

## Regulativ Wohneigentumsförderung

### Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

#### Inhaltsverzeichnis

##### Allgemeine Bestimmungen

- Ziffer 1.1 Verwendung der Vorsorgegelder für Wohneigentum
- Ziffer 1.2 Zulässiger Verwendungszweck
- Ziffer 1.3 Zulässiges Wohneigentum
- Ziffer 1.4 Zulässige Formen des Wohneigentums
- Ziffer 1.5 Zulässige Formen der Beteiligung
- Ziffer 1.6 Eigenbedarf
- Ziffer 1.7 Zustimmung des Ehegatten

##### Vorbezug

- Ziffer 2.1 Mindestbetrag für den Vorbezug
- Ziffer 2.2 Maximale Höhe des Vorbezugs
- Ziffer 2.3 Mehrmaliger Vorbezug
- Ziffer 2.4 Auszahlung des Vorbezugs
- Ziffer 2.5 Kürzung der Vorsorgeleistungen
- Ziffer 2.6 Rückzahlung des Vorbezugs

##### Verpfändung

- Ziffer 3.1 Maximale Höhe der Verpfändung
- Ziffer 3.2 Zustimmung des Pfandgläubigers
- Ziffer 3.3 Pfandverwertung

##### Sicherstellung des Vorsorgezwecks

- Ziffer 4.1 Anmerkung im Grundbuch
- Ziffer 4.2 Anteilscheine oder ähnliche Beteiligungen

##### Geltendmachung und Nachweis

- Ziffer 5.1 Geltendmachung des Vorbezugs bzw. der Verpfändung
- Ziffer 5.2 Nachweis

##### Steuerliche Bestimmungen

- Ziffer 6.1 Meldungen an die Eidgenössische Steuerverwaltung
- Ziffer 6.2 Sofortige Steuerpflicht
- Ziffer 6.3 Rückerstattung der Steuer
- Ziffer 6.4 Buchführung

##### Information

- Ziffer 7.1 Information durch die Stiftung
- Ziffer 7.2 Weitergehende Beratung

##### Kostenbeteiligung

- Ziffer 8.1 Gebühren
- Ziffer 8.2 Verwaltung

##### Entscheid über die Verwendung

- Ziffer 9.1 Beanspruchung der Vorsorgegelder

## Allgemeine Bestimmungen

### Ziffer 1.1 Verwendung der Vorsorgegelder für Wohneigentum

Die versicherte Person kann nach Massgabe der Bestimmungen des BVG und des Obligationenrechts über die Wohneigentumsförderung bis drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen

- einen Betrag bis zur Höhe ihrer Freizügigkeitsleistung vorbeziehen
- den Anspruch auf Vorsorgeleistungen oder einen Betrag bis zur Höhe ihrer Freizügigkeitsleistung verpfänden.

### Ziffer 1.2 Zulässiger Verwendungszweck

Der Vorbezug bzw. die Verpfändung ist zulässig für Wohneigentum zum eigenen Bedarf im In- und Ausland, nämlich für

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

Die Verwendung für andere Zwecke, beispielsweise für den ordentlichen Unterhalt des Wohneigentums oder die Bezahlung von Hypothekarschuldzinsen ist nicht zulässig.

Die Mittel der beruflichen Vorsorge dürfen gleichzeitig nur für ein Objekt verwendet werden.

### Ziffer 1.3 Zulässiges Wohneigentum

Als Wohneigentum gilt

- die Wohnung
- das Einfamilienhaus

### Ziffer 1.4 Zulässige Formen des Wohneigentums

Zulässige Formen sind

- das Alleineigentum
- das Miteigentum (Stockwerkeigentum)
- das Gesamteigentum unter Ehegatten
- das selbständige und dauernde Baurecht

Diese Aufzählung ist abschliessend.

### Ziffer 1.5 Zulässige Formen der Beteiligung

Zulässige Formen der Beteiligungen sind

- Anteilscheine
- Aktien einer Mieter-Aktiengesellschaft
- Die Gewährung eines partiarischen Darlehens an einen gemeinsamen Wohnbauträger.

