



Städtische Pensionskasse Thun

Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge



Städtische Pensionskasse Thun
c/o ECOVOR Vorsorgedienstleistungen AG
Morgenstrasse 129, Postfach 566
3018 Bern

info@ecovor.ch
031 380 51 51



Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

Ausgangslage

Im europäischen Vergleich leben in der Schweiz nur wenige Leute in ihren eigenen vier Wänden. Dies widerspricht dem staatspolitischen Ziel einer möglichst breiten Streuung des Wohneigentums. Eines der grössten Hindernisse beim Erwerb von Wohnungen oder Häusern ist der hohe Bedarf an Eigenkapital.

Kein Hauskauf ohne genügend Eigenmittel

Der Interessent muss über genügend Mittel und Eigenkapital verfügen, um die Belastung durch den Wohneigentumserwerb tragen zu können. Ob ein Kauf wirtschaftlich tragbar ist oder nicht, hängt vom Einzelfall ab. Grundsätzlich sollte jedoch das Eigenkapital 20 % der Kaufsumme betragen. Zudem sollten die Wohnkosten 1/3 des monatlichen Bruttoeinkommens nicht übersteigen.

Wer Wohneigentum erwirbt, sollte nicht nur von den voraussehbaren Kosten ausgehen, sondern immer auch eine gewisse finanzielle Reserve einberechnen. So können, etwa in Zeiten steigender Hypothekenzinsen, zusätzliche Belastungen aufgefangen werden.

Faustregel

- Wohnkosten (Hypothekenzins, Wohnnebenkosten, Amortisation und Abgaben) sollten 1/3 des monatlichen Bruttoeinkommens nicht übersteigen.
- Das Eigenkapital sollte mindestens 20 % der Kaufsumme betragen.

Die Wohneigentumsförderung

Als Versicherter bei der städtischen Pensionskasse Thun haben Sie die Möglichkeit, bereits angespartes persönliches Alterskapital für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum zu verwenden, um so die aufgeführten Faustregeln zu erfüllen. Das Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFG) und die dazugehörige Verordnung (WEFV) sind seit dem 1. Januar 1995 in Kraft.

Es werden Ihnen mehrere Möglichkeiten angeboten, wie Sie Ihr Vorsorgekapital einsetzen können. Es liegt an Ihnen, die jeweiligen Vor- und Nachteile abzuwägen. Diese Broschüre gibt Ihnen einen Überblick über die geltenden Bestimmungen. Nach deren Durchsicht steht Ihnen die städtische Pensionskasse für allfällige noch ergänzende Fragen gerne zur Verfügung.

Verwendungszweck

Möglichkeiten

Die Pensionskasse schlägt Ihnen zwei Möglichkeiten vor, wie Sie über Ihr Kapital verfügen können:

- a) Vorbezug des Pensionskassenguthabens (siehe Seite 6)
- b) Verpfändung der Pensionskassenansprüche (siehe Seite 8)

Diese zwei Möglichkeiten können auch teilweise beansprucht werden.

Bedingungen für die Verwendung Ihres Kapitals

1. Ihr Kapital wird einzig für Wohneigentum freigegeben, das Sie zum Eigengebrauch benützen, sei dies als zivilrechtlicher Wohnsitz oder als gewöhnlicher Aufenthaltsort in der Schweiz. Die Finanzierung von Zweitwohnungen oder von Ferienhäusern ist indessen ausgeschlossen.
2. Sie können Ihr Kapital bis zum Alter 62 verwenden. Den Betrag, welchen Sie vorbezahlen können, hängt ebenfalls von Ihrem Alter im Zeitpunkt des Gesuchs ab.
3. Ein Vorbezug kann nur alle 5 Jahre geltend gemacht werden.
4. Sind Sie verheiratet oder leben Sie in eingetragener Partnerschaft, so können Sie nur über Kapital verfügen, wenn der Ehegatte / Partner schriftlich zustimmt. Im Scheidungsfall wird der Vorbezug als Freizügigkeitsleistung behandelt und wird gemäss Artikel 22 des Freizügigkeitsgesetzes aufgeteilt.



Wie können Sie Ihr Kapital verwenden?

Nachstehend die Liste der möglichen Verwendungen eines Vorbezuges oder einer Verpfändung:

- a) Erwerb oder Bau von Wohneigentum (Einfamilienhaus, Wohnung), nicht aber Erwerb von Land
- b) Investitionen für den Umbau Ihres Wohneigentums (wertvermehrende Renovationen, Erweiterungen etc.)
- c) Rückzahlung von Hypothekendarlehen auf Wohneigentum (Amortisation)
- d) Erwerb von Anteilscheinen an einer Wohnbaugenossenschaft
- e) Erwerb von Aktien einer Mieter-Aktiengesellschaft

Hinweis:

Anteilscheine und Aktien müssen bei der städtischen Pensionskasse hinterlegt werden.

