

Wohneigentum mit Vorsorgegeldern finanzieren

Für den Bau oder Erwerb von selbstbewohntem Wohneigentum können Sie Mittel der beruflichen Vorsorge einsetzen. Dieses Merkblatt zeigt grundsätzliche Bedingungen und Möglichkeiten auf.

Welche Mittel können Sie einsetzen?

Bis drei Jahre vor Ihrer Pensionierung können Sie Mittel:

- aus der obligatorischen und überobligatorischen beruflichen Vorsorge;
- aus Freizügigkeitspolisen und Freizügigkeitskonti

für den Bau oder den Erwerb von Wohneigentum zum Eigenbedarf einsetzen, sofern nicht bereits ein anderer Vorsofgefall (Invalidität) eingetreten ist. Diese Mittel können Sie entweder beziehen (Vorbezug) oder als Sicherheit zur Aufnahme einer Hypothek verwenden (Verpfändung).

Was bedeutet Wohneigentum zum Eigenbedarf?

Eigenbedarf bedeutet, dass das Wohneigentum von Ihnen selbst an Ihrem Wohnsitz oder Ihrem gewöhnlichen Aufenthaltsort (im In- oder Ausland) genutzt werden muss. Sie können Ihr Eigentum grundsätzlich nicht an Dritte vermieten, es sei denn, Sie können nachweisen, dass die Nutzung durch Sie selbst für eine beschränkte Zeit nicht möglich ist.

Wofür dürfen Sie Ihre Gelder nutzen und wofür nicht?

Zulässig ist der Bau oder Erwerb einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses mit dem Ziel, dass Sie selbst darin wohnen. Die Finanzierung einer Ferien- oder Zweitwohnung ist nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist der Kauf von unbebauten Grundstücken, die Finanzierung des laufenden Unterhalts des Wohneigentums oder die Bezahlung von Schuldzinsen.

Ihre Vorsorgegelder können Sie unter anderem für folgende Zwecke einsetzen:

- Bau oder Kauf von Alleineigentum, Miteigentum (z. B. Stockwerkeigentum), Gesamteigentum mit Ihrem Ehegatten/ eingetragenen Partner oder für ein selbstständiges und dauerndes Baurecht
- Amortisation von Hypotheken
- Kauf von Anteilscheinen an einer Wohnbaugenossenschaft oder Aktien einer Mieteraktiengesellschaft
- Das Reglement der Wohnbaugenossenschaft muss vorsehen, dass die für den Erwerb von Anteilscheinen eingezahlten Vorsorgegelder bei Austritt aus der Genossenschaft entweder einer anderen Wohnbaugenossenschaft,

einem anderen Wohnbauträger (bei dem eine Wohnung selbst genutzt wird) oder einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge überwiesen werden

Wie viel Geld können Sie wann beziehen?

Grundsätzlich können Sie alle fünf Jahre einen Bezug für Wohneigentum beanspruchen. Vorbezüge können Sie nur bis drei Jahre vor Ihrer Pensionierung tätigen. Der Mindestbetrag beträgt CHF 20'000.



Von diesem Betrag sind Anteilscheine von Wohnbaugenossenschaften, Freizügigkeitspolisen oder Guthaben auf einem Freizügigkeitskonto ausgenommen.

Die maximale Höhe eines Vorbezugs ist altersabhängig: Bis zum Alter 50 können Sie die Höhe Ihrer aktuellen Austrittsleistung beziehen. Nach Erreichen des 50. Altersjahres entspricht der maximale Vorbezug Ihrer Austrittsleistung im Alter 50 oder der Hälfte Ihrer Austrittsleistung im Zeitpunkt des Vorbezugs, wobei der höhere der beiden Beträge bezogen werden kann. Bereits getätigte Vorbezüge und Rückzahlungen ab dem Alter 50 werden dabei berücksichtigt.

Wann und an wen werden vorbezogene Gelder ausbezahlt?

Nachdem Sie alle nötigen Belege eingereicht haben, bezahlt die Stiftung den Vorbezug spätestens nach sechs Monaten direkt an den Verkäufer, Ersteller, Darlehensgeber, die Wohnbaugenossenschaft usw. aus. Die Gelder werden nicht direkt an Sie ausbezahlt. → [Checkliste Wohneigentumsförderung – Nachweise für den Vorbezug von Vorsorgegeldern](#)
→ [Gesuch für den Vorbezug von Vorsorgegeldern zur Wohneigentumsförderung](#)

Sie können einen bereits getätigten Vorbezug übertragen, wenn Sie Ihr bestehendes Wohneigentum aufgeben und dafür ein neues erwerben. → [Gesuch um Übertrag eines bestehenden Vorbezugs im Rahmen der Wohneigentumsförderung](#)

Welche Konsequenzen kann ein Vorbezug auf Ihre Vorsorge haben?

Ein Vorbezug hat Einfluss auf Ihre Leistungen bei Alter, Invalidität und Tod. So verringert sich die Altersrente nach Ihrer Pensionierung entsprechend der Höhe des Vorbezugs und die Leistungen bei Tod und Invalidität werden abhängig vom

Vorsorgeplan gekürzt. Die Stiftung informiert Sie über die Reduktion Ihrer voraussichtlichen Vorsorgeleistungen. Die Einbusse in Ihrem Risikoschutz bei Tod und Invalidität können Sie mit dem Abschluss einer Zusatzversicherung vermeiden, wobei die Kosten dieser Zusatzversicherung von Ihnen getragen werden. Wir beraten Sie gerne.

