



Merkblatt

Wohneigentumsförderung (WEF) mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (Vorbezug und Verpfändung)

Dieses Merkblatt informiert Sie über die bestehenden Möglichkeiten für den Einsatz von Vorsorgemitteln aus der Pensionskasse für die Finanzierung von selbstbewohntem Wohneigentum und welche Voraussetzungen dafür erfüllt sein müssen.

Das Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge vom 17.12.1993, in Kraft seit 1.1.1995, und die dazu gehörende Verordnung bietet grundsätzlich jeder aktiv versicherten Person der Pensionskasse zwei Möglichkeiten, Vorsorgemittel für Wohneigentum zum eigenen Bedarf einzusetzen:

- **Vorbezug** von Vorsorgemittel für die Finanzierung von selbstbewohntem Wohneigentum
- **Verpfändung** von Freizügigkeitsansprüchen oder des Anspruchs auf künftige Vorsorgeleistungen

Grundsätzlich sind diese beiden Möglichkeiten auch kombinierbar, sofern dabei keine Überschneidungen vorkommen. Vorsorgemittel dürfen gleichzeitig nur für ein einziges Wohnobjekt verwendet werden.

Vorbezug

1 Erlaubte Verwendungszwecke

Sie können die Gelder aus der beruflichen Vorsorge für folgende Zwecke vorbezahlen:

- Erwerb/Erstellung von selbstgenutztem Wohneigentum resp. dessen Umbau oder Renovationen
- Beteiligung an Wohneigentum
- Amortisation von bereits bestehenden Hypothekendarlehen auf selbst genutztem Wohneigentum
- Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlichen Beteiligungen, wenn Sie eine dadurch mitfinanzierte Wohnung selbst bewohnen. Die Anteilscheine müssen bis zur Rückzahlung des Vorbezugs bzw. zum Altersrücktritt bei der Pensionskasse hinterlegt werden.

2 Unzulässige Verwendungszwecke

Gelder aus der beruflichen Vorsorge dürfen nicht verwendet werden für

- die Finanzierung des laufenden Unterhalts einer Immobilie
- die Bezahlung von Hypothekarzinsen
- den Kauf oder Umbau von Ferienwohnungen, eines Wohnwagens, etc.
- einen Landkauf. Der Erwerb von Land stellt noch keinen Erwerb von selbst bewohntem Wohneigentum dar. Falls im Zeitpunkt des Landkaufs bereits eine rechtskräftige Bewilligung für den Bau des selbst bewohnten Wohneigentums vorliegt und zusätzlich zum Kaufvertrag für das Land ein unterschriebener Werkvertrag vorgelegt werden kann, kann allerdings die Möglichkeit eines Vorbezugs in Betracht gezogen werden.

3 Zulässige Eigentumsverhältnisse

- Alleineigentum
- Miteigentum
- Gesamteigentum mit dem Ehe- bzw. eingetragenen Partner bzw. der –Partnerin

4 Voraussetzungen

- Sie müssen Eigentümer bzw. Eigentümerin der Liegenschaft sein und diese selbst bewohnen (im Sinne des Hauptwohnsitzes).
- Sie müssen aktiv versichert sein und Ihr Alter darf zum Zeitpunkt des Bezugs nicht über 62 Jahren liegen.
- Sie haben in den letzten fünf Jahren keinen Vorbezug gemacht.
- Ihr Vorsorgeguthaben übersteigt den Betrag von CHF 20'000 (Diese Untergrenze gilt nicht beim Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften oder ähnlichen Beteiligungen).
- Sie haben in den letzten drei Kalenderjahren keinen Einkauf in die Pensionskasse getätigt bzw. Sie nehmen in Kauf, dass Ihnen rückwirkend der Steuervorteil, der durch Ihre Einzahlung entstanden war - Einkäufe in die Pensionskasse können in der Regel vom steuerpflichtigen Einkommen abgezogen werden - von den Steuerbehörden aberkannt wird.
- Falls Sie verheiratet sind bzw. in eingetragener Partnerschaft leben: Ihr Partner bzw. Ihre Partnerin gibt seine Zustimmung zum Vorbezug. Die dazu notwendige Unterschrift ist durch Sie und auf Ihre Kosten amtlich beglaubigen zu lassen.
- Auf den Zeitpunkt der Auszahlung darf kein Vorsorgefall eintreten und es darf sich auch kein Eintritt eines Vorsorgefalles abzeichnen (Pensionierung, Invalidität, Tod).
- Die Dokumente müssen rechtzeitig korrekt und vollständig bei der Pensionskasse vorliegen.

