

Wohneigentumsfinanzierung

Sie können Ihr Vorsorgekapital aus der 2. Säule bereits vor der Pensionierung nutzen: Mit einem Vorbezug oder einer Verpfändung finanzieren Sie selbst genutztes Wohneigentum.

Welche gesetzlichen Vorschriften muss ich beachten?

- Vorbezug und Verpfändung von Vorsorgegeldern sind zulässig für den Erwerb oder die Erstellung von selbstgenutztem Wohneigentum im Allein-, Mit- oder Gesamteigentum mit Ihrem Ehepartner/eingetragenen Partner. Eine Verwendung für Ferien- und Zweitwohnungen oder für einen Grundstückskauf ohne Bauabsicht ist nicht zulässig. Durch Vorbezug oder Verpfändung darf nur ein einziges Objekt finanziert werden.
- Zulässig sind werterhaltende oder wertvermehrende Investitionen in Ihr Wohneigentum.
- Eine Verwendung zur Rückzahlung von Hypothekendarlehen ist ebenfalls zulässig.
- Auch der Erwerb von Anteilscheinen zur Beteiligung an einer Wohnbaugenossenschaft, einer Mieter-Aktiengesellschaft bzw. einem gemeinnützigen Wohnbauträger ist erlaubt.
- Maximale Finanzierung:
bis Alter 50: Höhe der aktuellen Freizüigkeitsleistung
ab Alter 50: Höhe des Freizüigkeitsguthabens im Alter 50 oder Hälfte der aktuellen Freizüigkeitsleistung (falls höher).

Was muss ich bei einem Vorbezug wissen?

- Ihre Pensionskasse zahlt den benötigten Betrag direkt an den Verkäufer, Ersteller oder Hypothekengeber aus.
- Damit Ihr Vorsorgekapital nur zweckgebunden verwendet wird, wird im Grundbuch eine Veräusserungsbeschränkung eingetragen.

- Ihr Vorbezug muss mindestens 20 000 Franken betragen (Ausnahme: Freizüigkeitspolice und Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft).
- Vorbezüge können Sie nur alle fünf Jahre, letztmals drei Jahre vor Pensionierung, geltend machen.
- Ihr Vorbezug gilt als Kapitalbezug und ist bei Auszahlung einmalig zu einem reduzierten Steuersatz zu versteuern. Die Höhe dieser Steuer legt die Wohnsitzgemeinde fest. Eine Rückzahlung des Vorbezugs muss innerhalb von drei Jahren bei der zuständigen Steuerbehörde gemeldet werden, um die beim Vorbezug bezahlte Steuer zurückzuerhalten.
- Wenn Sie Ihr Wohneigentum verkaufen, ist das vorbezogene Kapital zwingend zurückzuzahlen. Ausser Sie investieren das Kapital innert zwei Jahren erneut in selbstgenutztes Wohneigentum.
- Freiwillige Rückzahlungen sind bis vor der Pensionierung jederzeit möglich, wenn kein Vorsorgefall eingetreten ist. Die Mindestrückzahlung beträgt 10 000 Franken.

Was muss ich bei einer Verpfändung wissen?

- Dem Hypothekargläubiger dienen die Ihnen zustehenden Vorsorgeleistungen als Sicherheit.
- Die Verpfändung kann wie der Vorbezug letztmals drei Jahre vor der Pensionierung erfolgen.
- Grundsätzlich werden keine Steuern fällig. Falls es aber zu einer Pfandverwertung kommt, gilt diese als Vorbezug und unterliegt derselben Besteuerung.

Wie melde ich einen Vorbezug oder eine Verpfändung an?

Bei einem **Vorbezug** senden Sie Ihrer Pensionskasse folgende Dokumente bis zum 20. des Vormonats, damit die Auszahlung schnell und zuverlässig am Monatsersten erfolgen kann:

- Vollständig ausgefülltes Formular «Antrag für einen Vorbezug», falls verheiratet/in eingetragener Partnerschaft von beiden Ehegatten/Partnern unterschrieben (inkl. amtl. Beglaubigung der Unterschriften). Sie erhalten das Formular bei der Pensionskasse.
- Vollständig ausgefülltes Formular «Anmeldung zur Eintragung einer Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch», falls verheiratet/in eingetragener Partnerschaft von beiden Ehegatten/Partnern unterschrieben. Sie erhalten das Formular bei der Pensionskasse.
- Aktueller Grundbuchauszug. Falls nicht vorhanden, Kopie des beurkundeten Kaufvertrags (nicht älter als ein Jahr) bzw. des Werkvertrags.
- Kopie des Darlehensvertrags, falls Sie das Hypothekendarlehen zurückzahlen möchten.
- Kopien der Anteilscheine der Wohnbaugenossenschaft, falls Sie eine Beteiligung eingehen.

Bei einer **Verpfändung** senden Sie bitte folgende Unterlagen an die Pensionskasse:

- Vollständig ausgefülltes Formular «Antrag zur Verpfändung des Vorsorgeguthabens», falls verheiratet/in eingetragener Partnerschaft von beiden Ehegatten/Partnern unterschrieben (inkl. Beglaubigung der Unterschriften). Sie erhalten das Formular bei der Pensionskasse.
- Kopie des unterzeichneten Pfandvertrags.
- Aktueller Grundbuchauszug. Falls nicht vorhanden, Kopie des beurkundeten Kaufvertrags (nicht älter als ein Jahr) bzw. des Werkvertrags.
- Kopien der Anteilscheine der Wohnbaugenossenschaft, falls Sie eine Beteiligung eingehen.

Wie kann ich Vorsorgelücken aufgrund von Vorbezügen decken?

Bei der Verpfändung bleibt Ihr Vorsorgeschutz unverändert bestehen. Ein Vorbezug bewirkt hingegen eine Kürzung der Altersleistungen. Diese können nur mittels Rückzahlung des Vorbezugs wieder erhöht werden. Ihre Pensionskasse erarbeitet für Sie gerne eine massgeschneiderte Lösung.