

Merkblatt über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

REVOR Sammelstiftung

Gültig ab 1. Januar 2021



Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Die Wohneigentumsförderung	3
1.2 Wohneigentum und Eigenbedarf	3
1.3 Verwendungszweck	3
1.4 Vorbezugssumme – Mindestbetrag, Begrenzungen	3
1.5 Auszahlung	4
1.6 Zustimmung des Pfandgläubigers	4
1.7 Bearbeitungsgebühr	4
1.8 Steuerliche Folgen bei der Auszahlung	4
1.9 Notwendige Unterlagen für den Vorbezug oder die Verpfändung	5
1.10 Beglaubigung der Unterlagen	5
1.11 Leistungskürzungen beim Vorbezug	5
1.12 Leistungskürzungen bei Verpfändung	5
1.13 Abschluss einer Risikoversicherung	5
1.14 Sicherung des Vorsorgezwecks	5
1.15 Freiwillige Rückzahlung	6
1.16 Rückzahlungspflicht	6
1.17 Steuerliche Folgen bei der Rückzahlung	6
1.18 Verpfändung	6
2. Vor- und Nachteile	7
2.1 Vor- und Nachteile beim Vorbezug	7
2.2 Vor- und Nachteile bei Verpfändung	7
3. Kontrollrechnung für den Vorbezug – einige Beispiele	8
3.1 Eigentum zu gesamter Hand	8
3.2 Eigentum zu 50% (Beispiel bei Stockwerkeigentum)	8
3.3 Eigentum zu 50% (Beispiel bei Renovation bzw. Umbau)	8
4. Weiteres Vorgehen	9
4.1 Weiteres Vorgehen für den Vorbezug	9
4.2 Weiteres Vorgehen für die Verpfändung	9
5. Schlusswort	9

Weibliche und männliche Schreibweise

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sowohl die männliche als auch die weibliche Schreibweise für die entsprechenden Beiträge gemeint ist.

1. Einleitung

1.1 Die Wohneigentumsförderung

Gemäss Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und die Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV) haben Sie, als versicherte Person bei der REVOR Sammelstiftung (REVOR) die Möglichkeit, Mitteln aus der 2. Säule für die Finanzierung von selbstbewohntem Wohneigentum zu verwenden. Diese Mitteln stammen aus Ihrem Altersguthaben bei der REVOR.

Die Wohneigentumsförderung umfasst sowohl den Vorbezug (sofortige Liquidität) oder die Verpfändung (Garantie gegenüber Pfandgläubiger).

1.2 Wohneigentum und Eigenbedarf

Zulässige Objekte des Wohneigentums sind die Wohnung oder das Einfamilienhaus.

Dabei ist der Eigenbedarf zu beachten. Als Eigenbedarf gilt die Nutzung durch die versicherte Person an ihrem Wohnsitz oder an ihrem gewöhnlichen Aufenthalt.

Die zulässigen Formen von Wohneigentum sind:

- Das Eigentum;
- Das Miteigentum, namentlich das Stockwerkeigentum;
- das Eigentum der versicherten Person mit ihrem Ehegatten oder mit der eingetragenen Partnerin oder dem eingetragenen Partner zu gesamter Hand;
- das selbständige und dauernde Baurecht

1.3 Verwendungszweck

Die Wohneigentumsförderung gilt für:

Zulässige Verwendungszwecke	Nicht zulässige Verwendungszwecke
– Kauf oder Erstellung von selbstbewohntem Wohneigentum – Wertvermehrende oder werterhaltende Arbeiten (Beachten Sie bitte auch die nicht zulässige Verwendungszwecke) – Amortisation der bestehenden Hypothek – Kauf von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften	– Finanzierung von Zweitwohnungen oder Renditeobjekte (Bspw. Ferienhaus oder Mietwohnung) – Finanzierung von Wohneigentum Dritter (Bspw. für Kinder) – Unterhaltsarbeiten oder Ersatz von einzelnen Geräten – Erstellung von Luxusobjekten (Bspw. Swimmingpool) – Bezahlung von Steuern, Notariats- oder Reservationskosten

1.4 Vorbezugssumme – Mindestbetrag, Begrenzungen

Ein Vorbezug kann alle fünf Jahre und bis spätestens drei Jahre vor der Pensionierung oder Eintritt eines Leistungsfalles durchgeführt werden. Das gleiche gilt auch bei einer vorzeitigen Pensionierung.

Der Mindestbetrag für den Vorbezug beträgt CHF 20'000.-. Dieser Mindestbetrag gilt nicht für den Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften. Für die Verpfändung gilt kein Mindestbetrag. Bei einer allfälligen Pfandverwertung jedoch, gilt der Mindestbetrag von CHF 20'000.- ebenfalls.

