



Hauptstrasse 14
8750 Glarus

<https://glpk.ch>

Daniel Jenny
Direktwahl 055 646 60 92
daniel.jenny@glpk.ch

**Wohneigentums-
förderung
mit Mitteln der
beruflichen Vorsorge**

Inhalt

I.	Möglichkeiten	3
1.	Voraussetzungen	3
2.	Grundsätze	3
3.	Verwendungszweck	3
4.	Eigenbedarf	4
5.	Zulässige Eigentumsverhältnisse	4
II.	Der Vorbezug	4
1.	Auswirkungen auf Risiko- und Altersleistungen	4
2.	Anspruchsberechtigung und Einschränkungen	4
2.	Vorteile und Nachteile des Vorbezugs	5
2.1	Vorteile	5
2.2	Nachteile	5
III.	Steuerliche Aspekte des Vorbezugs	6
1.	Personen mit Wohnsitz oder Aufenthalt in der Schweiz	6
2.	Personen mit Wohnsitz im Ausland	6
3.	Vorbezug innert dreier Jahre nach einem freiwilligen Einkauf	6
4.	Steuerrückerstattung	6
IV.	Sicherstellung Vorsorgezweck	6
1.	Grundbucheintrag bei Liegenschaften in der Schweiz	6
2.	Anteilscheine einer Wohnbaugenossenschaft	7
3.	Grundbucheintrag bei Liegenschaften im Ausland	7
V.	Rückzahlung des Vorbezugs	7
1.	Freiwillige Rückzahlung	7
2.	Rückzahlungspflicht	7
3.	Ausnahme der Rückzahlungspflicht	7
4.	Rückzahlungsbeschränkungen	8
VI.	Vorgehen bei einem Vorbezug	8
1.	Benötigte Unterlagen	8
2.	Beteiligungen	9
3.	Abwicklung bei der Pensionskasse	9
4.	Auszahlung des Vorbezugs	9
5.	Anmerkung im Grundbuch	9
6.	Kosten	9
VII.	Die Verpfändung	9
1.	Verpfändung der Ansprüche auf Vorsorgeleistungen	10
2.	Vor und Nachteile der Verpfändung	10
2.1	Vorteile	10
2.2	Nachteile	10
3.	Höhe der möglichen Verpfändung	10
4.	Vorgehen	10
5.	Konsequenzen der Verpfändung	11
6.	Steuerliche Aspekte	11
7.	Zustimmung des Pfandgläubigers	11
8.	Pfandverwertung	11
VIII.	Finanzielle Belastung	11
IX.	Glossar	12
a.	Alterskapital	12
b.	Amortisation	12
c.	Baurecht	12
d.	Beitragsprimat	12
e.	Eigenbedarf	12
f.	Eigenmietwert	12
g.	Eigentumsformen	12
h.	Grundbuch	13
i.	Tragbarkeit	13
j.	Verpfändung	13
k.	Vorbezug	13

I. Möglichkeiten

In der Regel finanzieren Sie 20% des Kaufpreises mit Eigenkapital. Reicht dies nicht, können Sie auf Mittel der beruflichen Vorsorge zurückgreifen. Sie haben zwei Möglichkeiten:

- **Vorbezug** der Freizügigkeitsleistung
- **Verpfändung** der Freizügigkeitsleistung und/ oder des Anspruchs auf künftige Vorsorgeleistungen.

Sie können sich für eine der beiden Varianten entscheiden, haben aber auch die Möglichkeiten, beide Varianten zu kombinieren.

1. Voraussetzungen

Bei beiden Varianten hat die versicherte Person die schriftliche Zustimmung des Ehegatten oder des eingetragenen Partners vorzulegen.

Hat die versicherte Person bei der Glarner Pensionskasse eine Lebenspartnerschaft angemeldet, ist auch hier die schriftliche Zustimmung des Lebenspartners notwendig.

