür eine Übergangsfrist von 2 Jahren vorgesehen. Eine Verlängerung kann nur auf Anordnung einer Behörde (Beispiel: Gerichtsurteil) geduldet werden.

## **1.9. Zustimmung des Ehegatten / des eingetragenen Partners**

Der Vorbezug ist nur zulässig, wenn der Ehegatte oder eingetragene Partner schriftlich zustimmt. Zu diesem Zweck muss die Unterschrift des Ehegatten oder des eingetragenen Partners durch eine Urkundsperson (Wohngemeinde oder Notariat) beglaubigt werden.

Gleichgeschlechtliche Personen leben im Personenstand der eingetragenen Partnerschaft, sofern sie ihre Beziehung auf dem Zivilstandesamt haben registrieren lassen.

## **1.10. Austritt aus *comPlan***

Bei einem Austritt aus *comPlan* wird die neue Vorsorgeeinrichtung über den Vorbezug schriftlich informiert, damit diese die weitere Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften überwachen kann. Alle relevanten Unterlagen werden ebenfalls der neuen Vorsorgeeinrichtung übergeben.

### 1.11. Vor- und Nachteile auf einen Blick

#### *Vorteile*

- zusätzliches Eigenkapital
- Reduktion des Fremdkapitals (Hypothek)
- geringere Schuldzinsen

#### *Nachteile*

- sofortige Besteuerung
- verminderte Altersleistung
- Anmerkung Veräusserungsbeschränkung
- kein Einkauf möglich, solange Vorbezug nicht vollumfänglich zurückbezahlt wurde

### 1.12. Weiteres Vorgehen

Sie haben sich über die Konsequenzen eines Vorbezuges ein Bild machen können und wollen Gelder aus Ihrer Pensionskasse beziehen. Folgende Schritte sind als nächstes zu unternehmen:

- Ausfüllen des Antragsformulars
- gegebenenfalls Unterschrift Ehegatte/eingetragener Partner beglaubigen lassen
- von allen Parteien unterschriebene Unterlagen (Kopien) gemäss Antragsformular zusammenstellen
- alle Unterlagen und Antragsformular einreichen
- Prüfung der Unterlagen, allenfalls Rücksprache durch *comPlan* (Unterlagen können aufgrund der verschiedenen Verwendungszwecke variieren)
- Zustellung der schriftlichen Vereinbarung zum Vorbezug durch *comPlan*
- Unterschrift (gegebenenfalls auch Ehegatte/eingetragener Partner) und Rücksendung der Vereinbarung
- Auszahlung Vorbezug durch *comPlan* direkt an den Verkäufer, Ersteller, Darlehensgeber oder Notar (frühestens per Eigentumsübergang – siehe Punkt 1.1.)

## 2. Verpfändung

Anstelle des Vorbezuges kann das Altersguthaben an den Darlehensgeber verpfändet werden. Dadurch werden die Vorsorgeleistungen (Alter/Invalidität/Tod) nicht reduziert. Die Verpfändung der Vorsorgemittel der 2. Säule ist für den Hypothekendarlehensgeber eine erstklassige Sicherheit und erlaubt zudem, vorteilhaftere Bedingungen mit dem Darlehensgeber zu vereinbaren.

Grundsätzlich gibt es zwei verschiedene Verpfändungsarten zur Finanzierung von Wohneigentum für den Eigenbedarf, die sich auch kombinieren lassen:

- die Verpfändung des aktuellen Altersguthabens (Austrittsleistung); Verpfändung eines bestimmten Betrages oder fortlaufend die gesamte Austrittsleistung
- die Verpfändung Ihrer Ansprüche auf alle künftigen Vorsorgeleistungen (Alters-, Invaliditäts- und Todesfallrenten)

### 2.1. Zeitliche Schranken / Sperrfristen

Eine Verpfändung kann nur bis 3 Jahre vor der Pensionierung geltend gemacht werden. Dies gilt auch für eine vorzeitige Pensionierung.

### 2.2. Verfügbare Gelder

Für die Verpfändung steht Ihnen bis zum 50. Altersjahr das aktuelle Altersguthaben (Austrittsleistung) zur Verfügung. Haben Sie das 50. Altersjahr überschritten, können Sie höchstens den grösseren der nachfolgenden Beträge verpfänden:

- die im Alter 50 ausgewiesene Austrittsleistung oder
- 50 % der Austrittsleistung im Zeitpunkt der Verpfändung

Der verfügbare Betrag für Wohneigentumsförderung (WEF) können Sie Ihrem Vorsorgeausweis unter Rubrik Altersguthaben = Austrittsleistung, Wohneigentumsförderung (WEF) entnehmen.

### 2.3. Auswirkungen auf die Vorsorgeleistungen

Die Verpfändung hat keinen unmittelbaren Einfluss auf Ihr Altersguthaben oder Ihre Vorsorgeleistungen (Alter/Invalidität/Tod).

