

Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern

Überblick

Vorwort.....	2
1. Grafische Darstellung	3
2. Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen?	3
3. Bezug oder Verpfändung	4
3.1 Bezug.....	4
3.2 Verpfändung.....	4
4. Bezug bzw. Verpfändung von Guthaben aus der 2. Säule oder Säule 3a	5
5. Rückzahlung von Vorbezügen	5
6. Verkauf des mit WEF-Vorbezug finanzierten Eigenheims	5
7. Einkauf von Beitragsjahren	6
8. Steuerfolgen.....	6
8.1 Bezug von Vorsorgeguthaben.....	6
8.2 Vorteil des Bezugs gegenüber einer späteren Rente.....	7
8.3 Bezug und späterer Wiedereinkauf	7
9. Verpfändung und späterer Bezug	8
10. Schlusswort	9

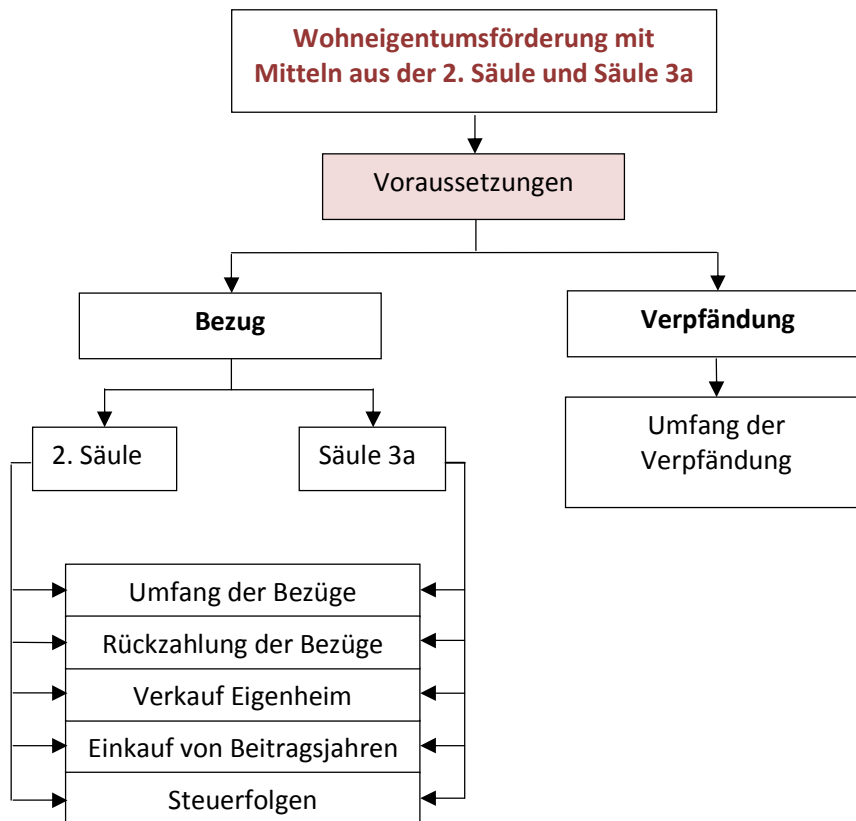
Vorwort

Die Verunsicherung an den Finanzmärkten macht uns in letzter Zeit immer mehr bewusst, dass dem Geld lediglich der Wert, dessen Vertrauen wir ihm schenken, zukommt. Wenn in den Zeitungen und von Politikern zu vernehmen ist,

- dass für eine Sanierung einer Pensionskasse der Arbeitnehmer zur Kasse gebeten wird,
- oder sogar das Sparkapital zu Sanierungszwecken reduziert werden könnte, um die Deckungslücke zu schliessen
- und darüber hinaus noch beabsichtigt wird, den Bezug des persönlichen Altersguthabens bei der Pensionskasse nicht mehr zu gestatten,

dann sind dringende vorsorgliche Massnahmen zu treffen.

1. Grafische Darstellung



2. Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen?

Mit Vorsorgemitteln kann Wohneigentum finanziert werden, welches dem eigenen Bedarf dient.

Eigenbedarf: Nutzung des Eigenheimes durch die versicherte Person an ihrem Wohnsitz oder an ihrem gewöhnlichen Aufenthaltsort.

Der Bezug von Mitteln der beruflichen Vorsorge ist auf ein einziges Objekt beschränkt. Die direkte Finanzierung eines Zweitwohnsitzes oder eines Ferienhauses ist nicht zulässig.

3. Bezug oder Verpfändung

3.1 Bezug

Vorteile eines Bezuges:

- Durch den Bezug fließt das Geld aus der Vorsorgeeinrichtung ab. Die Fremdfinanzierung durch eine Bank fällt tiefer aus, die jährlichen Zinsbelastungen sind entsprechend niedriger.
- Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Ein Bezug, zur Reduktion der Hypothek, sichert dank des Eigenheimes die Werterhaltung des Alterssparkapitals.
- Das Vorsorgevermögen muss nicht zurückbezahlt werden, falls die Pensionskassen in Not geraten.
- Die Differenz zwischen dem Hypothekarzins und dem Zinssatz für das Vorsorgekapital fließt in die eigene Tasche (Hypothek CHF 200'000, Zinsdifferenz 1 % = CHF 2'000 Zinsverlust).