In den anderen Fällen hat die versicherte Person den Nachweis zu erbringen, dass sie weder verheiratet ist, noch in einer eingetragenen Partnerschaft lebt. In diesem Fall muss eine aktuelle Zivilstandsbescheinigung der Wohnortgemeinde oder eine ebenfalls aktuelle Wohnsitzbescheinigung mit einem Verweis auf den Zivilstand eingereicht werden.

2. Grundsätze

Ob mit oder ohne Unterstützung durch Förderungsmassnahmen gelten die folgenden Grundsätze:

- Die finanzielle Belastung für das Wohneigentum muss sowohl während der Erwerbszeit als auch im Rentenalter tragbar sein (Zinsen, Amortisationen, Unterhaltskosten, Wegfall von Erträgen auf Ersparnissen).
- Die mit dem Wohneigentum zusammenhängenden Risiken müssen beachtet werden (Steigende Hypothekarzinsen, Wertverlust bei Verkauf).

3. Verwendungszweck

Ein Vorbezug oder eine Verpfändung sind möglich bei:

- Erwerb und Bau von Wohneigentum
- Wertvermehrende Investitionen am Wohneigentum
- Amortisation von Hypothekendarlehen
- Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften oder ähnlichen Beteiligungen

Die Finanzierung des gewöhnlichen Unterhalts von Wohneigentum (z.B. Reparaturen) oder die Bezahlung von Hypothekarzinsen sind nicht zulässig. Die durch den Vorbezug anfallenden Steuern dürfen nicht vom vorbezogenen Betrag bezahlt werden. Bauland darf nur mit Vorsorgegeldern erworben werden, wenn ein konkretes Wohnbauprojekt für den Eigenbedarf besteht. Die Mittel dürfen nur für ein einziges Objekt bezogen werden. Eine Zweitwohnung, ein Ferienhaus/Ferienwohnung oder ein Einfamilienhaus, das vermietet wird, darf mit Mitteln der beruflichen Vorsorge nicht finanziert werden.

4. Eigenbedarf

Vorsorgegelder dürfen nur für Wohneigentum zum Eigenbedarf verwendet werden. Die Voraussetzung ist gegeben, wenn Sie das Wohneigentum an Ihrem Wohnort oder an Ihrem gewohnheits- oder regelmässigen Aufenthaltsort im In- und Ausland nutzen.

Ein durch Wohneigentumsförderung finanziertes Eigenheim darf nicht an Dritte vermietet werden. Eine Fremdnutzung ist nur zulässig, wenn diese vorübergehend stattfindet, zum Beispiel bei einem berufs- oder gesundheitsbedingten, befristeten Wegzug.

5. Zulässige Eigentumsverhältnisse

Zulässige Formen des Wohneigentums sind Wohnungen und Einfamilienhäuser mit folgenden Eigentumsverhältnissen die im Grundbuch eingetragen sind:

- **Alleineigentum**
- **Miteigentum mit Anteilsquoten** (z. B. zu je ½ Miteigentum). Dieser Anteil muss mindestens dem Verhältnis des Vorbezuges WEF zum Kaufpreis entsprechen.
- **Gesamteigentum**, Eigentum der versicherten Person mit ihrem Ehegatten oder mit der eingetragenen Partnerin bzw. dem eingetragenen Partner zu gesamter Hand.
- **Stockwerkeigentum**
- **Selbständiges und dauerndes Baurecht**
- **Beteiligung** an Wohnbaugenossenschaften oder Aktionär einer Mieter-Aktiengesellschaft.
- **Gewährung eines Darlehens** an einen gemeinnützigen Wohnbauträger, wenn dadurch eine dem Eigenbedarf dienende Wohneinheit mitfinanziert wird.

II. Der Vorbezug

Bei einem Wohneigentumsförderungsvorbezug beziehen Sie Kapital aus der Pensionskasse und bewirken eine Kürzung künftiger Vorsorgeleistungen. Durch einen Vorbezug stehen Ihnen mehr Eigenmittel zur Verfügung und Sie benötigen weniger Fremdkapital. Die Zinsbelastung sinkt und Sie müssen weniger Schuldzinsen bezahlen.