5 Vorbezug nach persönlichen Einkäufen

Wie bereits erwähnt können persönliche Einkäufe in die Pensionskasse in der Regel vom steuerpflichtigen Einkommen abgezogen werden. Dieser Steuervorteil wird Ihnen rückwirkend von den Steuerbehörden nicht mehr zugestanden, wenn Sie innerhalb von drei Kalenderjahren nach dem Einkauf einen Kapitalbezug geltend machen.

Es liegt daher in Ihrer Eigenverantwortung, frühzeitig die steuerlichen Auswirkungen eines Vorbezugs bei der zuständigen Steuerbehörde abzuklären.

6 Anzahl möglicher Vorbezüge

Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, können Sie alle fünf Jahre einmal einen Vorbezug tätigen.

7 Höhe des Vorbezugs

- Bis Alter 50 können Sie das gesamte vorhandene Sparguthaben vorbeziehen.
- Ab Alter 50 kann die Hälfte des im Zeitpunkt des Vorbezugs vorhandenen Sparguthabens oder das Sparguthaben im Alter 50 vorbezogen werden - je nachdem, welcher Betrag höher ist.
- Der Mindestbezug beträgt CHF 20'000. Dieser Mindestbezug gilt nicht beim Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften oder ähnlichen Beteiligungen.

8 Versteuerung des Vorbezugs

Der Vorbezug ist steuerpflichtig. Dabei gilt es zu unterscheiden zwischen:

- Vorbezug für selbstbewohntes Wohneigentum in der Schweiz: Die Pensionskasse ist gesetzlich verpflichtet, den Vorbezug innerhalb von 30 Tagen nach der Auszahlung auf einem speziellen Formular der Eidgenössischen Steuerverwaltung in Bern zu melden. Sie hat also nur eine Meldepflicht. Der Steuerbezug erfolgt anschliessend direkt durch das zuständige Steueramt.
- Vorbezug für selbstbewohntes Wohneigentum im Ausland: Bei Vorbezügen durch Versicherte mit steuerrechtlichem Wohnsitz im Ausland wird durch die Pensionskasse eine Quellensteuer erhoben und an die Steuerbehörden weitergeleitet, die Staats-, Gemeinde- und Bundessteuer umfasst.

Es ist zu beachten, dass die Bezahlung der Steuer nicht mittels bezogener Vorsorgemitteln erfolgen darf, ausser wenn die Voraussetzungen für eine Quellenbesteuerung des Vorbezuges vorliegen.

9 Auswirkungen eines Vorbezugs

Durch den Vorbezug werden Ihre künftigen Altersleistungen oder - im Fall eines Austritts aus der Pensionskasse – ihre Freizügigkeitsleistung gekürzt.

Die Leistungen im Invaliditäts- und im Todesfall werden in unserer Pensionskasse durch den Vorbezug nicht gekürzt, da sie in Prozenten des versicherten Lohns definiert sind; daher kann auf den Abschluss einer zusätzlichen Risikoversicherung wegen des Vorbezuges verzichtet werden.

Der Vorbezug wird von Ihren vorhandenen Sparguthaben in folgender Reihenfolge in Abzug gebracht:

- vom Kapital des Kontos 60+
- vom Kapital des Zusatzkontos
- vom Sparguthaben auf dem Sparkonto, wobei das vorhandene Sparguthaben gemäss BVG und jenes aus überobligatorischer Vorsorge proportional reduziert werden

10 Massnahmen zur Sicherung des Vorsorgezwecks

Die Pensionskasse ist gesetzlich verpflichtet, zum Zeitpunkt der Auszahlung des Vorbezugs oder Pfandverwertung zur Sicherung des Vorsorgezwecks eine Veräusserungsbeschränkung im zuständigen Grundbuch anmerken zu lassen (dies gilt für Liegenschaften in der Schweiz). Dieser Eintrag bewirkt, dass Sie die Immobilie nur weiter veräussern können, wenn die Rückzahlung des Vorbezugs an die Pensionskasse sichergestellt ist oder die Veräusserungsbeschränkung auf ein neues Grundbuch übertragen werden kann.

Die Kosten für die Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung gehen zu Ihren Lasten.

