

MERKBLATT

Wohneigentum

Finanzierung von Wohneigentum

Das Altersguthaben der beruflichen Vorsorge kann für den Erwerb von selbstbewohntem Wohneigentum eingesetzt werden. Möglich ist ein Vorbezug oder eine Verpfändung. Beim Vorbezug wird das Alterssparkapital ganz oder teilweise bezogen, während bei einer Verpfändung dem Hypothekargabeber die Vorsorgeansprüche als Sicherheit abgetreten werden. Vorbezug und Verpfändung können kombiniert eingesetzt werden.

Wer kann vorbeziehen oder verpfänden?

Grundsätzlich alle versicherten Personen. Ausgenommen davon sind Versicherte, die drei oder weniger Jahre vor der effektiven Pensionierung stehen oder Versicherte, die bereits eine Rente beziehen.

Versicherte, die in den letzten drei Jahren freiwillige Einkäufe gemacht haben, dürfen ihr Altersguthaben ebenfalls nicht vorbeziehen.

Der Vorbezug oder die Verpfändung kann nur geltend gemacht werden, wenn die versicherte Person Eigentümerin der Liegenschaft ist. Bei Miteigentum darf der Vorbezug den Miteigentumsanteil des Wohnanteils nicht übersteigen. Ein Vorbezug oder eine Verpfändung bei Gesamteigentum ist nur unter Ehegatten möglich.

Verwendungszweck

Verwendungszweck von Altersguthaben:

- Erstellung oder Erwerb von Wohneigentum, das selbst und dauernd von der versicherten Person bewohnt wird. Darunter fallen Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, keine Geschäftsräume oder Zweitheime wie Ferienhäuser oder Ferienwohnungen
- Werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen (angemessene Renovations- und Umbauarbeiten an einem bestehenden Wohnobjekt)
- Beteiligung an Wohneigentum (Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft) oder Mieter Aktiengesellschaft

- Amortisation/Rückzahlung von Hypothekendarlehen (nicht für die Bezahlung von Hypothekarzinsen oder für den «Unterhalt» des Wohneigentums (Reparaturarbeiten))
- Vorbezug für Bauland, wenn gleichzeitig ein konkretes Projekt für die Erstellung von Wohnraum für den eigenen Bedarf besteht (inkl. Baubewilligung)

Eigentumsformen:

- Alleineigentum
- Miteigentum mit Anteilsquote (zum Beispiel zu ½)
- Eigentum der versicherten Person mit dem Ehegatten zu gesamter Hand
- Selbständiges und dauerndes Baurecht
- Beteiligung an Wohnbaugenossenschaften oder Aktionär einer Mieter Aktiengesellschaft

Vorbezug

Mindest-/Höchstbetrag

Für den Vorbezug gilt ein Mindestbetrag von CHF 20'000. Der Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften oder ähnlichen Beteiligungen ist nicht an den Mindestbetrag gebunden.

Bis Alter 50 kann ein Betrag bis maximal zur Höhe des aktuellen Altersguthabens vorbezogen oder verpfändet werden. Danach entspricht der Höchstbetrag entweder dem Altersguthaben bei Alter 50 oder, sollte der Betrag höher sein, maximal der Hälfte des aktuellen Altersguthabens.

Beispiel	CHF
Altersguthaben eines 50-Jährigen: Der gesamte Betrag steht für den Vorbezug zur Verfügung.	200'000
Mit 54 erhöht sich das Altersguthaben auf: Möglicher maximaler Vorbezug bleibt:	290'000 200'000
Mit 57 erhöhte sich das Altersguthaben auf (zum Beispiel infolge ausserordentlicher Zinsgutschriften): Möglicher maximaler Vorbezug beträgt ½ von CHF 410'000:	410'000 205'000

Ein Vorbezug kann alle fünf Jahre einmal verlangt werden. Für die Fristberechnung gilt der Zeitpunkt der Auszahlung.

Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch

Im Grundbuch wird angemerkt, dass es sich um ein Eigentum handelt, das mit Vorsorgegeldern finanziert wurde. Die Veräusserungsbeschränkung bewirkt, dass das Eigentum nur mit Einwilligung der SVE verkauft werden darf. Die Gebühren gehen voll zulasten der versicherten Person.

An wen und wann erfolgt die Auszahlung?

Die Auszahlung erfolgt im Auftrag der versicherten Person direkt an den Verkäufer, Ersteller oder Darlehensgeber, sobald die für den Vorbezug erforderlichen Belege vorliegen (i.d.R. Eigentumsnachweis, Veräusserungsbeschränkung, Gebühr). Eine Auszahlung an die versicherte Person ist nicht zulässig.

Leistungskürzung/Zusatzversicherung

Ein Vorbezug hat Kürzungen von Versicherungsleistungen zur Folge. Eine Zusatzversicherung (Risikoversicherung, Lebensversicherung) wird empfohlen, der Abschluss ist freiwillig.

Weitere vorsorgerechtliche Folgen

Der Vorbezug gilt im Scheidungsfall als Freizügigkeitsleistung und kann vom Gericht (teilweise) an die Vorsorgeeinrichtung des Ehepartners bzw. der Ehepartnerin übertragen werden.

Gebühren

Die SVE erhebt eine Bearbeitungsgebühr für den Vorbezug gemäss Beilage zum Vorsorgereglement¹.

Steuern

Der Vorbezug ist sofort steuerpflichtig. Eine Verpfändung ist steuerfrei, da keine Kapitalauszahlung erfolgt. Nur bei einer Pfandverwertung würde der Erlös wie ein Vorbezug behandelt. Weitere Informationen sind beim Steueramt erhältlich.

Die SVE ist verpflichtet, jeden Vorbezug (auch Auszahlungen ins Ausland) innert 30 Tagen der Eidgenössischen Steuerverwaltung zu melden. Befindet sich der Wohnsitz der versicherten Person im Ausland, wird die Quellensteuer direkt vom Vorbezug abgezogen und an die Schweizer Steuerbehörde weitergeleitet.

Bei Rückzahlung oder Teilrückzahlung des Vorbezuges kann eine Steuerrückerstattung ohne Zins geltend gemacht werden. Das Recht auf Rückerstattung erlischt nach Ablauf von drei Jahren seit der Wiedereinzahlung des Vorbezugs. Das schriftliche Gesuch ist an diejenige Steuerbehörde zu richten, die seinerzeit den Steuerbetrag erhoben hat. Beizulegen ist unter anderem eine Bescheinigung der Vorsorgeeinrichtung über den Rückzahlungsbetrag.

Rückzahlung des Vorbezugs

Die Mindestrückzahlung beträgt CHF 10'000. Rückzahlungen sind vor der Pensionierung jederzeit möglich, sofern zwischenzeitlich kein Vorsorgefall (Invalidität/Tod) eingetreten ist.

Nach einer vollständigen Rückzahlung des Vorbezugs sind freiwillige Einkäufe wieder möglich.

Zwingend ist eine Rückzahlung vor der Pensionierung, wenn das Wohneigentum verkauft wird oder wenn im Todesfall der versicherten Person keine Vorsorgeleistungen fällig werden.

Wird beim Verkauf des Wohneigentums beabsichtigt, den Erlös im Umfang des Vorbezugs innerhalb von zwei Jahren wieder für selbstbewohntes Wohneigentum einzusetzen, kann dieser Betrag auf einem Freizügigkeitskonto oder einer Freizügigkeitspolice deponiert werden.

Verpfändung

Bei einer Verpfändung wird das Altersguthaben (oder Teile davon) zu Gunsten des Hypothekargabers blockiert. Eine Verpfändung dient somit als zusätzliche Sicherheit. Damit eine Verpfändung gültig ist, muss sie der SVE schriftlich angezeigt werden.

Leistungskürzung/Steuern/Rückzahlung

Leistungskürzungen oder Steuern treten bei einer Verpfändung nicht unmittelbar ein. Dies ändert sich, wenn der Pfandgläubiger das Pfand verwerten will und die Auszahlung von der SVE verlangt (zum Beispiel, wenn die versicherte Person den vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr nachkommt). Bei einer Pfandverwertung gelten dieselben Bestimmungen wie bei einem Vorbezug.