1. Auswirkungen auf Risiko- und Altersleistungen

Durch den Vorbezug wird das Sparkapital reduziert. Ein Vorbezug hat Auswirkungen auf die Altersleistungen und teilweise auf die Risikoleistungen. Dies ist vom bezogenen Betrag abhängig und führt zu Renten- und/oder Kapitaleinbussen im Alter und Tod. Eine provisorische Berechnung der Leistungskürzung können Sie bei uns anfordern.

2. Anspruchsberechtigung und Einschränkungen

Beachten Sie bitte folgende Einschränkungen:

- Ein Vorbezug ist bis drei Jahre vor dem AHV-Rücktrittsalter möglich.
- Sie können einen Vorbezug frühestens alle fünf Jahre tätigen.
- Anspruch auf eine volle Invalidenrente der eidg. Invalidenversicherung und/oder der Glarner Pensionskasse hat.

- Im Zeitpunkt der geplanten Inanspruchnahme seit mehr als einem Jahr durchschnittlich mindestens 40% arbeitsunfähig ist.

Ist eine versicherte Person verheiratet oder lebt sie in eingetragener Partnerschaft, ist die schriftliche Zustimmung der Ehegatten bzw. des Partners/der Partnerin notwendig. Für die gesetzeskonforme Überprüfung des Zivilstandes und der Unterschrift benötigt die Glarner Pensionskasse folgende Nachweise:

- **Bei ledigen/unverheirateten Versicherten:** Aktuelle Wohnsitzbescheinigung der Wohnort-gemeinde.
- **Bei verheirateten Versicherten bzw. Versicherten, die in eingetragener Partnerschaft leben oder bei angemeldeter Lebenspartnerschaft:** Der Ehegatte bzw. der Partner hat den Antrag auf Wohneigentumsförderung mitzuunterzeichnen.
- Die Pensionskasse fertigt einen **Vertrag für den Vorbezug** aus. Für Verheiratete oder in eingetragener Partnerschaft Lebende ist die **beglaubigte Zustimmung der Ehegattin oder des Ehegatten bzw. der eingetragenen Partnerin oder des eingetragenen Partners erforderlich**. Anstelle der Beglaubigung kann die Zustimmung auch persönlich auf der Geschäftsstelle abgegeben werden (Pass oder ID erforderlich).

Welchen Betrag Sie beziehen können, wird auf Ihrem Vorsorgeausweis auf der zweiten Seite unter „Informationen“ ausgewiesen oder kann bei der Glarner Pensionskasse angefragt werden.

- Der Minimalbetrag beträgt CHF 20'000.00, bei Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft kann der Betrag unterschritten werden.
- Bis zum vollendeten 50. Altersjahre kann ein Betrag bis zur Höhe der Freizügigkeitsleistung vorbezogen werden.
- Versicherte, die das 50. Altersjahr überschritten haben, dürfen höchstens die Freizügigkeitsleistung, auf die sie nach vollendetem 50. Altersjahr Anspruch gehabt hätten, oder die Hälfte der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt des Bezuges beanspruchen.

Die Glarner Pensionskasse veranlasst im Grundbuch die Eintragung einer Anmerkung „Veräusserungsbeschränkung nach BVG“ (Beschränkung der Verkaufsmöglichkeit des Wohneigentums). Die Grundbuchgebühren werden direkt vom Grundbuchamt den Grundeigentümern in Rechnung gestellt.

2. Vorteile und Nachteile des Vorbezugs

Ein Wohneigentumsförderungsvorbezug ist ein persönlicher Entscheid. Informieren Sie sich nachfolgend über die Vor- und Nachteile des Vorbezugs:

2.1 Vorteile

- Erhöhung der Eigenmittel
- Reduktion der Hypothekarbelastung
- Geringere Schuldzinsen

2.2 Nachteile

- Sofortige Besteuerung des bezogenen Betrags (Kapitalsteuersatz)
- Renten-/Kapitaleinbussen im Alter und Tod
- Mehrkosten für freiwillige Risikoversicherungen
- Geringere vom steuerpflichtigen Einkommen abzugsfähige Schuldzinsen

- Rückzahlungspflicht, wenn das Kriterium „selbst bewohntes Wohneigentum“ nicht mehr erfüllt ist
- Keine steuerwirksamen Einkäufe in die Pensionskasse möglich, bis zur Rückzahlung des Vorbezugs

III. Steuerliche Aspekte des Vorbezugs

Nach der Auszahlung des beantragten WEF-Betrags informiert die Pensionskasse die Eidgenössische Steuerverwaltung über Ihren Vorbezug.