Bei Rückzahlung des Vorbezugs oder zum Zeitpunkt Ihrer Pensionierung veranlasst die Pensionskasse die Löschung des Eintrags im Grundbuch.

Liegt das Wohneigentum im Ausland und ist eine Sicherung des Vorsorgezwecks durch einen Grundbucheintrag nicht möglich, muss die versicherte Person vor Auszahlung des Vorbezugs mittels einer notariellen oder amtlichen Beglaubigung nachweisen, dass die Vorsorgemittel für selbstbewohntes Wohneigentum verwendet werden.

11 Vorbezug und Pensionskassenwechsel

Wenn Sie nach Ihrem Austritt aus der Pensionskasse Stadt St.Gallen in eine andere Vorsorgeeinrichtung wechseln, ist die Pensionskasse gesetzlich verpflichtet, der neuen Vorsorgeeinrichtung mitzuteilen, dass und in welchem Umfang Mittel vorbezogen worden sind. Zudem informiert die Pensionskasse das zuständige Grundbuchamt über Ihren Wechsel der Vorsorgeeinrichtung.

12 Vorgehen für Antrag auf Vorbezug

Sie können das für den Antrag benötigte Formular unter www.pk.stadt.sg.ch abrufen oder es bei der Pensionskasse verlangen. Bitte füllen Sie es vollständig aus und schicken Sie es unterzeichnet, zusammen mit sämtlichen notwendigen Unterlagen, an die Pensionskasse Stadt St.Gallen zurück.

Die Zahlungsfristen sind abhängig vom rechtzeitigen Vorliegen sämtlicher benötigten Unterlagen und der schriftlichen Zusicherung Ihrer Bank, den Vorbezug nur im Rahmen der Wohneigentumsförderung einzusetzen.

13 Zahlungsempfänger des Vorbezugs

Die Auszahlung erfolgt direkt auf das Konto des Verkäufers des Wohnobjekts oder ein äquivalentes Bankkonto, nicht aber an Sie persönlich.

14 Vor- bzw. Nachteile eines Vorbezuges

Vorteile:

- Der Vorbezug bringt Eigenkapital.
- Sie brauchen weniger Fremdkapital (Hypotheken); die Hypothekarzinsbelastung sinkt.

- Die Steuerprogression kann durch gestaffelte Vorbezüge „gebrochen“ werden.

Nachteile:

- Leistungseinbussen im Alter; bei Kassenwechsel allenfalls auch reduzierte Risikoleistungen (Tod/Invalidität); bedingt unter Umständen private Risikozusatzversicherung mit entsprechenden Prämien.
- Es besteht eine Rückzahlungspflicht, wenn das Eigentum nicht mehr selbst bewohnt wird.
- Sofortige Besteuerung des bezogenen Betrags.
- Bei Rückzahlung des Vorbezugs: Die Rückzahlung der beim Vorbezug erhobenen Steuern erfolgt ohne Zins.
- Das höhere Eigenkapital führt zu einer höheren Vermögenssteuer.

15 Freiwillige Rückzahlung des Vorbezugs

Sie können den Vorbezug ganz oder teilweise zurückzahlen:

- bis zur Entstehung des reglementarischen Anspruchs auf Altersleistungen
- bis zum Eintritt eines Vorsorgefalles (Invalidität oder Tod)
- bis zur Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung

Der Rückzahlungsbetrag muss – mit Ausnahme der letzten Teilzahlung – mindestens CHF 10'000 betragen.

16 Rückzahlungspflicht

Eine Rückzahlungspflicht besteht:

- bei Veräusserung des Wohneigentums. Die Rückzahlungspflicht beschränkt sich auf den Erlös (= Verkaufspreis abzüglich der hypothekarisch gesicherten Schulden sowie der dem Verkäufer von Gesetz auferlegten Abgaben)
- bei Einräumung von Rechten am Wohneigentum, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen (z.B. dauernde Vermietung, Recht der Nutzniessung oder ausschliessliches Wohnrecht)
- Der Vorbezug muss zurückbezahlt werden, falls Sie vor der Pensionierung versterben und keine Vorsorgeleistungen fällig werden.

Keine Rückzahlungspflicht besteht:

- bei Veräusserung des Wohneigentums und Reinvestition des Verkaufserlöses im Umfang des Vorbezugs in wiederum selbst bewohntes Wohneigentum innerhalb von zwei Jahre. In diesem Fall können Sie diesen Betrag auf eine Freizügigkeits-einrichtung überweisen.
- Ihre Erben müssen den Vorbezug nicht zurückzahlen, falls Sie vor der Pensionierung versterben und die Pensionskasse Vorsorgeleistungen erbringen muss.