¹ Das Vorsorgereglement ist unter www.sve.ch/downloads verfügbar.

Weitere vorsorgerechtliche Folgen

Soweit die Pfandsomme betroffen ist, hat der Pfandgläubiger bei einer Barauszahlung des Altersguthabens, bei der Auszahlung von Vorsorgeleistungen oder bei der Übertragung eines Teils der Freizügigkeitsleistung an den/die Ehepartner/-in im Scheidungsfall die Zustimmung zu geben.

Vorbezug oder Verpfändung

Vorbezug

Vorteile

- Erhöhung des Eigenkapitals
- Reduktion der Hypothekarschuld
- Weniger Schuldzinsen

Nachteile

- Sofortige Besteuerung
- Reduktion von Versicherungsleistungen
- Evtl. zusätzliche finanzielle Belastung zur Aufrechterhaltung des Risikoschutzes (Risikoversicherung)
- Tiefere steuerliche Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen
- Rückzahlung des Vorbezugs vor reglementarischer Einkaufsmöglichkeit
- Veräusserungsbeschränkung

Verpfändung

Vorteile

- Keine direkte Leistungseinbusse (nur im Fall der Pfandverwertung)
- Evtl. Aufschub der Amortisation aufgrund der Verpfändung auf Kapital oder Rente
- Evtl. tieferer Zinssatz für Hypothek, da zusätzliche Sicherheit
- Geringerer Eigenmittelbedarf
- Höhere steuerliche Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen

Nachteile

- Keine Reduktion der Hypothekarbelastung
- Zinsbelastung auf zusätzlichem Fremdkapital
- Zustimmung des Pfandgläubigers bei Anspruch auf Kapital oder Rente erforderlich

Der Entscheid, ob Vorbezug oder Verpfändung oder eine Kombination davon liegt bei der versicherten Person. Chancen und Risiken sind abzuwägen (Hypothekarzinserrhöhung, allenfalls Wertverminderung des Wohneigentums, Fehlkalkulation des Renteneinkommens im Vorsorgefall). Die SVE übernimmt keine Verantwortung.

Anmeldung Vorbezug/Informationspflicht

Die SVE teilt auf Anfrage der versicherten Person mit, wie hoch der maximal mögliche Vorbezug zu einem bestimmten Zeitpunkt ist.

Versicherte haben unter [mypk.SVE.ch](https://mypk.sve.ch) die Möglichkeit, Simulationen zur Leistungskürzung selbst durchzuführen.

Dem schriftlichen Gesuch sind Dokumente beizulegen, die den Verwendungszweck und den Eigenbedarf nachweisen. Verheiratete Personen benötigen zusätzlich die schriftliche Zustimmung des Partners bzw. der Partnerin.

Für die Auszahlung gelten die gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen. Bei einem Neubau ist eine Überweisung vor Eigentumsübertragung nicht möglich.

Bei einem Stellenwechsel bleibt der Vorbezug oder die Verpfändung bestehen. Die SVE hat der neuen Vorsorgeeinrichtung sämtliche Informationen über den Vorbezug oder die Verpfändung weiterzugeben.

Versicherte der Johann Jakob Sulzer Stiftung JJS

Die Auswirkungen eines Vorbezugs aus der JJS auf die JJS-Leistungen sind im JJS-Vorsorgeplan ersichtlich. Simulationen können im Versichertenportal mypkSVE gemacht werden.

Hypothekendarlehen

Die SVE gewährt Hypothekendarlehen, Informationen erhalten Sie von unserem Team:

Sulzer Vorsorgeeinrichtung
Postfach 1816
8027 Zürich
T +41 52 262 41 60
info@sve-hypothecken.ch

Haben Sie Fragen?

Allen Versicherten steht eine persönliche Ansprechperson zur Seite. Die Kontaktdaten sind auf dem Versicherungsausweis ersichtlich oder unter www.sve.ch/team abrufbar.