1. Personen mit Wohnsitz oder Aufenthalt in der Schweiz

Die Besteuerung des vorbezogenen Betrags erfolgt unmittelbar nach der Auszahlung und wird getrennt vom übrigen Einkommen als Kapitalbezugssteuer veranlagt. Die Steuerveranlagung erfolgt direkt durch die zuständige Steuerbehörde und wird sowohl vom Bund als auch vom Kanton erhoben. Die Höhe der Steuer ist auch vom Steuerfuss Ihrer Wohngemeinde abhängig. Auskünfte über die steuerlichen Auswirkungen erteilt die zuständige Steuerverwaltung.

2. Personen mit Wohnsitz im Ausland

Die Besteuerung des vorbezogenen Betrags unterliegt der Quellensteuer und wird sowohl für die Staats-, Gemeinde- und Bundessteuer direkt vom vorbezogenen Betrag abgezogen und direkt an die Steuerbehörde abgeliefert.

3. Vorbezug innert dreier Jahre nach einem freiwilligen Einkauf

Gemäss Bundesgerichtsentscheid darf innerhalb von drei Jahren nach einem freiwilligen Einkauf in die Pensionskasse kein Kapitalbezug getätigt werden. Ein Vorbezug ist zwar möglich, allerdings hat die Nichteinhaltung der Dreijahresfrist steuerliche Konsequenzen, rückwirkend wird der steuerliche Vorteil des freiwilligen Einkaufs abgesprochen und eine Nachveranlagung erstellt. Fragen dazu erhalten Sie bei der zuständigen Steuerbehörde.

4. Steuerrückerstattung

Wenn Sie den Vorbezug ganz oder teilweise zurückbezahlt haben, erhalten Sie von der Pensionskasse eine Bescheinigung und einen angepassten Vorsorgeausweis. Die Rückzahlungsbescheinigung wird durch die Pensionskasse direkt der Eidgenössischen Steuerverwaltung zugestellt. Rückzahlungen innerhalb von 3 Jahren ermöglichen die Rückforderung des bezahlten Steuerbetrages ohne Zins. Nach dieser Rückzahlungsfrist erlischt dieser Anspruch. Fragen dazu erhalten Sie bei der zuständigen Steuerbehörde.

IV. Sicherstellung Vorsorgezweck

Bezogene Vorsorgemittel dienen weiterhin dem Vorsorgezweck und müssen diesem erhalten bleiben. Nur solange Vorbezüge zu selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt sind, gilt diese Forderung als erfüllt. Wenn diese Forderung nicht mehr erfüllt ist, müssen die vorbezogenen Mittel wieder in die berufliche Vorsorge zurückfliessen. Zur Sicherung des Vorsorgezwecks dienen folgende Massnahmen.

1. Grundbucheintrag bei Liegenschaften in der Schweiz

Zur Sicherung wird im Grundbuch die Anmerkung „Veräusserungsbeschränkung nach BVG“ angemeldet. Dies geschieht mit der Auszahlung des Vorbezugs und wird durch die Pensionskasse dem zuständigen Grundbuchamt zur Anmeldung gebracht.

Wird eine Liegenschaft, welche mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert ist, verkauft, muss die zuständige Pensionskasse der Veräusserung zustimmen, indem die Anmerkung gelöscht wird und die bezogenen Vorsorgemittel wieder in das Vorsorgewerk zurückfliessen müssen. Die Gebühr für die Anmeldung und die Löschung im Grundbuchamt muss die vorbeziehende Person bezahlen.

