

Merkblatt

Wohneigentumsförderung

Allgemeine Bestimmungen

Vorsorgegelder für Wohneigentum

Der Versicherte kann bis sechs Monate vor dem Altersrücktritt bzw. längstens bis sechs Monate vor dem reglementarischen Rentenalter (Alter 65)

- einen Betrag bis zur Höhe seiner Freizügigkeitsleistung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Begrenzung nach Alter 50 vorbezahlen
- den Anspruch auf Vorsorgeleistungen oder einen Betrag bis zur Höhe seiner Freizügigkeitsleistung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Begrenzung nach Alter 50 verpfänden.

Verwendungszweck

Vorbezug und Verpfändung sind für Wohneigentum zum eigenen Bedarf im In- und Ausland zulässig, nämlich für

- den Erwerb oder die Erstellung von Wohneigentum
- Beteiligungen am Wohneigentum,
- die Rückzahlung von Hypothekendarlehen.

Die Verwendung für andere Zwecke, beispielsweise für den Unterhalt des Wohneigentums oder die Bezahlung von Hypothekarschuldzinsen, ist nicht zulässig. Die Mittel der beruflichen Vorsorge dürfen gleichzeitig nur für ein Objekt verwendet werden.

Wohneigentum

Als Wohneigentum gelten

- die Wohnung
- das Einfamilienhaus

Für Ferienwohnungen ist ein Vorbezug oder eine Verpfändung nicht möglich.

Formen des Wohneigentums

Zulässige Formen des Wohneigentums sind

- das Alleineigentum
- das Miteigentum, namentlich Stockwerkeigentum
- das Gesamteigentum unter Ehegatten/eingetragenen Partnern
- das selbständige und dauernde Baurecht

Diese Aufzählung ist abschliessend.

Formen der Beteiligung

Zulässige Formen der Beteiligung sind

- Anteilscheine an einer Wohnbaugenossenschaft
- Aktien einer Mieter-Aktiengesellschaft
- die Gewährung eines partiarischen Darlehens an einen gemeinnützigen Wohnbauträger

Diese Aufzählung ist abschliessend.

Eigenbedarf

Das Wohneigentum muss durch den Versicherten genutzt werden, und zwar an seinem zivilrechtlichen Wohnsitz oder seinem gewöhnlichen Aufenthaltsort. Ist die Nutzung des Wohneigentums durch den Versicherten vorübergehend nicht möglich (z.B. bei berufs- oder gesundheitsbedingter Abwesenheit), so ist die Vermietung während dieser Zeit zulässig (maximal für zwei Jahre).

Zustimmung des Ehegatten/ eingetragenen Partners

Ist der Versicherte verheiratet oder in eingetragener Partnerschaft, so ist für den Vorbezug bzw. für die Verpfändung die schriftliche Zustimmung seines Ehegatten/ eingetragenen Partners nötig. Für deren Gültigkeit ist der PKE bei einem Vorbezug eine amtlich beglaubigte Unterschrift des zustimmenden Ehegatten/ eingetragenen Partners einzureichen.

Vorbezug

Mindestbetrag für den Vorbezug

Für den erstmaligen und alle folgenden Vorbezüge gilt ein Mindestbetrag von CHF 20'000. Dieser Mindestbetrag gilt nicht für den Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften und die anderen zulässigen Beteiligungen.

Maximale Höhe des Vorbezugs

Vor Alter 50 kann ein Betrag bis zur Höhe der Freizügigkeitsleistung bezogen werden. Ab Alter 50 darf höchstens der grössere der nach lit. a) und b) ermittelten Beträge bezogen werden:

- a) die Freizügigkeitsleistung im Alter 50, erhöht um allfällige Rückzahlungen nach diesem Alter resp. vermindert um allfällige Vorbezüge oder Pfandverwertungen nach diesem Alter
- b) die Hälfte der Differenz zwischen der Austrittsleistung im Zeitpunkt des Bezuges und der für das Wohneigentum in diesem Zeitpunkt bereits eingesetzten Austrittsleistung.

Mehrmaliger Vorbezug

Ein weiterer Vorbezug kann frühestens nach fünf Jahren geltend gemacht werden.

Auszahlung des Vorbezugs

Die PKE zahlt den Vorbezug in der Regel nach vier Wochen, spätestens jedoch nach sechs Monaten nach Einreichung der vollständigen Unterlagen aus. Vorbehalten bleiben eine Unterdeckung oder Liquiditätsprobleme der PKE.

Beim Erwerb oder bei der Erstellung von Wohneigentum erfolgt die Auszahlung eines Vorbezugs erst im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung. Die Auszahlung ist bis zu zwei Monate vor der Eigentumsübertragung möglich, wenn die Bank bestätigt, dass der Vorbezug zurückbezahlt würde, sollte die Eigentumsübertragung/Eigenutzung nicht erfolgen.