Diese Aufzählung ist abschliessend.

### Ziffer 1.6 Eigenbedarf

Das Wohneigentum muss durch die versicherte Person genutzt werden, und zwar an ihrem zivilrechtlichen Wohnsitz oder ihrem gewöhnlichen Aufenthaltsort. Ist die Nutzung des Wohneigentums durch die versicherte Person vorübergehend nicht möglich (z.B. bei beruf- oder gesundheitsbedingter Abwesenheit), so ist die Vermietung während dieser Zeit zulässig.

### Ziffer 1.7 Zustimmung des Ehegatten

Ist die versicherte Person verheiratet, so ist für den Vorbezug bzw. für die Verpfändung die schriftliche Zustimmung ihres Ehegatten nötig.

## Vorbezug

### Ziffer 2.1 Mindestbetrag für den Vorbezug

Für den Vorbezug gilt ein Mindestbetrag von Fr. 20'000.-. Dieser Mindestbetrag gilt nicht für den Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften oder von anderen zulässigen Beteiligungen.

### Ziffer 2.2 Maximale Höhe des Vorbezugs

Vor Alter 50 kann ein Betrag bis zur Höhe der Freizügigkeitsleistung bezogen werden.

Ab Alter 50 darf höchstens der grösser der nach a) und b) ermittelten Beträge bezogen werden.

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

### Ziffer 2.3 Mehrmaliger Vorbezug

Der Vorbezug kann alle fünf Jahre geltend gemacht werden.

### Ziffer 2.4 Auszahlung des Vorbezugs

Die Stiftung zahlt den Vorbezug spätestens sechs Monate seit Geltendmachung aus. Ist die Auszahlung innerhalb dieser Frist aus Liquiditätsgründen nicht möglich oder zumutbar, so erfolgt sie nach einer durch die Stiftung erstellten und durch die Aufsichtsbehörde genehmigten Prioritätenordnung. Die Zahlung erfolgt gegen Vorweis der entsprechenden Belege direkt an den Gläubiger der versicherten Person.

### Ziffer 2.5 Kürzung der Vorsorgeleistungen

Mit dem Vorbezug wird gleichzeitig der Anspruch auf Vorsorgeleistungen nach den versicherungstechnischen und reglementarischen Grundlagen gekürzt. Die versicherte Person hat die Möglichkeit, zur Schliessung der durch den Vorbezug entstandenen Vorsorgelücke auf ihre Kosten eine Zusatzversicherung abzuschliessen.

### Ziffer 2.6 Rückzahlung des Vorbezugs

Der bezogene Betrag muss von der versicherten Person bzw. ihren Erben an die Stiftung zurückbezahlt werden, wenn

- das Wohneigentum veräussert wird
- Recht an diesem Wohneigentum eingeräumt werden, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen
- bei Tod der versicherten Person keine Vorsorgeleistung fällig wird.

Die Übertragung des Wohneigentums an eine vorsorgerechtlich begünstigte Person gilt nicht als Veräusserung. Für diese gilt aber dieselbe Veräusserungsbeschränkung wie für die versicherte Person.

Bei Veräusserungen des Wohneigentums beschränkt sich die Rückzahlungspflicht auf den Erlös. Als Erlös gilt der Verkaufspreis abzüglich der hypothekarisch gesicherten Schuld sowie der dem Verkäufer von Gesetz auferlegten Abgaben. Die innerhalb von zwei Jahren vor der Veräusserung eingegangenen Darlehensverpflichtungen

werden nur abgezogen, wenn die versicherte Person nachweist, dass diese zur Finanzierung ihres Wohneigentums notwendig gewesen sind.

Will die versicherte Person den aus einer Veräusserung des Wohneigentums erzielten Erlös im Umfang des Vorbezugs innerhalb von zwei Jahren wiederum für ihr Wohneigentum einsetzen, so kann sie diesen Betrag einer Freizügigkeitseinrichtung überweisen.

Die versicherte Person kann den bezogenen Betrag überdies freiwillig an die Stiftung zurückzahlen.