2. Anteilscheine einer Wohnbaugenossenschaft

Anteilscheine an einer Wohnbaugenossenschaft und ähnliche Beteiligungspapiere sind bei der Pensionskasse zu hinterlegen. Bei einem Übertritt in eine andere Vorsorgeeinrichtung werden die Beteiligungspapiere der neuen Vorsorgeeinrichtung übergeben.

3. Grundbucheintrag bei Liegenschaften im Ausland

Eine Sicherung des Vorsorgezwecks im Ausland ist durch einen Grundbucheintrag nicht möglich.

V. Rückzahlung des Vorbezugs

Einen Vorbezug können Sie freiwillig zurückzahlen. In bestimmten Fällen ist die Rückerstattung zwingend.

1. Freiwillige Rückzahlung

Sie können freiwillig den gesamten Vorbezug oder Teilbeträge von mindestens CHF 10'000.00 zurückzahlen. Diese Rückzahlungen gelten steuerlich nicht als Einkauf und sind deshalb steuerlich nicht abziehbar.

2. Rückzahlungspflicht

Das in das Wohneigentum investierte Pensionskassenguthaben ist zweckbestimmt und darf ausschliesslich für selbst bewohntes Wohneigentum verwendet werden. Bei folgenden Fällen sind Sie verpflichtet, den WEF-Vorbezug zurückzuzahlen:

- Sie verkaufen Ihr Wohneigentum. Die Rückzahlungspflicht beschränkt sich auf den ausstehenden Vorbezug, höchstens auf den Verkaufserlös. Der Verkauf ist nur mit Zustimmung der Pensionskasse möglich.
- Sie räumen jemandem an Ihrem Wohneigentum Rechte ein, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen (z.B. Vermietung, Wohn- oder Nutznießungsrecht).
- Die Erben einer versicherten Person sind zur Rückzahlung des Vorbezugs an die Pensionskasse verpflichtet, wenn beim vorzeitigen Tod der versicherten Person, die Pensionskasse weder eine Rente noch eine Kapitalleistung erbringen muss.

3. Ausnahme der Rückzahlungspflicht

Wenn Sie Ihr Wohneigentum verkaufen und den Verkaufserlös innerhalb von zwei Jahren wieder in selbst genutztes Wohneigentum investieren, muss der vorbezogene Betrag nicht in die Pensionskasse zurückbezahlt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass Sie ein Freizügigkeitskonto oder eine Freizügigkeitspolice eröffnen und das Vorsorgegeld dorthin überweisen.

Eine Rückzahlungspflicht besteht ebenfalls nicht, wenn die Nutzung des Wohneigentums vorübergehend nicht möglich ist, beispielsweise bei einem berufs- oder gesundheitsbedingten Wegzug. In dieser Zeit ist eine Vermietung zulässig.

4. Rückzahlungsbeschränkungen

Rückzahlungen sind möglich:

- ab einem Mindestbetrag von CHF 10'000.00; ist der Vorbezug kleiner, so ist die Rückzahlung in einem Betrag vorzunehmen
- bis ein halbes Jahr vor der Pensionierung
- bis zum Eintritt eines anderen Vorsorgefalls (Invalidität, Tod)

VI. Vorgehen bei einem Vorbezug

Falls Sie einen WEF-Vorbezug planen sind wir gerne bereit Ihre Leistungen vor und nach dem Vorbezug zu berechnen. Dazu benötigen wir von Ihnen den Namen und das Geburtsdatum des Ehepartners/der Ehepartnerin, die Höhe des geplanten Vorbezugs und das voraussichtliche Auszahlungsdatum.