Kürzung der Vorsorgeleistungen

Mit dem Vorbezug wird das Altersguthaben um den Betrag des Vorbezugs herabgesetzt. Dies hat Auswirkungen auf die Altersleistungen. Die Risikoleistungen (Tod und Invalidität) sind als Prozentsatz des versicherten Lohns versichert und werden somit durch den Vorbezug nicht gekürzt.

Das BVG-Altersguthaben wird anteilmässig entsprechend der Höhe des Vorbezugs reduziert.

Rückzahlungspflicht des Vorbezugs

Der bezogene Betrag muss vom Versicherten bzw. von seinen Erben an die PKE zurückbezahlt werden, wenn

- das Wohneigentum veräussert wird
- Rechte an diesem Wohneigentum eingeräumt werden, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen
- bei Tod des Versicherten keine Vorsorgeleistung fällig wird
- die Selbstnutzung nicht mehr gegeben ist

Die Übertragung des Wohneigentums an eine vorsorgerechtlich begünstigte Person (z.B. Ehegatte) gilt nicht als Veräusserung. Für diese gilt jedoch dieselbe Veräusserungsbeschränkung wie für den Versicherten.

Höhe der Rückzahlung

Bei 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. Die innerhalb von zwei Jahren vor der Veräusserung eingegangenen Darlehensverpflichtungen werden nur abgezogen, wenn der Versicherte nachweist, dass diese zur Finanzierung seines Wohneigentums notwendig gewesen sind.

Mit der Rückzahlung wird das Altersguthaben in der gleichen Reihenfolge wie bei der Entnahme erhöht. Die Altersleistungen werden entsprechend erhöht.

Investition in neues Wohneigentum

Will der Versicherte den aus einer Veräusserung des Wohneigentums erzielten Erlös im Umfang des Vorbezugs innerhalb von zwei Jahren wiederum für sein Wohneigentum einsetzen, so kann er diesen Betrag einer Freizügigkeitseinrichtung überweisen. Bei der erneuten Verwendung des deponierten Betrages ist die PKE entsprechend zu involvieren. Erfolgt innerhalb von zwei Jahren keine erneute Verwendung, muss das Geld an die aktuelle Vorsorgeeinrichtung des Versicherten zurücküberwiesen werden.

Mindestbetrag bei freiwilliger Rückzahlung

Der Mindestbetrag für die Rückzahlung beträgt CHF 10'000. Beläuft sich der ausstehende Vorbezug auf weniger als diesen Betrag, so ist die Rückzahlung in einem Betrag zu leisten. Die Rückzahlung kann bis zum Bezug von Altersleistungen bzw. längstens bis zum reglementarischen Rentenalter (Alter 65) erfolgen.

Verpfändung

Maximale Höhe der Verpfändung

Zur Sicherung gewährter Hypotheken auf selbst genutztem Eigentum kann der Anspruch auf Vorsorgeleistungen oder ein Betrag maximal in der Höhe der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt der Pfandverwertung verpfändet werden. Ab Alter 50 gilt für die Verpfändung der Freizügigkeitsleistung dieselbe Begrenzung wie beim Vorbezug.

Zustimmung des Pfandgläubigers

Soweit die Pfandsumme betroffen ist, bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Pfandgläubigers für

- die Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung
- die Auszahlung von Vorsorgeleistungen
- die Übertragung eines Teils der Freizügigkeitsleistung infolge Scheidung oder gerichtlicher Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft an die Vorsorgeeinrichtung des geschiedenen Ehegatten bzw. des getrennten Partners.

Verweigert der Pfandgläubiger die Zustimmung, so wird der Betrag durch die PKE sichergestellt. Der Richter entscheidet über den Anspruch des Pfandgläubigers.

Pfandverwertung

Bei der Verwertung des Pfandes vor einem Vorsorgefall oder vor der Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung treten die Wirkungen des Vorbezugs ein.

Sicherstellung des Vorsorgezwecks

Anmerkung im Grundbuch

Die PKE lässt bei einem Vorbezug oder einer Pfandverwertung im Grundbuch eine Veräusserungsbeschränkung eintragen. Die Anmerkung darf gelöscht werden:

- beim Altersrücktritt
- nach Eintritt eines anderen Vorsorgefalles
- bei Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung
- nach Rückzahlung des Betrages an die Vorsorgeeinrichtung des Versicherten oder an eine Freizügigkeitseinrichtung, sofern der Versicherte im Zeitpunkt der Rückzahlung keiner Vorsorgeeinrichtung angehört

Anteilscheine oder ähnliche Beteiligungen

Der Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft mit Vorsorgegeldern ist nur zulässig, wenn das Reglement der Wohnbaugenossenschaft vorsieht, dass die vom Versicherten eingesetzten Vorsorgegelder bei Austritt aus der Genossenschaft entweder einer anderen Wohnbaugenossenschaft oder einem anderen Wohnbauträger, von dem der Versicherte eine Wohnung selbst benutzt, oder einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge überwiesen werden. Diese Bestimmung gilt sinngemäss für Beteiligungen an einer Mieter-Aktiengesellschaft oder einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger.