### 2.4. Steuerliche Konsequenzen / Pfandverwertung

Mit der Verpfändung von Pensionskassengeldern entsteht keine Steuerschuld. Kommt es aber zu einer Pfandverwertung, muss zwischen den zwei Verpfändungsarten unterschieden werden:

- Verpfändung des aktuellen Altersguthabens (Austrittsleistung)  
Sie verlieren das verpfändete Altersguthaben und es treten die Wirkungen des Vorbezuges ein
- Verpfändung Ihrer Ansprüche auf Vorsorgeleistungen  
Sie verlieren Ihre verpfändete Rente oder Kapitalleistung im Moment der Pfandverwertung

### 2.5. Zustimmung des Pfandgläubigers

Sofern die Pfandsumme betroffen ist, bedarf es der schriftlichen Einwilligung Ihres Pfandgläubigers für:

- die Barauszahlung der Austrittsleistung
- die Auszahlung der Vorsorgeleistung
- die Übertragung eines Teiles der Austrittsleistung im Falle einer Scheidung

Verweigert Ihr Pfandgläubiger die Zustimmung, so hat *comPlan* den entsprechenden Betrag sicherzustellen. Der Richter hat über den Anspruch des Pfandgläubigers zu entscheiden.

### 2.6. Aufhebung der Verpfändung

#### 2.6.1. bei Altersrücktritt (Pensionierung)

Mit der Zustimmung des Pfandgläubigers kann die Verpfändung bei der Pensionierung aufgehoben werden. In der Regel wird der Pfandgläubiger mit Ihnen die Sicherheiten neu regeln.

#### 2.6.2. durch Pfandgläubiger

Der Pfandgläubiger teilt uns die Aufhebung der Verpfändung mit, wenn er mit Ihnen neue Sicherheiten oder alternative Finanzierungsformen vereinbart hat.

## 2.7. Trennung / Scheidung

Im Trennungs-/Scheidungsfall gilt die Selbstnutzung solange, wie sich mindestens ein Familienmitglied (getrennter/geschiedener Ehegatte/eingetragener Partner oder Kinder) in der Liegenschaft zum Wohnzweck aufhält. Der Gesetzgeber hat dafür eine Übergangsfrist von 2 Jahren vorgesehen. Eine Verlängerung kann nur auf Anordnung einer Behörde (Beispiel: Gerichtsurteil) geduldet werden.

## 2.8. Zustimmung des Ehegatten / des eingetragenen Partners

Die Verpfändung ist nur zulässig, wenn der Ehegatte oder eingetragene Partner schriftlich zustimmt. Im Gegenteil zum Vorbezug muss die Unterschrift des Ehegatten oder eingetragenen Partners nicht durch eine Urkundsperson beglaubigt werden, weil kein Geld aus der Pensionskasse entnommen wird. Sollte allerdings die Pfandverwertung realisiert werden, muss in diesem Moment der Ehegatte oder eingetragene Partner schriftlich zustimmen und die Unterschrift beglaubigt werden.

Gleichgeschlechtliche Personen leben im Personenstand der eingetragenen Partnerschaft, sofern sie ihre Beziehung auf dem Zivilstandesamt haben registrieren lassen.

## 2.9. Austritt aus *comPlan*

Bei einem Austritt aus *comPlan* werden die neue Vorsorgeeinrichtung sowie der Pfandgläubiger über die Verpfändung schriftlich informiert. Alle relevanten Unterlagen werden ebenfalls der neuen Vorsorgeeinrichtung übergeben.

## 2.10. Vor- und Nachteile auf einen Blick

### *Vorteile*

- Altersleistungen werden nicht gekürzt
- keine Besteuerung (nur bei Pfandverwertung)
- je nach Kreditgeber tieferer Darlehenszinssatz

### *Nachteile*

- Zustimmung des Pfandgläubigers notwendig bei Anspruch auf Kapital oder Rente
- erhöhtes Fremdkapital (Hypothek)
- höhere Schuldzinsen

### 2.11. Weiteres Vorgehen

Sie haben sich über die Konsequenzen einer Verpfändung ein Bild machen können und wollen Gelder aus Ihrer Pensionskasse verpfänden. Folgende Schritte sind als nächstes zu unternehmen:

- Ausfüllen des Antragsformulars
- von allen Parteien unterschriebene Unterlagen (Kopien) gemäss Antragsformular zusammenstellen
- alle Unterlagen und Antragsformular einreichen
- Prüfung der Unterlagen, allenfalls Rücksprache durch *comPlan* (Unterlagen können aufgrund der verschiedenen Verwendungszwecke variieren)
- Bestätigung der Verpfändung durch *comPlan* gegenüber dem Pfandgläubiger

### Quellen

- Reglement für die Personalvorsorge (Art. 19)
- Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG Art 30 a–30g)
- Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV)