

Wohneigentumsförderung

Ablauf bei Beanspruchung von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge

- Die Mittel müssen mit dem dafür vorgesehen Gesuchsformular beantragt werden. Beizulegen sind die erforderlichen Unterlagen gemäss speziellem Merkblatt "Erforderliche Unterlagen für Gesuch um Vorbezug und Verpfändung".
- Die PKSO prüft das Gesuch und fordert fehlende oder unvollständige Unterlagen ein.
- Die Gewährung der Mittel wird dem Versicherten bestätigt, und gleichzeitig wird die Bearbeitungsgebühr in Rechnung gestellt.
- Verpfändung: Der Bank, der die Mittel aus der beruflichen Vorsorge verpfändet werden, bestätigen wir die Kenntnisnahme der Verpfändung.
- Vorbezug: Sind alle Unterlagen vollständig, werden die entsprechenden Dokumente erstellt und dem Versicherten zur Unterschrift zugesandt. Nach deren Rücksendung erfolgt die Auszahlung und die Meldung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Veräusserungsbeschränkung.
- Zustellung eines neuen Vorsorgeausweises.

Was ist Wohneigentumsförderung (WEF)?

Das persönliche Altersguthaben soll für selbstgenutztes Wohneigentum eingesetzt werden können. Dies kann auf zwei Arten geschehen:

Vorbezug: Um die finanziellen Eigenmittel aufzubringen, kann das bestehende Altersguthaben eingesetzt werden. Bis zum 50. Altersjahr ist ein Bezug des gesamten Altersguthabens möglich. Ab Alter 50 darf höchstens die Freizügigkeitsleistung, auf die im Alter 50 Anspruch bestanden hat, oder die Hälfte der aktuellen Freizügigkeitsleistung, vorbezogen werden. Nach dem 62. Geburtstag besteht keine Vorbezugsmöglichkeit mehr.

Verpfändung: Müssen für den Kauf von Wohneigentum keine Barmittel eingesetzt werden, kann das Altersguthaben ganz oder auch nur teilweise verpfändet werden. Bis zum 50. Altersjahr ist die Verpfändung des gesamten Altersguthabens möglich. Ab Alter 50 darf höchstens die Freizügigkeitsleistung, auf die im Alter 50 Anspruch bestanden hat, oder die Hälfte der aktuellen Freizügigkeitsleistung, verpfändet werden. Nach dem 62. Geburtstag besteht keine Verpfändungsmöglichkeit mehr.

Warum ist nur bis Alter 62 ein Vorbezug oder eine Verpfändung möglich?

Gemäss BVG (Bundesgesetz über die Berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge) können Mittel für die Wohneigentumsförderung bis drei Jahre vor dem AHV-Rentenalter beansprucht werden. Die PKSO richtet sich nach dieser Regelung.

Was gilt als Wohneigentum?

Die Mittel können eingesetzt werden für:

- Erstellung von Wohneigentum
- Kauf von Wohneigentum
- Amortisation von bestehenden Hypothekendarlehen
- Wertvermehrende Investitionen an bestehendem Wohneigentum
- Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlichen Beteiligungen

Die PKSO finanziert kein Bauland und keinen Baukredit.

Was ist bei einem Vorbezug/bei einer Verpfändung weiter zu beachten?

Vorbezug

- Ein Bezug ist nur alle 5 Jahre möglich.
- Der Mindestbetrag für einen Vorbezug beträgt CHF 20'000.00.
- Ab einem Vorbezugsbetrag von CHF 100'000.00 muss bei Verheirateten oder eingetragenen Partnerschaften die Unterschrift des Ehepartners oder eingetragenen Partners amtlich beglaubigt werden.
- Durch den Vorbezug entstehen bei Alters- und Risikoleistungen Einbussen.
- Der Vorbezug wird im Grundbuch eingetragen. Damit kann beim Verkauf des Wohneigentums geprüft werden, ob der Vorbezug an die PKSO zurückbezahlt werden muss.
- Die PKSO meldet den Vorbezug der Eidg. Steuerverwaltung. Der vorbezogene Betrag wird als Kapitalleistung, gesondert vom übrigen Einkommen, einmalig besteuert.

Verpfändung

- Durch die Verpfändung entstehen bei den Alters- und Risikoleistungen keine Einbussen, da kein Alterskapital ausbezahlt wird.
- Die Verpfändung wird erst bei einer Pfandverwertung wirksam.
- Eine Verpfändung muss der Eidg. Steuerverwaltung nicht gemeldet und auch nicht besteuert werden.