Wann können und wann müssen Sie vorbezogene Gelder zurückbezahlen?

Sie können den Vorbezug jederzeit, spätestens jedoch drei Jahre vor Ihrer Pensionierung, bis zum Eintritt eines anderen Vorsorgefalles (Invalidität, Tod) oder bis zur Barauszahlung der Austrittsleistung zurückerstatten. Der Mindestbetrag einer Rückzahlung beträgt CHF 10'000.

In bestimmten Fällen sind Sie oder Ihre Erben zur Rückzahlung verpflichtet, etwa wenn:

- das Wohneigentum verkauft wird;
- Rechte an Ihrem Wohneigentum eingeräumt werden, die wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommen;
- bei Ihrem Tod keine Vorsorgeleistung fällig wird (z. B. Partnerrente).

Beim Verkauf von Wohneigentum haben Sie die Pflicht, vorbezogene Gelder in der Höhe des Verkaufserlöses zurückerstatten. Der Verkaufserlös entspricht dem Verkaufspreis abzüglich hypothekarisch gesicherter Schulden sowie der vom Gesetz auferlegten Abgaben.

Welche steuerlichen Bestimmungen gelten für Sie in Zusammenhang mit einem Vorbezug?

Vorbezüge müssen zum Zeitpunkt des Bezugs als «Kapitalleistung aus Vorsorge» versteuert werden. Die Besteuerung erfolgt in der Regel getrennt vom übrigen Einkommen. Wenn Sie den Vorbezug teilweise oder ganz zurückbezahlen, können Sie die zum Zeitpunkt des Bezugs geleisteten Steuern ohne Zins von der zuständigen Behörde zurückverlangen. Ihr Recht auf Rückerstattung erlischt drei Jahre nach der Rückzahlung des Vorbezugs.

Welcher Zusammenhang besteht zwischen freiwilligen Einkäufen in die Vorsorge und einem Vorbezug?

Sie haben die Möglichkeit, Ihr Vorsorgeguthaben durch freiwillige Einkäufe zu erhöhen. Wenn Sie einen Einkauf tätigen, dürfen Sie die daraus resultierenden Leistungen innerhalb der nächsten drei Jahre jedoch nicht als Vorbezug beanspruchen. Ein Vorbezug für Wohneigentum kann überdies die steuerliche Abzugsfähigkeit von Einkäufen der letzten drei Jahre gefährden. Im umgekehrten Fall, wenn Sie also einen Vorbezug getätigt haben, dürfen Sie einen Einkauf erst dann tätigen, wenn der Vorbezug zurückbezahlt ist. Von dieser Regel ausgeschlossen sind allfällige Einkäufe in den letzten drei Jahren vor Ihrer Pensionierung.

Welche Möglichkeit haben Sie anstelle eines Vorbezugs?

Bei Aufnahme einer Hypothek für den Erwerb von Wohneigentum können Sie die Ansprüche auf Vorsorgeleistungen im Alter, bei Invalidität und bei Tod oder das Vorsorgeguthaben bis zur Höhe Ihrer aktuellen Austrittsleistung als Sicherheit verwenden (Verpfändung). Bei der Verpfändung Ihres Vorsorgeguthabens gilt der gleiche Höchstbetrag und die gleichen Alterslimite wie beim Vorbezug. → [☒ Gesuch für eine Verpfändung von Vorsorgegeldern zur Wohneigentumsförderung](#)

Im Gegensatz zum Vorbezug wird Ihr Vorsorgeschutz erst im Falle einer Pfandverwertung durch die Bank geschmälert. Das ist dann der Fall, wenn Sie beispielsweise Ihre Hypothek nicht mehr bewirtschaften können und die Bank Ihr Vorsorgeguthaben zur Schuldtilgung verwendet. Bei den Folgen der Pfandverwertung ist zwischen der Pfandverwertung der Austrittsleistung und der Vorsorgeleistungen zu unterscheiden:

- Wird die Austrittsleistung pfandverwertet, verlieren Sie die verpfändete Austrittsleistung. Es treten die gleichen Wirkungen ein wie beim Vorbezug. Dies hat insbesondere eine Kürzung Ihrer Altersleistungen zur Folge.
- Werden die Vorsorgeleistungen pfandverwertet, verlieren Sie die verpfändeten Renten oder die Kapitalleistung. Die Pfandverwertung ist in diesem Fall jedoch erst möglich, wenn die Vorsorgeleistungen fällig werden.

Welche Kosten entstehen?

Für die administrativen Aufwände eines Vorbezugs oder einer Verpfändung werden Ihnen zurzeit folgende Kosten in Rechnung gestellt:

- Vorbezug: CHF 400 zuzüglich Gebühren für Anmerkungen im Grundbuch
- Verpfändung: CHF 200

Die definitive Ausführung der Gesuche wird nach Eingang der entsprechenden Zahlung vorgenommen.

Wichtiger Hinweis:

Dieses Merkblatt dient zu Ihrer Information. Massgebend sind das Vorsorgereglement Ihrer Stiftung, die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen und Invalidenvorsorge sowie die dazugehörige Verordnung.

Haben Sie Fragen?

Der Help Point BVG (Telefon 0800 80 80 80) steht Ihnen von Mo–Fr von 08.00–18.00 Uhr für alle Fragen rund um die berufliche Vorsorge zur Verfügung.

