

MERKBLATT

Vorbezug im Rahmen der Wohneigentumsförderung

In diesem Merkblatt erfahren Sie, unter welchen Voraussetzungen Sie Ihr Pensionskassenguthaben zur Finanzierung eines Eigenheims einsetzen können.

Was ist ein Vorbezug?

Das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) erlaubt es, für den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum Geld aus der beruflichen Vorsorge zu verwenden. Unter einem Vorbezug versteht man den ganzen oder teilweisen Bezug des Sparguthabens **vor** der Pensionierung zur Finanzierung von Wohneigentum.

Wer kann einen Vorbezug zwecks Finanzierung von Wohneigentum geltend machen?

Jede aktiv versicherte Person kann vor ihrem Altersrücktritt einen Vorbezug tätigen. Der Antrag muss **spätestens einen Monat** vor der Alterspensionierung oder der vorzeitigen Entlassung altershalber bei der BVK eingereicht werden. Rentenbeziehende Personen können keinen Vorbezug geltend machen.

Für welche Verwendungszwecke kann ich den Vorbezug einsetzen?

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

- Erwerb und Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum.
- Amortisation von Hypothekendarlehen auf selbst genutztem Wohneigentum.
- Wertvermehrende Investitionen in ein Eigenheim.
- Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften oder ähnlichen Beteiligungen.

Bitte beachten:

Gelder aus der beruflichen Vorsorge dürfen **nicht** für die Finanzierung des laufenden Unterhalts einer Immobilie oder für die Bezahlung von Hypothekenzinsen verwendet werden. Auch Ferienwohnungen können nicht mit Vorsorgegeldern finanziert werden.

Wie viel Geld kann ich vorbeziehen?

Bis Alter 50 können Sie das gesamte vorhandene Sparguthaben vorbeziehen. Ab Alter 50 kann höchstens der höhere der beiden nachfolgenden Beträge bezogen werden:

- a. Der im Alter 50 ausgewiesene Betrag der Freizügigkeitsleistung, erhöht um die nach dem Alter 50 vorgenommenen Rückzahlungen und vermindert um den Betrag der aufgrund von Vorbezügen oder Pfandverwertungen nach dem Alter 50 für das Wohneigentum eingesetzt worden ist.

- b. Die Hälfte der Differenz zwischen der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt des Vorbezugs und der für das Wohneigentum in diesem Zeitpunkt bereits eingesetzten Freizügigkeitsleistung. 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. Beim Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften oder ähnlichen Beteiligungen ist kein Mindestbezug vorgegeben. Lesen Sie unsere Beispiele auf der Folgeseite.

Beispiel 1:

Vorbezug nach Alter 50

Alter im Zeitpunkt des Vorbezugs	58
Sparguthaben bei Alter 50	CHF 200'000
Sparguthaben bei Alter 58	CHF 300'000
Hälfte Sparguthaben bei Alter 58	CHF 150'000
Möglicher Vorbezug	CHF 200'000

Beispiel 2:

Vorbezug nach Alter 50

Alter im Zeitpunkt des Vorbezugs	61
Sparguthaben bei Alter 50	CHF 200'000
Sparguthaben bei Alter 61	CHF 440'000
Hälfte Sparguthaben bei Alter 61	CHF 220'000
Möglicher Vorbezug	CHF 220'000

Kann ich mehrere Vorbezüge tätigen?

Ja, Sie können alle fünf Jahre einen Vorbezug tätigen. Eine vollständige Rückzahlung eines vorhergehenden Vorbezugs hat keinen Einfluss auf die fünfjährige Frist.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit ich einen Vorbezug im Rahmen der Wohneigentumsförderung beantragen kann?

1. Die Gelder müssen für selbst bewohntes Wohneigentum (auch Stockwerkeigentum möglich) verwendet werden. Folgende Eigentumsverhältnisse sind zulässig:
 - Alleineigentum
 - Miteigentum
 - Gesamteigentum mit dem Ehegatten bzw. eingetragenen Partner
2. Sie müssen im Zeitpunkt der Auszahlung bei der BVK versichert sein.
3. Auf den Zeitpunkt der Auszahlung darf kein Vorsorgefall eintreten (Pensionierung, Invalidität, Tod).

Wie wirkt sich der Vorbezug konkret aus?

Der Vorbezug wird von Ihrem vorhandenen Sparguthaben in Abzug gebracht. Dadurch werden Ihre künftigen Altersleistungen gekürzt. Gleiches gilt für die Freizügigkeitsleistung im Fall eines Austritts aus der BVK.

Im Weiteren gilt:

- Die **Leistungen im Invaliditäts- und im Todesfall** werden durch den Vorbezug **nicht gekürzt**. Es ist deshalb nicht notwendig, wegen des Vorbezugs eine zusätzliche Risikoversicherung abzuschliessen.

- Im Zeitpunkt der Auszahlung des Vorbezugs meldet die BVK beim Grundbuchamt die Anmerkung einer **Veräusserungsbeschränkung** an. Diese bewirkt, dass Sie die Immobilie nur weiter veräussern können, wenn die Rückzahlung des Vorbezugs an die BVK sichergestellt ist oder die Veräusserungsbeschränkung auf ein neues Grundstück übertragen werden kann. Die Kosten für die Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung gehen zu Ihren Lasten.
- Der Vorbezug muss versteuert werden. Über die Höhe der **Steuer** gibt Ihnen das zuständige Steueramt Auskunft.

Kann ich einen Vorbezug freiwillig zurückzahlen?

Ja. Der Vorbezug kann jederzeit ganz oder teilweise zurückbezahlt werden, sofern Sie das 62. Altersjahr noch nicht erreicht haben und kein Vorsorgefall (Alter, Tod, Invalidität) eingetreten ist. Die Rückzahlung muss mindestens CHF 10'000 betragen, wobei die letzte Teilrückzahlung weniger als CHF 10'000 betragen kann. Ein nicht oder nur teilweise zurückbezahlter Vorbezug schmälert in jedem Fall Ihr Sparguthaben und somit Ihre Altersleistungen. Eine vollständige Rückzahlung eines vorhergehenden Vorbezugs hat keinen Einfluss auf die fünfjährige Frist.

In welchen Fällen bin ich (oder meine Erben) zur Rückzahlung verpflichtet?

Sie müssen den Vorbezug zurückzahlen, wenn Sie die Liegenschaft verkaufen oder nicht mehr selbst bewohnen (z.B. bei dauernder Vermietung, Wohnrecht oder Nutznießungsrecht), sofern Sie das 62. Altersjahr noch nicht erreicht haben.

Ihre Erben müssen den Vorbezug zurückzahlen, wenn Sie vor der Pensionierung versterben und die BVK im Todesfall keine Leistungen erbringen muss. Wir empfehlen Ihnen zu prüfen, an wen die BVK im Falle Ihres Todes die Todesfallsumme ausbezahlen soll. Lesen Sie dazu unser Merkblatt «Todesfallsumme».

Wie muss ich vorgehen, wenn ich einen Vorbezug beantragen möchte?

Auf Ihren Wunsch hin stellen wir Ihnen ein Antragsformular zu. Bitte füllen Sie dieses vollständig aus und schicken Sie es, zusammen mit den geforderten Unterlagen, an die BVK. Wir bitten Sie, den Antrag auf Wohneigentumsförderung frühestens 6 Monate vor Eigentumsübertragung einzureichen.

Bitte beachten:

- Für einen Vorbezug ist die schriftliche Zustimmung des Ehegatten bzw. des eingetragenen Lebenspartners notwendig. Die Unterschrift des Ehegatten bzw. des eingetragenen Partners muss notariell **beglaubigt** werden.
- Nicht verheiratete Personen bzw. nicht in eingetragener Partnerschaft lebende Personen müssen einen aktuellen Personenstandsausweis einreichen.

Wann zahlt die BVK den Vorbezug aus?

Die Zahlungsfristen hängen von verschiedenen Faktoren ab.

Situation 1:

Der Vorbezug wird an Ihre **Hypothekar- bzw. Baukreditbank** überwiesen: Die Zahlung wird geleistet, sobald die BVK im Besitz des vollständig ausgefüllten Antrags und der schriftlichen Zusicherung Ihrer Bank ist, den Vorbezug nur im Rahmen der Wohneigentumsförderung zu verwenden. Bei einem Neuerwerb muss zudem der beurkundete Kaufvertrag (oder Entwurf) eingereicht werden; bei bereits vorhandenem Wohneigentum ein aktueller Grundbuchauszug (Kopie).

Bei Neuerwerb erfolgt die Zahlung frühestens einen Monat vor der Eigentumsübertragung; bei bereits vorhandenem Wohneigentum innert Wochenfrist.

Situation 2:

Der Vorbezug geht an den **Verkäufer des Grundstücks**: Die Zahlung wird ausgerichtet, sobald die BVK im Besitz des vollständig ausgefüllten Antrags und des beurkundeten Kaufvertrages (oder Entwurfes) ist. Zudem brauchen wir vom Grundbuchamt eine schriftliche Bestätigung des Termins der Eigentumsübertragung. Die Zahlung erfolgt frühestens einen Monat vor der Eigentumsübertragung.

Kann ich mit dem Vorbezug auch eine Renovation finanzieren?

Der Begriff der Renovation ist weder in den reglementarischen noch in den gesetzlichen Bestimmungen klar geregelt.

Die BVK hält sich an die durch das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) festgelegte Handhabung, dass Renovationen einer Liegenschaft mit Finanzierung aus der beruflichen Vorsorge für angemessene Renovations- und Umbauarbeiten getätigt werden dürfen, wenn diese zum Zweck haben, die Wohnqualität und den Wert einer Liegenschaft zu erhalten. Hingegen dürfen für luxuriöse sowie unbedeutende Renovationen keine WEF-Gelder zu Verfügung gestellt werden.