Über welche Beträge können Sie verfügen?

Die Höhe des Betrages ist abhängig vom Alter des Gesuchstellers:

Sie stehen	Steht zu Ihrer Verfügung
zwischen dem 18. und dem vollendeten 50. Altersjahr	ein Betrag zwischen mindestens Fr. 20'000. — und dem Betrag Ihrer Austrittsleistung im Zeitpunkt der Auszahlung (Austrittsleistung wird auch Freizügigkeitsleistung genannt)
zwischen dem 51. und 62. Altersjahr	ein Betrag zwischen mindestens Fr. 20'000. — und dem höheren der folgenden Beträge: <ul style="list-style-type: none">• der Freizügigkeitsleistung, auf die Sie im Alter von 50 Jahren Anspruch hatten• der Hälfte der Freizügigkeitsleistung, auf die Sie zum Zeitpunkt der Auszahlung Anspruch haben

Der Mindestbetrag von Fr. 20'000. — gilt nicht für die Möglichkeiten d) und e) sowie für Sperrkonti oder eine Verpfändung (siehe Seite 8).

Folgen genau abwägen

Welche Möglichkeit auch gewählt wird, Sie sollten die Folgen Ihrer Wahl abschätzen können, um die für Sie beste Lösung zu finden.



Die verschiedenen Möglichkeiten

A. Der Vorbezug

Die Auszahlung des Vorbezuges bringt Vorteile, hat aber auch Nachteile, über die Sie Bescheid wissen sollten:

Vorteile des Vorbezugs	Nachteile des Vorbezugs
Sie beschaffen sich Eigenkapital.	Sie müssen aus Ihren eigenen Mitteln Steuern auf dem bezogenen Kapital zahlen (siehe Seite 9).
Sie reduzieren damit Ihre Hypothek.	
Da Ihre Hypothek kleiner ist, vermindert sich auch die Last der Zinsen.	Sie können auf dem von der städtischen Pensionskasse bezahlten Betrag keine Schuldzinsen mehr von den Steuern abziehen.
	Eine Veräußerungsbeschränkung wird im Grundbuch vorgemerkt. Sie soll der städtischen Pensionskasse im gegebenen Fall erlauben, die Rückzahlung eines Vorbezuges zu fordern.
	Die Leistungen der Pensionskasse werden gekürzt, sobald das Risiko Invalidität, Todesfall oder Alter eintritt. Die Kürzung erfolgt ebenfalls auf den Folgerenten wie Ehegattenrente, Kinder- und Waisenrenten.



Um die finanziellen Folgen eines Vorbezuges einzuschränken, empfiehlt die städtische Pensionskasse gegebenenfalls den Abschluss einer zusätzlichen privaten Risikoversicherung.

Beispiel, wie sich ein Vorbezug auf die Leistungen auswirkt

Das nachstehende Beispiel zeigt die Veränderung der versicherten Leistungen mit Einweisung in Lohnklasse 13/37, Lohnskala 2019. Das voraussichtliche Altersguthaben im Alter 65 beträgt vor dem Bezug Fr. 717'158.—. Der Vorbezug beträgt Fr. 120'000.—

Monatliche versicherte Leistungen

- * Invalidenrente/Altersrente,
- ** Ehegatten- / Partnerrente

vor Vorbezug	Kürzung	nach Vorbezug
Fr. 2'988.—*	Fr. 678.—*	Fr. 2'310.—*
Fr. 1'839.—**	Fr. 418.—**	Fr. 1'421.—**

Nach dem Bezug beträgt das voraussichtliche Altersguthaben im Alter 65 noch Fr. 554'336.—

Was Sie bei einem Vorbezug noch wissen müssen:

Grundbucheintrag

Der Vorbezug muss von der städtischen Pensionskasse dem Grundbuchamt gemeldet werden. Dieses trägt auf dem Grundbuchblatt den vorbezogenen Betrag ein, um festzuhalten, dass beim Liegenschafts Kauf Pensionskassengelder eingesetzt wurden. Die Eintragungsgebühren von ca. Fr. 50.— bis ca. Fr. 120.— gehen voll zu Lasten der Versicherten.

Rückzahlung

Zwingend muss zurückbezahlt werden (obligatorische Rückzahlung):

- wenn das Wohneigentum verkauft wird oder wenn die Wohnung im Rahmen einer Wohnbau-genossenschaft oder einer Mieter-Aktiengesellschaft gekündigt wird. Die Voraussetzung des Eigenbedarfs ist dann nicht mehr gegeben.
- wenn das Wohneigentum mit Rechten belastet wird, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen, z.B. Vermietung.
- wenn im Todesfalle des Versicherten keine Vorsorgeleistungen fällig werden.