Das Recht zur Rückzahlung besteht

- bis drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistung
- bis zum Eintritt eines anderen Vorsorgefalls oder
- bis zur Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung.

Der Mindestbetrag für die Rückzahlung beträgt Fr. 20'000.-. Beläuft sich der ausstehende Vorbezug auf weniger als diesen Betrag, so ist die Rückzahlung in einem Betrag zu leisten.

Mit der Rückzahlung wird der Anspruch auf Vorsorgeleistungen nach den versicherungstechnischen und reglementarischen Grundlagen erhöht.

## Verpfändung

### Ziffer 3.1 Maximale Höhe der Verpfändung

Vor Alter 50 kann ein Betrag maximal in der Höhe der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt der Pfandverwertung verpfändet werden.

Ab Alter 50 darf höchstens der grössere der nach a) und b) ermittelten Beträge verpfändet werden:

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

Für die Verpfändung von Vorsorgeleistungen gilt keine betragsmässige Begrenzung.

### Ziffer 3.2 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 an die Vorsorgeeinrichtung des geschiedenen Ehegatten.

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

### Ziffer 3.3 Pfandverwertung

Bei der Verwertung des Pfandes vor dem Vorsorgefall oder vor der Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung treten die Wirkungen des Vorbezugs ein (vgl. Ziffer 2).

## Sicherstellung des Vorsorgezwecks

### Ziffer 4.1 Anmerkung im Grundbuch

Die versicherte Person oder ihre Erben dürfen das Wohneigentum nur unter Vorbehalt von Ziffer 2.6 veräussern.

Diese Veräusserungsbeschränkung muss im Grundbuch angemerkt werden. Die Anmerkung wird durch die Stiftung dem Grundbuchamt gleichzeitig mit der Auszahlung des Vorbezugs bzw. mit der Pfandverwertung des Vorsorgeguthabens angemeldet.

Die Anmerkung darf auf Veranlassung der versicherten Person gelöscht werden

- drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen
- nach Eintritt eines anderen Vorsorgefalles
- bei Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung
- nach Rückzahlung des Betrages an die Stiftung oder an eine Freizügigkeitseinrichtung.

### Ziffer 4.2 Anteilscheine oder ähnliche Beteiligungen

Der Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft mit Vorsorgegeldern ist nur zulässig, wenn das Reglement der Wohnbaugenossenschaft vorsieht, dass die von der versicherten Person eingesetzten Vorsorgegelder bei Austritt aus der Genossenschaft entweder einer anderen Wohnbaugenossenschaft oder einem anderen Wohnbauträger, von dem die versicherte Person 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 die versicherte Person mit dem Vorbezug Anteilscheine einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnliche Beteiligungen, so hat sie diese bei der Stiftung zu hinterlegen.

## Geltendmachung und Nachweis

### Ziffer 5.1 Geltendmachung des Vorbezugs bzw. der Verpfändung

Die versicherte Person hat die Geltendmachung des Vorbezugs bzw. der Verpfändung der Stiftung frühzeitig und schriftlich anzuzeigen (Formular «Vorbezugs- / Verpfändungsbegehren»).

### Ziffer 5.2 Nachweis

Die versicherte Person hat mit hinreichenden Dokumenten den Nachweis zu erbringen, für welchen Zweck sie die Mittel der beruflichen Vorsorge verwendet und dass diese in selbstgenutztes Wohneigentum investiert werden. Sie stellt der Stiftung alle Unterlagen zur Verfügung, die sie zur Prüfung des Anspruchs bedarf (z.B. Kaufvertrag, Darlehensvertrag, notarielle Bestätigung, für Wohneigentum im Ausland).

## Steuerliche Bestimmungen

### Ziffer 6.1 Meldungen an die Eidgenössische Steuerverwaltung

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

## Ziffer 6.2 Sofortige Steuerpflicht

---

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

## Ziffer 6.3 Rückerstattung der Steuer

---

Bei Rückzahlung des Vorsorgeguthabens oder des Pfandverwertungserlöses kann die versicherte Person innert drei Jahren die Rückerstattung des Betrages, der seinerzeit für die Kapitaleistung als Steuer bezahlt wurde, 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 Vorbezuges oder der Pfandverwertungen bezahlten Steuerbetrag.