Erwirbt der Versicherte mit dem Vorbezug Anteilscheine einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnliche Beteiligungen, so hat er diese bei der PKE zu hinterlegen.

Geltendmachung und Nachweis

Frühzeitige Meldung

Der Versicherte hat den Vorbezug oder die Verpfändung unter www.pke.ch/online der PKE frühzeitig zu melden.

Nachweis

Der Versicherte hat mit hinreichenden Dokumenten den Nachweis zu erbringen, für welchen Zweck er die Mittel der beruflichen Vorsorge verwendet und dass diese in selbst genutztes Wohneigentum investiert werden. Er stellt der PKE alle Unterlagen zur Verfügung, die sie zur Prüfung des Anspruchs benötigt.

Steuerliche Bestimmungen

Meldungen an die Eidgenössische Steuerverwaltung

Die PKE meldet den Vorbezug oder die Pfandverwertung sowie die Rückzahlung von Beträgen der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

Bei Versicherten ohne steuerrechtlichen Wohnsitz in der Schweiz wird die Quellensteuer vom Vorbezug oder vom Betrag der Pfandverwertung abgezogen.

Sofortige Steuerpflicht

Der Vorbezug und der aus einer Pfandverwertung des Vorsorgeguthabens erzielte Erlös sind als Kapitaleistung aus Vorsorge sofort steuerbar. Die Steuer kann nicht mit dem Vorbezug bzw. mit dem Vorsorgeguthaben verrechnet werden, d.h., sie ist aus privaten Mitteln des Versicherten aufzubringen.

Rückerstattung der Steuer

Bei Rückzahlung des Vorbezugs oder des Pfandverwertungserlöses kann der Versicherte innert dreier Jahre die Rückerstattung der bezahlten Steuer verlangen. Der bezahlte Steuerbetrag wird ohne Zins zurückerstattet. Nach Ablauf von drei Jahren ist der Anspruch auf die Rückerstattung erloschen.

Für die Rückerstattung des Steuerbetrages ist ein schriftliches Gesuch an diejenige Steuerbehörde zu richten, die ihn erhoben hat. Es ist eine Bescheinigung einzureichen über

- die Rückzahlung
- das im Wohneigentum investierte Vorsorgekapital
- den für den Bund, den Kanton und die Gemeinde aufgrund des Vorbezugs oder der Pfandverwertung bezahlten Steuerbetrag

Registrierung der gemeldeten Vorbezüge, Pfandverwertungen und Rückzahlungen

Die Eidgenössische Steuerverwaltung führt Buch über die gemeldeten Vorbezüge, Pfandverwertungen und Rückzahlungen. Sie bestätigt dem Versicherten auf dessen schriftliches Ersuchen hin den Stand des im Wohneigentum investierten Vorsorgekapitals und weist ihn auf die für die Rückerstattung der bezahlten Steuern zuständige Behörde hin.

Information

Weitere Informationen

Sind Sie an einem Vorbezug oder einer Verpfändung interessiert? Unter www.pke.ch/online erfahren Sie das für Wohneigentum zur Verfügung stehende Vorsorgeguthaben und Sie können die mit einem Vorbezug bzw. einer Pfandverwertung verbundenen Leistungskürzungen simulieren.

Kostenbeteiligung

Gebühren

Gebühren, Abgaben und sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit einem Vorbezug oder einer Verpfändung zu leisten sind (z.B. für die Anmerkung im Grundbuch, die Hinterlegung von Anteilscheinen usw.), sind durch den Versicherten zu tragen.

Verwaltungsaufwand

Die PKE ist berechtigt, für den durch den Vorbezug bzw. die Verpfändung entstehenden zusätzlichen Verwaltungsaufwand vom Versicherten eine Kostenbeteiligung zu verlangen. Diese berechnet sich nach dem effektiven Zusatzaufwand.

Unterdeckung oder Liquiditätsprobleme

Aufschieben von Vorbezügen für Amortisation von Hypotheken

Bei Vorliegen einer erheblichen Unterdeckung kann die PKE die Auszahlung eines Vorbezuges, welche zur Rückzahlung von Hypothekendarlehen dient, hinausschieben, solange eine Unterdeckung besteht, längstens jedoch während zehn Jahren. Die PKE informiert die Versicherten und die Aufsichtsbehörde über die Dauer und das Ausmass dieser Massnahme.

Aufschieben der Auszahlung von Vorbezügen

Wird die Liquidität der PKE durch Vorbezüge infrage gestellt, so kann die PKE die Erledigung der Gesuche aufschieben. In diesem Fall legt der Stiftungsrat eine Prioritätenordnung für die Behandlung der Gesuche fest.