Wird die Wohnung veräussert, beschränkt sich die Rückzahlungspflicht auf den Vorbezug, höchstens aber auf den erreichten Netto-Erlös, das heisst auf den Verkaufspreis, nach Abzug der Hypothekarschulden und den vom Verkäufer getragenen gesetzlichen Lasten.

Die Verpflichtungen aus Darlehen, die in den zwei Jahren vor dem Kauf abgeschlossen wurden, können für die Berechnung des Verkaufserlöses nicht berücksichtigt werden, es sei denn, der Versicherte kann belegen, dass die Darlehen zur Finanzierung seines Wohneigentums dienten.

Es kann zurückbezahlt werden (freiwillige Rückzahlung):

- in einem einzigen Betrag
- oder in jährlichen Zahlungen von mindestens Fr. 10'000.—

Im Falle einer Rückzahlung haben Sie Anspruch auf die zinslose Rückerstattung der bezahlten Steuern (siehe Seite 9).

Bei der Rückzahlung des Vorbezuges werden die Leistungen der Pensionskasse entsprechend erhöht.

Die Rückzahlung ist zulässig nach Art. 30d Abs. 3, BVG:

- bis drei Jahre vor der Entstehung des Anspruches auf die Altersrente
- bis zum Eintritt eines anderen Vorsorgefalles
- bis zur Barauszahlung der Austrittsleistung

Gesuch um Vorbezug

Ein Beispiel eines Gesuches finden Sie auf Seite 11.

B. Die Verpfändung

Anstelle des Vorbezuges können Sie auch eine Verpfändung beantragen. Die Verpfändung bedeutet nichts anderes, als dass Sie dem Darlehensgeber (z.B. der Bank) die Austrittsleistung als Sicherheit zur Verfügung stellen.

Die Verpfändung erlaubt Ihnen, für Ihr Darlehen besonders günstige Bedingungen zu vereinbaren, wie den Verzicht oder den Aufschub der Amortisation des Hypothekendarlehens oder sogar einen Vorzugszinssatz.

Es ist an dieser Stelle hervorzuheben, dass es für Sie ratsam ist, nur einen bestimmten Betrag und nicht sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche auf Vorsorgeleistung zu verpfänden. Sie sollten den Pfandvertrag diesbezüglich genau überprüfen.

Sämtliche Vorteile gehen anlässlich der Pfandverwertung verloren, wenn der Darlehensgeber den Betrag, der für Ihr Darlehen als Garantie diente, tatsächlich einzieht. Die Folgen sind dabei dieselben wie beim Vorbezug.

Vorteile der Verpfändung	Nachteile der Verpfändung
Ihre Vorsorgeleistungen werden nicht gekürzt.	Die städtische Pensionskasse empfiehlt Ihnen dennoch den Abschluss einer zusätzlichen privaten Risikoversicherung, was mit Kosten, die Sie zu tragen haben, verbunden ist.
Sie können mit dem Darlehensgeber besonders günstige Bedingungen vereinbaren.	
Solange das Pfand nicht verwertet wurde, sind keine Steuern fällig.	Im Falle der Pfandverwertung müssen Sie die Steuern auf dem Erlös mit eigenen Mitteln bezahlen und die Leistungen werden gekürzt (siehe unter Vorbezug).
Es wird kein Mindestbetrag vorgeschrieben.	

Steuern

Ein Vorbezug bzw. eine Pfandverwertung hat die sofortige Besteuerung des bezogenen Betrages zur Folge. Die Steuern müssen aus eigenen Mitteln bezahlt und dürfen mit dem bezogenen Betrag nicht verrechnet werden.

Die städtische Pensionskasse hat der Eidg. Steuerverwaltung den Vorbezug des Vorsorgeguthabens bzw. die Pfandverwertung innerhalb von dreissig Tagen zu melden. Die zuständige kantonale Steuerbehörde stellt Ihnen Rechnung.

Wir raten Ihnen unbedingt, alle steuerrechtlich relevanten Unterlagen aufzubewahren.

Wie hoch fallen die Steuern aus?

Die Steuerbelastung aufgrund des Beispiels auf Seite 7 (Bezug von Fr. 120'000. —) fällt je nach Zivilstand zurzeit wie folgt aus:

Alleinstehend: Fr. 8'140. —

Verheiratet: Fr. 7'030. —

Die Steuerbelastung kann von Ihnen unter www.fin.be.ch selbst berechnet werden.

Was geschieht, wenn Sie die Vorsorgeeinrichtung wechseln?

Die städtische Pensionskasse benachrichtigt die neue Vorsorgeeinrichtung über den getätigten Vorbezug/die Verpfändung. Diese Meldung erfolgt mit der Austrittsabrechnung, welche der neuen Pensionskasse zugestellt wird. Die städtische Pensionskasse informiert ebenfalls den Pfandgläubiger über den Wechsel der Vorsorgeeinrichtung und teilt ihm die Austrittsleistung mit.