## Ziffer 6.4 Buchführung

---

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

## Information

### Ziffer 7.1 Information durch die Stiftung

---

Auf schriftliche Anfrage hin oder bei Geltendmachung des Vorbezuges bzw. der Verpfändung informiert die Stiftung die versicherte Person über

- das für Wohneigentum zur Verfügung stehende Vorsorgeguthaben
- die Modalitäten bezüglich Vorbezug und Verpfändung
- die mit einem Vorbezug bzw. einer Pfandverwertung verbundenen Leistungskürzungen
- die Steuerpflicht bei einem Vorbezug bzw. einer Pfandverwertung
- den bei Rückzahlung des Vorbezugs bestehenden Anspruch auf Rückerstattung der bezahlten und die zu beachtenden Fristen.

### Ziffer 7.2 Weitergehende Beratung

---

Die versicherte Person erhält von der Stiftung die wesentlichen Grundinformationen, die ihr eine sachliche Entscheidung über die Verwendung von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge für Wohneigentum ermöglichen. Für weitergehende, individuelle Beratungen in bezug auf den Erwerb und die Finanzierung von Wohneigentum sowie die steuerlichen Aspekte kann sich die versicherte Person an ihre Bank und ihren Steuerberater wenden.

## Kostenbeteiligung

### Ziffer 8.1 Gebühren

---

Gebühren, Angaben und sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit einem Vorbezug oder einer Verpfändung an Dritte zu leisten sind (z.B. für die Anmerkung im Grundbuch, die Hinterlegung von Anteilscheinen, usw.), sind durch die versicherte Person zu tragen.

### Ziffer 8.2 Verwaltung

---

Die Stiftung ist berechtigt, für den durch den Vorbezug bzw. die Verpfändung entstehenden zusätzlichen Verwaltungsaufwand von der versicherten Person eine Kostenbeteiligung zu erheben. Diese berechnet sich nach dem effektiven Zeitaufwand.

## Entscheid über die Verwendung

### Ziffer 9.1 Beanspruchung der Vorsorgegelder

---

Der Entscheid der versicherten Person, beim Erwerb von Wohneigentum auf Gelder der beruflichen Vorsorge zurückgreifen, sollte wohlüberlegt sein. Der Vorbezug ermöglicht es der versicherten Person, mehr Eigenkapital in das Wohneigentum zu investieren. Einerseits können damit die nötigen Eigenmittel aufgebracht werden, andererseits lassen sich dadurch Fremdkapital (Hypothek) und Zinsbelastung reduzieren. Die Verpfändung ermöglicht in der Regel ein höheres Fremdkapital (Hypothek), den Verzicht bzw. den Aufschub der Rückzahlung des Hypothekendarlehens oder eine Zinsvergünstigung auf eine nachrangige Hypothek.

Der Vorbezug und die Pfandverwertung führen aber zu einer Kürzung der Vorsorgeleistungen. Dies bedeutet, dass die versicherte Person bzw. deren Angehörige im Alter, bei Erwerbsunfähigkeit oder Tod erheblich weniger Geld aus der beruflichen Vorsorge erhalten. Die versicherte Person sollte deshalb nur dann auf Gelder der beruflichen Vorsorge zurückgreifen, wenn die Fortführung ihrer gewohnten Lebenshaltung trotzdem gewährleistet ist oder sie die Leistungseinbusse durch einen anderen Vorsorgeschutz kompensieren kann.

Überdies sollte berücksichtigt werden, dass das in Wohneigentum investierte Vorsorgekapital mit einem höheren Risiko behaftet ist als das durch die Stiftung diversifiziert angelegte Kapital. Durch den Vorbezug bzw. bei Pfandverwertung können der versicherten Person zudem steuerliche Nachteile erwachsen.