Nachteile eines Bezuges:

- Der Vorbezug löst eine einmalige Steuerbelastung aus. Der Vorsorgeschutz im Risikofall wird reduziert und benötigt den Abschluss einer zusätzlichen Versicherung (ist heute bei den meisten Pensionskassen bereits mitversichert).
- Das steuerfrei verzinste Vorsorgekapital wird reduziert.
- Durch die tieferen Zinskosten steigt die jährliche Steuerbelastung an.

3.2 Verpfändung

Vorteile der Verpfändung

- Die Verzinsung des Vorsorgekapitals ist steuerfrei.
- Weitere freiwillige Einkäufe in die Pensionskasse sind möglich.
- Die Schuldzinsen der Hypothek können steuerwirksam abgezogen werden.

Nachteile der Verpfändung

- Das Alterskapital ist vollumfänglich verpfändet. Wird das Alterskapital plötzlich wertlos, bleibt die Hypothek trotzdem bestehen. Die Immobilien sowie das gesamte persönliche Vermögen haften für die Rückzahlung der Hypothek.

4. Bezug bzw. Verpfändung von Guthaben aus der 2. Säule oder Säule 3a

- Der Bezug oder die Verpfändung ist im Umfang der aktuellen Freizügigkeitsleistung möglich.
- Die Freizügigkeitsleistung ist auf dem Vorsorgeausweis ausgewiesen.
- Es müssen mindestens CHF 20'000 bezogen werden. Ein weiterer Bezug ist erst 5 Jahre nach dem Letzten möglich.
- Um bei einem Bezug die Vorsorgeleistung nicht zu stark zu gefährden, gelten für Bezüge nach dem 50. Altersjahr bestimmte Einschränkungen:
 - Maximal 50% der Freizügigkeitsleistung
 - Oder vorhandene Freizügigkeitsleistung zum Zeitpunkt des 50. Altersjahres.

Wird zur Finanzierung des Wohneigentums der Bezug beabsichtigt, sollte dieser zur Steueroptimierung bei grossen Vorsorgeguthaben gestaffelt (5 Jahresfrist) und vor dem 50. Alterjahr geschehen. Ebenso soll die Säule 3a gestaffelt, also nicht im selben Jahr wie das Kapital der 2. Säule bezogen werden. Dadurch kann die Steuerprogression gemildert werden.

5. Rückzahlung von Vorbezügen

Die Rückzahlung von Vorbezügen der 2. Säule aus freiem Vermögen ist jederzeit möglich. Dabei werden die bei der Auszahlung erhobenen Steuern auf Antrag wieder zurückerstattet. Die Rückzahlung darf nicht aus anderen gebundenen Vorsorgeguthaben erfolgen. Eine Umschichtung von Guthaben aus der Säule 3a in die 2. Säule ist nicht möglich.

Eine Rückzahlung von Bezügen aus der Säule 3a ist nicht möglich.

6. Verkauf des mit WEF-Vorbezug finanzierten Eigenheims

Wird ein mit WEF-Vorbezug (Wohneigentumsförderung) finanziertes Eigenheim verkauft, muss der Vorbezug an die Vorsorgeeinrichtung zurück geführt werden.

Ausnahme: Sofern innerhalb von 2 Jahren ein neues Objekt erworben wird, Kann der Vorbezug auf einem Freizügigkeitskonto parkiert werden.

Eine Rückzahlung von Bezügen aus der Säule 3a ist nicht vorgesehen.

7. Einkauf von Beitragsjahren

Erfolgt nach dem WEF-Vorbezug ein Einkauf von Beitragsjahren, so ergibt sich keine Reduktion der Einkommenssteuerbelastung bis der WEF-Vorbezug ausgeglichen ist. Die Steuerfolgen entsprechen denjenigen bei der Rückzahlung von Vorbezügen.

Wurde das Vorsorgeguthaben durch eine Ehescheidung reduziert, kann diese Einbusse durch Einkäufe ausgeglichen werden. Diese führen zur Reduktion der Einkommenssteuerbelastung.

Aber Achtung: Nach einem Einkauf von Beitragsjahren ist das gesamte Kapital für drei Jahre gesperrt und kann nicht als WEF-Bezug beantragt werden (Entscheidung des Bundesgerichts im Jahre 2010).

8. Steuerfolgen

Steuerfolgen sind nur beim Bezug, nicht bei der Verpfändung zu beachten.

8.1 Bezug von Vorsorgeguthaben

Bei der direkten Bundessteuer entspricht die Sondersteuer 1/5 der Einkommenssteuerbelastung. Die Kantone sehen ähnliche aber unterschiedliche Regelungen vor:

Beispiel: Steuerbelastung Bezug Vorsorgeguthaben von CHF 220'000 durch ein Ehepaar im Jahr 2011, Kirchensteuer nicht berücksichtigt:

Berechnung Steuern in CHF	Wohnort	
	Stadt Zürich	Stadt Zug
- Staats- und Gemeindesteuer	9'636	7'248
- Direkte Bundessteuer	3'052	3'052
Gesamtsteuerbelastung	12'688	10'300
In % des Bezuges	5.8%	4.7%

Neben den unterschiedlichen Kantonsgesetzen wirkt sich die Höhe des Bezugs stark auf die Steuerbelastung aus.