Wurden mit dem Vorbezug Anteilscheine einer Wohnbaugenossenschaft oder Aktien einer Mieter-Aktiengesellschaft finanziert, so werden diese der neuen Vorsorgeeinrichtung übergeben.

Rückerstattung der bezahlten Steuern bei Rückzahlung des Vorbezuges

Wenn Sie Ihren Vorbezug zurückzahlen, wird der Betrag der bezahlten Steuern zinslos zurückerstattet. Wenn mehrere Vorbezüge zurückbezahlt wurden, werden die bezahlten Steuerbeträge in der Reihenfolge zurückerstattet, in der die Vorbezüge bezahlt wurden.



Wissenswertes

Frist für die Behandlung der Gesuche

Gemäss der Verordnung zum WEEG zahlt die Vorsorgeeinrichtung den Vorbezug spätestens nach sechs Monaten aus, nach dem die versicherte Person ihren Anspruch geltend gemacht hat.

Auszahlung der Beträge

Die städtische Pensionskasse zahlt den Betrag direkt an den Gläubiger aus (Darlehensgeber oder Verkäufer). Zugunsten der versicherten Person dürfen keine Zahlungen getätigt werden.

Löschung der Vormerkung im Grundbuch

Der Versicherte oder seine Erben können unter den folgenden Umständen die Löschung der vorgemerkten «Veräusserungsbeschränkung» im Grundbuch verlangen:

- drei Jahre vor der Entstehung des Rechts auf Altersleistungen
- nach dem Eintritt eines anderen Vorsorgefalles
- im Falle der Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung
- im Falle der Rückzahlung des Vorbezuges an die städtische Pensionskasse.

Hinterlegung der Genossenschafts-Anteilscheine

Wenn das Vorsorgekapital dem Erwerb von Anteilscheinen an eine Wohnbaugenossenschaft oder Aktien einer Mieter-Aktiengesellschaft dient, müssen Sie diese Wertpapiere bei der städtischen Pensionskasse hinterlegen.

Check-Liste der wichtigsten Punkte

Wie müssen Sie konkret vorgehen?

In einem ersten Schritt wenden Sie sich an die städtische Pensionskasse, Telefon 033 225 82 55 oder pensionskasse@thun.ch

So erfahren Sie die Einzelheiten über Ihr Guthaben und die finanziellen Folgen, welche Ihnen schriftlich eröffnet werden. Danach stellen Sie ein Gesuch. Überprüfen Sie bitte zuvor die folgenden Punkte:

- Wissen Sie, welche Lösung für Sie die Beste ist (Vorbezug, Verpfändung, teilweiser Vorbezug und/oder teilweise Verpfändung, Hypothekendarlehen)?
- Im Falle eines Vorbezuges: Haben Sie die Folgen für sich selbst und für Ihre Angehörigen genau abgewogen (Kürzung der Leistungen)?
- Haben Sie bereits eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus in Aussicht?
- Haben Sie die Steuern in Ihrem Finanzierungsplan berücksichtigt?
- Haben Sie schon mit einem Darlehensgeber verhandelt, der Ihnen den erforderlichen Betrag für den Erwerb Ihres Wohneigentums gewährt?

Quelle: zum Teil PK des Bundes

Beispiel eines Vorbezugsgesuches

Absender

Städtische Pensionskasse Thun
c/o ECOVOR Vorsorgedienstleistungen AG
Morgenstrasse 129, Postfach 566
3018 Bern

Ort, Datum

Vorbezug von Alterskapital für Wohneigentum

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Gesetz über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFG) erlaubt den Vorbezug von Alterskapital zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum.

Gestützt auf diese Bestimmungen stelle ich hiermit das Gesuch, mir Fr. meines Vorsorgekapitals auszahlend. Bitte überweisen Sie den Betrag per (Tag / Monat / Jahr) auf das Hypothekarkonto Nr. bei der (Angabe Bank / Adresse / PC-Konto).

Freundliche Grüsse

Name Versicherte Person

Name Partner/in

.....

.....

Unterschrift Versicherte Person

Unterschrift Partner/in

*falls verheiratet, in eingetragener Partnerschaft
lebend oder wenn Lebenspartnerschaft mit Partnerschaftsvertrag
besteht: **Unterschrift Partner/in zwingend nötig!***

Beilagen:

Grundbuchauszug, Kaufvertrag oder andere Beweise, dass Sie im Besitze der Liegenschaft / Eigentumswohnung sind oder beabsichtigen, diese zu kaufen, Kopie Pass oder ID Versicherte Person und Partner/in