17 Auswirkungen der Rückzahlung des Vorbezugs

- Die Pensionskasse ist gesetzlich verpflichtet, die teilweise oder ganze Rückzahlung des Vorbezu-

ges innerhalb von 30 Tagen der Eidgenössischen Steuerverwaltung in Bern zu melden.

- Sie erhalten von der Pensionskasse eine schriftliche Bestätigung der Rückzahlung des Vorbezuges.
- Wenn Sie den Vorbezug ganz oder teilweise zurückzahlen, haben Sie bis drei Jahre nach Rückzahlung ein Rückforderungsrecht auf die volle bzw. anteilmässige beim Vorbezug geleistete Steuer (ohne Zinsen). Nach dieser Zeitspanne erlischt der Anspruch. Stellen Sie das Gesuch an die zuständige Behörde in demjenigen Kanton, in dem Sie den Vorbezug ursprünglich versteuert haben.
- Eine Rückzahlung des Vorbezugs, ob aus dem Verkaufserlös oder aus übrigem Vermögen, kann hingegen nicht vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.
- Wenn Sie den Vorbezug vollständig zurückbezahlt haben, kann die im Grundbuchamt eingetragene Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung mit schriftlicher Zustimmung der Pensionskasse gelöscht werden.
- Die versicherten Altersleistungen werden durch die Rückzahlung eines Vorbezugs erhöht.
- Es sind wieder Einkäufe in die Pensionskasse möglich (Steuervorteile).

18 Steuerrückerstattung bei Rückzahlung des Vorbezugs

Wie bereits oben erwähnt können Sie, wenn Sie den Vorbezug ganz oder teilweise zurückzahlen, bis längstens drei Jahre nach Rückzahlung die beim Vorbezug geleistete Steuer (ohne Zinsen) zurückfordern. Nach dieser Zeitspanne erlischt der Anspruch. Stellen Sie das Gesuch an die zuständige Behörde in demjenigen Kanton, in dem Sie den Vorbezug ursprünglich versteuert haben.

Verpfändung

Jede aktiv versicherte Person hat im Rahmen der gesetzlichen Wohneigentumsförderung grundsätzlich die Möglichkeit ihren Freizügigkeitsanspruch und/oder ihren Anspruch auf Vorsorgeleistungen zu verpfänden.

19 Maximalbetrag für die Verpfändung

Hier gilt es zu unterscheiden zwischen der Verpfändung des Freizügigkeitsanspruchs und der Verpfändung des Anspruchs auf Vorsorgeleistungen:

Bei der Verpfändung des Freizügigkeitsanspruchs gelten dieselben Bestimmungen wie beim Vorbezug, d.h. bis Alter 50 können Sie maximal das Sparguthaben im Zeitpunkt der Pfandverwertung verpfänden, ab Alter 50 kann die Hälfte des im Zeitpunkt der Verpfändung vorhandenen Sparguthabens oder das Sparguthaben im Alter 50 verpfändet werden - je nachdem, welcher Betrag höher ist. Dies

kann im Pfandvertrag in einer allgemein gefassten Umschreibung – z.B. mit einem Bezug auf den nach Bundesrecht höchstens pfändbaren Betrag - formuliert sein.

Für die Verpfändung des Anspruchs auf Vorsorgeleistungen gibt es keine betragsmässige Obergrenze, d.h. der Anspruch auf Vorsorgeleistungen kann vollumfänglich verpfändet werden.

20 Mindestbetrag für die Verpfändung

Im Gegensatz zum Vorbezug gibt es für die Verpfändung keinen Mindestbetrag.

21 Vertragsparteien einer Verpfändung

Vertragsparteien eines solchen Pfandvertrages sind die versicherte Person einerseits und der Kreditgeber (z.B. Bank) andererseits. Die versicherten Leistungen bzw. die Freizügigkeitsleistung dienen dem Kreditgeber als zusätzliche Sicherheit und bewirken einen niedrigeren Kreditzins.