WEF-berechtigte Renovationsarbeiten	Renovationsarbeiten ohne WEF
Ausbau Dachstock und Estrich	Aushub und Abbruch
Heizsysteme (z.B. Wärmepumpenheizung)	Badewanne, Dusche, Kochherd und Waschmaschine
Ausbau Keller zu Wohnraum	Balkon, Pergola und Wintergarten (unbeheizt)
Komplette Erneuerung aller Fenster	Carport, Garage und Gartenhäuschen
Komplette Erneuerung des Daches	Ersatz einzelner Fenster/Leitungen
Komplett neue Küche und neues Badezimmer	Gebühren und Planungskosten
Renovationen Wohnbereich	Kanalisation
Solarzellen	Lärmschutzwand, Stützmauern und Sonnenschutz
Vollständiger Ersatz von Wasserleitungen	Möbel
Wärmedämmung	Rechnungen aus Baumarktgeschäften
Wintergarten (beheizt)	Sauna, Fitnessraum und Swimmingpool
	Umgebungs- und Gartenarbeiten
	Verrechnung von Eigenleistungen

Die Auflistung ist nicht abschliessend. Eine verbindliche Beurteilung erfolgt nach Vorliegen des Antrages und der entsprechenden Unterlagen (Rechnungen, Offerten, Werkverträgen usw.).

Kann ich mit dem Vorbezug auch einen Landkauf finanzieren?	Nein. Der Erwerb von Land stellt noch keinen Erwerb von selbst bewohntem Wohneigentum dar. Ausnahmsweise kann ein Landkauf mit einem Vorbezug finanziert werden, wenn im Zeitpunkt des Landkaufs bereits eine rechtskräftige Bewilligung für den Bau des selbst bewohnten Wohneigentums vorliegt. Zusätzlich zum Kaufvertrag für das Land muss ein unterschriebener Werkvertrag vorgelegt werden.
Kann mit dem Vorbezug auch genossenschaftlicher Wohnbau finanziert werden?	Ja. Sie können mit dem Vorbezug auch den Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft finanzieren. Dies unter der Voraussetzung, dass Sie eine dadurch mitfinanzierte Wohnung selbst bewohnen. Die Anteilscheine müssen bis zur Rückzahlung des Vorbezugs bzw. zum Altersrücktritt bei der BVK hinterlegt werden.
Welches sind die wichtigsten Vor- und Nachteile eines Vorbezugs?	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vorbezug bringt Eigenkapital – Weniger Fremdkapital (Hypotheken) – Hypothekarzinsbelastung sinkt <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Renteneinbussen im Alter – Rückzahlungspflicht, wenn das Eigentum nicht mehr selbst bewohnt wird – Sofortige Besteuerung des bezogenen Betrags
Habe ich Anrecht auf eine Steuerrückerstattung, wenn ich den Vorbezug zurückzahle?	Ja. Wenn Sie den Vorbezug ganz oder teilweise zurückzahlen, können Sie bis längstens drei Jahre nach Rückzahlung die beim Vorbezug geleistete Steuer (ohne Zinsen) zurückfordern. Stellen Sie das Gesuch an die zuständige Behörde in demjenigen Kanton, in dem Sie den Vorbezug ursprünglich versteuert haben.
Worauf muss ich achten, wenn ich vor dem Vorbezug bereits einen persönlichen Einkauf geleistet habe?	<p>Der dem Einkauf entsprechende Betrag inklusive Zinsen darf innerhalb der nächsten drei Jahre nicht in Kapitalform (Vorbezug für Wohneigentum, Kapitalbezug bei Pensionierung oder Barauszahlung der Austrittsleistung) bezogen werden.</p> <p>Persönliche Einkäufe in die Pensionskasse können in der Regel vom steuerpflichtigen Einkommen abgezogen werden. Dieser Steuervorteil wird Ihnen rückwirkend von den Steuerbehörden nicht mehr zugestanden, falls Sie innerhalb von drei Kalenderjahren nach dem Einkauf einen Kapitalbezug geltend machen (Vorbezug oder Bezug bei Pensionierung). Wir empfehlen Ihnen, frühzeitig die steuerlichen Auswirkungen bei der zuständigen Steuerbehörde abzuklären.</p>

Kontakt

BVK | Obstgartenstrasse 21 | Postfach | 8090 Zürich | www.bvk.ch
 Telefon 058 470 45 45 (Angestellte des Kantons und Bildungsinstitutionen [ohne Schulgemeinden])
 Telefon 058 470 44 44 (alle anderen Angestellten)

Rechtlicher Hinweis

Das Merkblatt soll einen vereinfachten Überblick über das Thema verschaffen. Es können keine Ansprüche daraus abgeleitet werden. Rechtlich verbindlich sind ausschliesslich das Vorsorgereglement sowie die einschlägigen Rechtsgrundlagen.