Beispiel: Bei einem Bezug von CHF 660'000 bedeutet dies:

Berechnung Steuern in CHF	Wohnort	
	Stadt Zürich	Stadt Zug
- Staats- und Gemeindesteuer	56'904	28'719
- Direkte Bundessteuer	14'492	14'492
Gesamtsteuerbelastung	71'396	43'211
In % des Bezuges	10.8%	6.6%

Wie bereits unter Punkt 3 erwähnt, sollte bei hohen Guthaben dringend die Möglichkeit der gestaffelten Bezüge angewendet werden, um die Steuerprogression zu brechen.

Die Besteuerung bei Bezügen aus der Säule 3a entspricht denjenigen der 2. Säule. Die Bezüge im gleichen Jahr werden zusammengerechnet und zusammen besteuert, d.h. auch hier soll auf gestaffelte Bezüge geachtet werden.

8.2 Vorteil des Bezugs gegenüber einer späteren Rente

Die Bildung des Vorsorgekapitals hat eine direkte Reduktion des steuerbaren Einkommens zur Folge. Führt das Vorsorgekapital zur Ausrichtung einer Rente, ergibt dies eine Belastung durch die Einkommenssteuer. Erst der Kapitalbezug (Wohneigentumsförderung oder Kapital statt Rente) lässt die Steuerbelastung auf die bereits aufgezeigten, berechneten Werte sinken.

8.3 Bezug und späterer Wiedereinkauf

Folgt auf den Bezug ein späterer Wiedereinkauf, können die beim Bezug erhobenen Steuern zurückgefordert werden. Dies muss beim Steueramt beantragt werden und erfolgt nicht automatisch. Die gleiche Rückerstattung erfolgt, falls nach einem Verkauf kein Ersatzobjekt beschafft wird und der frühere Bezug an die Vorsorgeeinrichtung zurück fließen muss.

9. Verpfändung und späterer Bezug

Ein Ehepaar hat ein Einfamilienhaus erworben. Statt des Bezugs des Freizügigkeitsguthabens haben sich die Eheleute für die Verpfändung entschieden.

Ausgangslage:

Alter der Eheleute	30 Jahre
Möglicher Vorbezug	CHF 200'000
Zinssatz Fixhypothek 10 Jahre	2.5%
Zinssatz Alterskapital	1.5%

Sie beabsichtigen, den Vorbezug erst kurz vor Erreichung des 50. Alterjahres vorzunehmen. Da beide Ehepartner einer Beschäftigung nachgehen, liegt der Grenzsteuersatz (Einkommenssteuer) bei mindestens 20%. Welche Vorteile entstehen aus dem späteren Bezug?

Berechnung:

Zinsbelastung Hypothek jährlich	CHF	-5'000	Zahlung an Bank
Schuldzinsenabzug reduziert Steuerbelastung	CHF	1'000	Weniger Steuern
Verzinsung Alterskapital steuerfrei	CHF	3'000	Steuerfrei
Total Kosten pro Jahr	CHF	1'000	Geldabfluss
<hr/>			
Während Aufschub des Vorbezuges 20 Jahre	CHF	20'000	20 Jahre Geldabfluss

Eine Verpfändung führt zwar zu einer geringeren Steuerbelastung von CHF 1'000.

Aber Achtung: Der Bank bezahlen sie während diesen Jahren jährlich CHF 5'000 Hypothekarzinsen; von der Pensionskasse erhalten sie jährlich nur einen Zins von CHF 3'000. Sie tragen somit einen jährlichen Zinsverlust von CHF 2'000. Berücksichtigen sie den Steuervorteil aus Hypothekarzinsabzug von CHF 1'000 resultieren Nettokosten von CHF 1'000 pro Jahr. Wenn Sie also 20 Jahre später den Bezug machen, haben Sie einen Verlust von insgesamt CHF 20'000.

Allerdings werden bei einigen Versicherungen die Vorsorgeleistungen im Risikofall bei einem Vorbezug gekürzt, was dann eine zusätzliche Risikoversicherung erfordert. Bei den meisten Versicherungen ist dieses Risiko heutzutage bereits mitversichert und eine zusätzliche Risikoversicherung nicht notwendig.

Zukünftige Einkäufe in die Vorsorgeeinrichtung haben nicht den Charakter einer Vorbezugsrückzahlung, weshalb unmittelbar eine Reduktion der Einkommenssteuerbelastung erzielt werden kann.

10. Schlusswort

Es gibt kein Rezept, welches für alle Personen angewendet werden kann. Im Gegenteil ein Vorbezug oder einer Verpfändung bedarf einer individuell auf Sie abgestimmte Beratung.

Gerne unterstützen wir Sie bei Ihrem Entscheidungsprozess!

Das Team der