1. Benötigte Unterlagen

Zur Überprüfung des Verwendungszwecks benötigen wir folgende Unterlagen bei:

Bau und Kauf von Wohneigentum

- Formular „Antrag Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge“
- öffentlich beurkundeter Kaufvertrag/Kaufvertragsentwurf oder aktueller Grundbuchauszug
- Bank-/Gläubigerbestätigung
- unterzeichneter Werk-/Bauvertrag oder Kreditvertrag/Finanzierungsentwurf
- Vorbezugsbegehren

Amortisation von Hypothekendarlehen

- Formular „Antrag Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge“
- Bank-/Gläubigerbestätigung
- Grundbuchauszug aktuell
- Bescheinigung der Bank über das Hypothekendarlehen

Wertvermehrende Investitionen

- Formular „Antrag Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge“
- Bank-/Gläubigerbestätigung
- Grundbuchauszug aktuell
- Kostenvoranschlag des Generalunternehmens/Handwerkers
- bei einer Finanzierung durch kurzfristige Erhöhung der Hypothek zusätzlich die Unterlagen wie bei der Amortisation von Hypothekendarlehen

2. Beteiligungen

Bei einem Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften oder ähnliche Beteiligungen wenden Sie sich bitte an die Pensionskasse.

3. Abwicklung bei der Pensionskasse

Senden Sie das entsprechende Antragsformular mit den verlangten Unterlagen an die Pensionskasse. Nach Eingang des Antragsformulars wird dieses mit den Unterlagen geprüft. Die Pensionskasse erstellt einen Vertrag, welcher durch die versicherte Person und allenfalls durch den Ehepartner/eingetragene Partner und angemeldete Lebenspartnerschaften unterzeichnet werden muss. Für Verheiratete oder in eingetragener Partnerschaft Lebende ist die beglaubigte Zustimmung der Ehegattin oder des Ehegatten bzw. der eingetragenen Partnerin oder des eingetragenen Partners erforderlich. Anstelle der Beglaubigung kann die Zustimmung auch persönlich auf der Geschäftsstelle abgegeben werden (Pass oder ID erforderlich).

4. Auszahlung des Vorbezugs

Nach Eingang aller notwendigen Unterlagen (Vertrag und Grundbuchanmeldung) nimmt die Pensionskasse die Auszahlung vor.

5. Anmerkung im Grundbuch

Im Grundbuch wird auf der/dem Liegenschaft/Stockwerkanteil eine Anmerkung „Veräusserungsbeschränkung nach BVG“ angemerkt. Ohne Zustimmung der Pensionskasse kann die Liegenschaft nun nicht mehr veräussert werden. Bei Wohnsitz im Ausland ist eine Anmerkung im Grundbuch nicht möglich.

Die Veräusserungsbeschränkung nach BVG kann im Grundbuch gelöscht werden, wenn der vorbezogene Betrag zurückbezahlt wurde oder ein Vorsorgefall (Pensionierung, Invalidität, Tod) eingetreten ist.

6. Kosten

Die Kosten für den Grundbucheintrag werden direkt vom Grundbuchamt dem Versicherten in Rechnung gestellt.

VII. Die Verpfändung

Bei einer Verpfändung bleibt Ihr Guthaben in der Pensionskasse und dient dem Gläubiger als Sicherheit. Bei einer Verpfändung werden Ihre versicherten Vorsorgeleistungen nicht geschmälert – ausser bei einer Pfandverwertung.

Bei der Verpfändung bleibt das Alterskapital in der Pensionskasse und dient dem Gläubiger als Sicherheit. Der Gläubiger (Kreditgeber) gewährt Ihnen für diese Sicherheit ein Darlehen in der Höhe des verpfändeten Betrags, und Sie bezahlen dem Gläubiger einen entsprechenden Zins.

Bei Verpfändung von Freizügigkeitsansprüchen kann ein fester Betrag vereinbart sein. Zugelassen ist aber auch eine allgemeine Umschreibung gemäss Art. 331b OR. Es besteht kein Mindestbetrag für die Verpfändung von Freizügigkeitsansprüchen.

Durch die Verpfändung gewährt der Kreditgeber eventuell:

- ein höheres Hypothekendarlehen
- den (vorläufigen) Verzicht beziehungsweise den Aufschub der Amortisation des Hypothekendarlehens

Das erforderliche Eigenkapital muss aus Ihren privaten Mitteln stammen. Für konkrete Informationen wenden Sie sich bitte an Ihren Kreditgeber.