Welche Kosten entstehen mir bei einem Vorbezug/einer Verpfändung?

Bearbeitungsgebühr der PKSO

Je nach Aufwand, der für die Bearbeitung Ihres Gesuchs entsteht, erheben wir pro Geschäftsfall eine Bearbeitungsgebühr von CHF 350.00 bis maximal CHF 600.00.

Unvollständige oder fehlende Unterlagen verzögern die speditive Bearbeitung des Gesuchs und verursachen einen administrativen Mehraufwand, der zu erhöhten Gebühren führt.

Gebühren von Grundbuchämtern

Für die Eintragung, Löschung oder Umschreibung der Veräusserungsbeschränkung erheben die Grundbuchämter ebenfalls Gebühren. Alle diese Kosten sind durch die Grundeigentümer zu bezahlen. In der Bearbeitungsgebühr der PKSO sind solche Auslagen nicht inbegriffen.

Kann ich gleichzeitig einen Vorbezug und eine Verpfändung beantragen?

Einen Vorbezug können Sie nur alle 5 Jahre beantragen. Für die Verpfändung bestehen keine Fristen. Vorsorgeleistungen sind jederzeit verpfändbar.

Kann ich die durch den Vorbezug entstandene Leistungseinbusse mit einer teilweisen Rückzahlung des Vorbezuges vermindern?

Bis zum 62. Geburtstag haben Sie jederzeit die Möglichkeit, Rückzahlungen von mindestens CHF 10'000.00 vorzunehmen. Die PKSÖ bescheinigt Ihnen den amortisierten Betrag. Für die von Ihnen jeweils geleistete Rückzahlung wird der bezahlte Steuerbetrag ohne Zins zurückerstattet.

Nach Rückzahlung des gesamten Vorbezuges wird die Anmerkung im Grundbuch gelöscht.

Was geschieht mit den beanspruchten Mitteln wenn ich austrete?**Vorbezug**

Die PKSÖ meldet der neuen Vorsorgeeinrichtung zu welchem Zeitpunkt Sie den Vorbezug getätigt haben (Einhaltung der Bezugsfrist alle 5 Jahre).

Verpfändung

Die PKSÖ meldet der neuen Vorsorgeeinrichtung, in welchem Umfang Sie die Freizügigkeitsleistung verpfändet haben. Gleichzeitig wird der Pfandgläubiger über Ihren Austritt und die neu zuständige Vorsorgeeinrichtung orientiert.

Berechnen Sie online im PK WEB INFO unter www.pk.so.ch die reduzierten Leistungen nach einem Vorbezug.

Mit welcher Steuerbelastung muss ich bei einem Vorbezug rechnen?

Für einen Vorbezug werden Sie einmalig und gesondert vom übrigen Einkommen besteuert. In unseren Berechnungsbeispielen gehen wir davon aus, Sie wohnen jeweils im Kantonshauptort, sind verheiratet und reformiert. Dann haben Sie mit zirka folgenden Steuerbelastungen zu rechnen:

Vorbezugsbetrag (in CHF)	Steuerbelastung Kanton/Bund (in CHF gerundet)				
	SO	AG	BE	BL	Bund
CHF 25'000	174	560	777	825	0
CHF 50'000	1'164	1'120	1'556	1'650	43
CHF 75'000	2'437	2'019	2'599	2'476	174
CHF 100'000	3'817	3'356	3'675	3'301	393
CHF 150'000	6'741	6'353	6'359	4'950	1'212
CHF 200'000	9'839	9'545	9'108	6'600	2'512
CHF 250'000	13'145	12'885	12'138	8'250	3'812
CHF 300'000	16'544	16'245	15'247	9'900	5'112
CHF 400'000	23'054	23'200	22'263	13'200	7'712
CHF 500'000	29'676	30'256	29'439	23'100	10'312
CHF 600'000	36'225	37'312	37'647	33'000	12'912
CHF 800'000	48'300	51'895	54'869	52'800	18'112
CHF 1 Mio.	60'375	66'678	72'832	72'600	23'000

Unsere Angaben sind unverbindlich. Die individuellen Steuerfolgen können Sie bei der zuständigen Veranlagungsbehörde anfragen.