Nach Abschluss eines solchen Pfandvertrages wird die Verpfändung der Pensionskasse - in der Regel durch den Pfandgläubiger - schriftlich angezeigt. Eine der Pensionskasse nicht schriftlich angezeigte Verpfändung entfaltet ihr gegenüber keine Verbindlichkeit. Nach Erhalt der Verpfändungsanzeige fordert die Pensionskasse von der versicherten Person den gleichen Nachweis für die Erfüllung der Voraussetzungen wie bei einem Vorbezug. Nach Überprüfung der eingereichten Unterlagen und wenn belegt ist, dass der Verwendungszweck eingehalten wird und dass keine Mehrfachverpfändungen vorliegen, erhalten die beiden Vertragsparteien (Pfandgläubiger einerseits und die versicherte Person andererseits) eine schriftliche Bestätigung der Pensionskasse, dass sie die Verpfändung zustimmend zur Kenntnis genommen hat.

22 Geltendmachung des Pfandrechts

Wenn Sie die geforderten Zins- oder Amortisationszahlungen nicht mehr termingerecht leisten, ist der Kreditgeber berechtigt, die Verwertung der Sicherheit zu verlangen mittels einer Betreibung auf Pfandverwertung.

Es gilt zu unterscheiden zwischen der Verwertung verpfändeter Freizügigkeitsansprüche und der Verwertung verpfändeter Vorsorgeleistungen.

- Verwertung verpfändeter Freizügigkeitsansprüche: Hier entsprechen die Auswirkungen denjenigen eines Vorbezuges (Steuerfolgen, Anmerkung einer Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch, Leistungskürzungen im Alter, etc.)
- Verwertung verpfändeter Vorsorgeleistungen: Im Falle einer Pfandverwertung Ihrer Vorsorgeleistungen verlieren Sie oder Ihre Hinterbliebenen den Anspruch auf Auszahlung von Renten oder Kapitalleistungen; allerdings sind Vorsorgeleistungen erst auf deren Fälligkeit der Verwertung zugänglich. Die Verwertung der verpfändeten Vor-

sorgeleistungen bedeutet, dass die Pensionskasse - längstens bis zur vollständigen Tilgung des gesicherten Kredites – die monatlichen Invaliden-Alters- oder Ehegattenrenten an den Pfandgläubiger zu überweisen hat.

23 Zustimmung des Pfandgläubigers

In folgenden Fällen muss der Pfandgläubiger seine schriftliche Zustimmung geben:

- wenn die versicherte Person beim Austritt eine Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung verlangt
- bei Auszahlung der Vorsorgeleistung
- bei der richterlich verfügten Aufteilung der Freizügigkeitsleistung im Falle einer Scheidung oder gerichtlichen Auslösung einer eingetragenen Partnerschaft
- bei einem Vorbezug, soweit dadurch die Pfandsumme betroffen ist

Wenn der Pfandgläubiger diese Zustimmung verweigert, muss die Pensionskasse den Pfandbetrag sicherstellen. Der Richter wird in einem solchen Fall über die Verwendung dieses sichergestellten Betrages zu entscheiden haben.

24 Verpfändung und Pensionskassenwechsel

Wenn Sie nach Ihrem Austritt aus der Pensionskasse Stadt St.Gallen in eine andere Vorsorgeeinrichtung wechseln, ist die Pensionskasse gesetzlich verpflichtet

- der neuen Vorsorgeeinrichtung mitzuteilen, dass und in welchem Umfang die Freizügigkeitsleistung verpfändet ist.
- dem Pfandgläubiger mitzuteilen, an wen und in welchem Umfang die Freizügigkeitsleistung übertragen wird.

25 Vorgehen für Antrag auf Verpfändung

Siehe dazu Punkt 12: Vorgehen für Antrag auf Vorbezug.

26 Vor- und Nachteile einer Verpfändung

Vorteile:

- Keine Kürzung der Altersleistungen (ausser bei einer allfälligen Pfandverwertung)
- Je nach Kreditgeber tiefere Hypothekarzinsätze oder höhere Hypothekendarlehen
- Keine unmittelbaren Steuerfolgen
- Keine Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch erforderlich
- Es können weiterhin Einkäufe in die Pensionskasse getätigt werden (Steuroptimierung)

Nachteile:

- Kein zusätzliches Eigenkapital; daher entsprechend mehr Fremdkapital (Hypothekarzinsen auf höherem Betrag als bei Vorbezug)
- Risiko der Pfandverwertung (inkl. sofortiger Besteuerung; eine Pfandverwertung wird wie ein Vorbezug behandelt)