1. Verpfändung der Ansprüche auf Vorsorgeleistungen

Sie verpfänden die Renten- und Kapitalleistungen, die im Alter, bei Invalidität oder Tod ausbezahlt würden. Das Risiko, ob Ihre Vorsorgeleistungen überhaupt ausbezahlt werden liegt beim Pfandgläubiger (Kreditinstitut, die das Darlehen aufgrund der Verpfändung gewährte).

2. Vor und Nachteile der Verpfändung

Der Entscheid für eine Verpfändung von Vorsorgeleistungen oder Pensionskassenguthaben sollte gut durchdacht sein. Eine Verpfändung hat folgende Vor- und Nachteile:

2.1 Vorteile

- keine Leistungseinbussen im Alter, bei Invalidität oder Tod
- höhere vom steuerpflichtigen Einkommen abziehbare Hypothekarzinsen
- keine Steuerfolgen, da keine Auszahlung erfolgt
- Freiwillige Einlagen mit Steuerwirksamkeit sind weiterhin möglich
- kein Mindestbetrag vorgegeben
- die Bank kann die Amortisationsraten der Hypothek tiefer ansetzen oder darauf verzichten

2.2 Nachteile

- kein zusätzliches Eigenkapital und somit keine Reduktion der Hypothekarbelastung
- die Belehnung einer Bank ist höher als bei einem Vorbezug
- bei einer Pfandverwertung ergeben sich Leistungseinbussen im Alter, bei Invalidität oder Tod

3. Höhe der möglichen Verpfändung

Welchen Betrag verpfändet werden kann, wird auf Ihrem Vorsorgeausweis auf der zweiten Seite unter „Informationen“ ausgewiesen oder kann bei der Glarner Pensionskasse angefragt werden.

4. Vorgehen

Wenn Sie Ihr Alterskapital verpfänden möchten, wenden Sie sich an Ihren Kreditgeber.

Die Verpfändung ist erst mit der schriftlichen Mitteilung Ihres Kreditinstituts an die Pensionskasse gültig.

5. Konsequenzen der Verpfändung

Sofern keine Pfandverwertung stattfindet, beeinflusst eine Verpfändung die versicherten Vorsorgeleistungen nicht. Sie bleiben in der Pensionskasse zu denselben Konditionen versichert.

Bei einer Pfandverwertung treten hingegen dieselben Konsequenzen auf, wie bei einem Vorbezug.

6. Steuerliche Aspekte

Eine Verpfändung löst keine Besteuerungen aus. Erst bei einer allfälligen Pfandverwertung werden Steuern erhoben, da Kapital aus der Pensionskasse bezogen wird.

7. Zustimmung des Pfandgläubigers

Die Verpfändung Ihrer Vorsorgeansprüche stellt für den Gläubiger eine zusätzliche Sicherheit dar. Deshalb benötigt die Pensionskasse in folgenden Fällen eine Zustimmung Ihres Pfandgläubigers:

- Sie treten aus der Pensionskasse aus und machen eine Barauszahlung geltend.
- Bei einer Scheidung muss ein Teil des Alterskapitals an die Vorsorgeeinrichtung des Ex-Ehegatten überwiesen werden.
- Die Vorsorgeleistungen werden fällig bei der Pensionierung, bei Invalidität oder Tod.

8. Pfandverwertung

Im Fall einer Pfandverwertung (Anordnung zur Auszahlung der verpfändeten Summe) verliert die versicherte Person somit den verpfändeten Betrag, und es treten dieselben Konsequenzen wie bei einem Vorbezug ein.

VIII. Finanzielle Belastung

Ein Entscheid, Wohneigentum mit Hilfe mit Vorsorgegeldern mitzufinanzieren, sollte sorgfältig überlegt werden. Es sollte geprüft werden, ob die finanzielle Belastung tragbar ist. Hauptsächlich bei steigenden Hypothekarzinsen.

In der Regel muss 20% des Kaufpreises mit Eigenmitteln finanziert werden. Aufgrund einer Finma-Richtlinie seit Sommer 2012 dürfen mindestens 10% der eingebrachten Eigenmittel nicht aus der beruflichen Vorsorge (Vorbezug und /oder Verpfändung) stammen.

Ein Vorbezug bringt Eigenkapital, eine Verpfändung zusätzliches Fremdkapital. Die Vor- und Nachteile müssen gut abgewogen werden.

Weiter ist zu beachten, dass gemäss einer Faustregel die jährlichen Hypothekarzinsen, die Amortisations- und Nebenkosten für das Eigenheim eine Drittel des Bruttojahreseinkommens nicht übersteigen sollte.

IX. Glossar

a. Alterskapital

Summe der angesammelten Sparbeiträge inklusive eingebrachter Freizügigkeitsleistungen, Einkäufe und Zinsen.

b. Amortisation

In festen Raten festgelegte Rückzahlungen der Hypothek. Die Amortisation kann sowohl direkt als auch indirekt erfolgen.

c. Baurecht

Ein Baurecht ist ein beschränktes dingliches Recht. Der Eigentümer der Liegenschaft verpflichtet sich einem Dritten gegenüber, auf seiner Liegenschaft bauen zu lassen.

d. Beitragsprimat

Beim Beitragsprimat wird die Beitragshöhe im Reglement festgelegt (in festen Frankenbeträgen oder in Prozent einer Beitragsgrösse). Diese Beiträge bilden zusammen mit dem Zins das Alterskapital, von dessen Höhe sich die versicherten Vorsorgeleistungen ableiten.

e. Eigenbedarf

Ein Eigenbedarf ist gegeben, wenn Sie Ihr Wohneigentum selbst bewohnen oder an Ihrem Wohn- oder regelmässigen Aufenthaltsort im In- und Ausland nutzen. Ferien- oder Zweitwohnungen und Fahrnisbauten (z.B. Wohnwagen) dürfen nicht mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden.

f. Eigenmietwert

Hypothetisches Einkommen aus der eigenen Liegenschaft, das der Einkommenssteuer unterliegt.

g. Eigentumsformen

Die gewählte Eigentumsform hat nicht nur zivil- und erbrechtliche Konsequenzen, sondern es gelten auch unterschiedliche Rechte und Pflichten.

Alleineigentum

- Das Grundstück gehört einer Person.

Gesamteigentum

- Mehrere Eigentümer besitzen ein Grundstück gemeinschaftlich. Über das Grundstück kann nur gemeinsam, mit Zustimmung aller Eigentümer, verfügt werden.

Miteigentum

- Mehrere Personen besitzen eine feste Quote (Anteil) an einem Grundstück. Jeder Miteigentümer kann über seinen Anteil rechtlich frei verfügen.

Stockwerkeigentum

- Das Stockwerkeigentum ist eine besondere Form des Miteigentums. Der Stockwerkeigentümer besitzt an einem Gebäude einen Gebäudeanteil (Wohnung, Kellerabteile, Hobbyräume, Garagenplätze). Diese können innerhalb der im Grundbuch eingetragenen Stockwerkanteile alleinig benutzt und innen frei ausgebaut werden.

h. Grundbuch

Das Grundbuch ist ein amtliches und öffentliches Register, in diesem sind die Rechte und Grundlasten des Grundstücks sowie die Schuldbriefe (Pfandrecht) eingetragen.

i. Tragbarkeit

Jährliche Kosten des Eigentümers, die ein Drittel des Bruttojahreseinkommens nicht übersteigen sollten.

j. Verpfändung

Bei der Verpfändung bleibt das Guthaben in der Pensionskasse und dient dem Gläubiger als Sicherheit. Die versicherten Vorsorgeleistungen werden durch die Verpfändung nicht geschmälert. Eine Ausnahme ist bei einer Pfandverwertung.

k. Vorbezug

Beim Vorbezug im Rahmen der Wohneigentumsförderung beziehen Sie einen Teil des Alterskapitals. Dadurch steht mehr Eigenkapital zur Verfügung. Durch den Vorbezug reduzieren sich die versicherten Risiko- und Altersleistungen – je nach Betrag.