Hat die versicherte Person das 50. Altersjahr überschritten, darf sie höchstens den grösseren der beiden nachfolgenden Beträge beziehen oder verpfänden:

- Das vorhandene Altersguthaben im Monat des 50. Geburtsjahr oder
- Die Hälfte des vorhanden Altersguthabens im Zeitpunkt des Vorbezuges bzw. der Verpfändung.

Der Vorbezug wird im Verhältnis des Altersguthabens nach BVG zum überobligatorischen Teil des gesamten Altersguthabens ausbezahlt. Wie hoch das gesamte Altersguthaben und wieviel davon nach BVG ist, finden Sie auf Ihrem Vorsorgeausweis.

Wurden vorgängig freiwillige Einkäufe in die 2. Säule getätigt, so dürfen die Einkäufe (inkl. Zinsen) während den nächsten drei Jahren nicht für den Vorbezug verwendet werden. Wird ein Vorbezug in dieser Frist getätigt, so kann es, je nach Wohnsitzkanton, zu einer Rückabwicklung der Steuerreduktion durch den Einkauf führen.

1.5 Auszahlung

Die Auszahlung kann erst nach Eingang aller notwendigen und eingeforderten Unterlagen und nach Eingang der Bearbeitungsgebühr, frühestens aber bei der Eigentumsübertragung nach Art. 656 ZGB, erfolgen. Aus diesem Grund empfehlen wir Ihnen, die Unterlagen rechtzeitig der REVOR einzureichen, damit keine Verzögerungen entstehen.

Die Auszahlung kann auf folgende Zahlungsverbindungen erfolgen:

- Hypothekar- bzw. gesperrtes Zahlungskonto der finanzierenden Bank
- Klientenkonto der Notarin oder des Notars
- Konto der Verkaufspartei
- Konto der Baufirma

Es dürfen keine Auszahlungen auf private Zahlungsverbindungen der versicherten Person erfolgen.

Damit keine Überfinanzierung oder Finanzierung des fremden Miteigentums mit einem Vorbezug vorkommt, wird die REVOR eine Kontrollrechnung durchführen. Beachten Sie dabei die Beispiele im Kapitel 3 – *Kontrollrechnung für den Vorbezug*.

1.6 Zustimmung des Pfandgläubigers

Ist das Altersguthaben verpfändet, darf ohne Zustimmung des Pfandgläubigers, soweit die Pfandsumme davon betroffen ist, keine der folgenden Auszahlungen stattfinden:

- Barauszahlung des Altersguthabens
- Auszahlung irgendeiner Vorsorgeleistung (Bspw. Alters-, Invaliden- oder Todesfallleistung)
- Übertragung an eine andere Pensionskasse eines Teils des Altersguthabens infolge einer Scheidung oder richterlichen Auflösung der eingetragenen Partnerschaft

1.7 Bearbeitungsgebühr

Gemäss Reglement Verwaltungskosten gelten folgende Bearbeitungsgebühren:

- Beim Vorbezug CHF 400.-
- Beim Kauf von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften CHF 150.-
- Bei der Verpfändung CHF 250.-

1.8 Steuerliche Folgen bei der Auszahlung

Der Vorbezug oder die Auszahlung infolge Pfandverwertung wird innerhalb von 30 Tagen nach Auszahlung der Eidg. Steuerverwaltung gemeldet. Die Eidg. Steuerverwaltung wird eine getrennte Steuerveranlagung, gestützt auf den Steuersatz des Wohn- bzw. Steuerdomizils der versicherten Person vornehmen.

Diese Steuer ist aus eigenen Mitteln der versicherten Person zu begleichen. Das Altersguthaben aus der REVOR, darf nicht für die Steuerzahlung verwendet werden.

Wie hoch diese Steuerbelastung ausfällt, ist von der versicherten Person direkt bei der zuständigen Steuerverwaltung des Wohn- bzw. Steuerdomizils abzuklären.

Bei Grenzgängern wird im Moment der Auszahlung die Quellensteuer von der auszuzahlenden Summe in Abzug gebracht und der Eidg. Steuerverwaltung weitergeleitet. Die Abklärungen, ob aufgrund von direkter Besteuerung im Wohnsitzland eine Rückforderung der Quellensteuer geltend gemacht werden kann, sind direkt von der versicherten Person zu treffen.

1.9 Notwendige Unterlagen für den Vorbezug oder die Verpfändung

Die notwendigen Unterlagen für den Vorbezug oder die Verpfändung sind je nach Grund (Bspw. Kauf oder Bau) unterschiedlich. Auf dem Antragsformular (Vorbezug oder Verpfändung) finden Sie jeweils eine Aufstellung der notwendigen Unterlagen. Die REVOR kann für die Prüfung auch weitere, nicht auf dem Antragsformular erwähnte Unterlagen, einfordern.

1.10 Beglaubigung der Unterlagen

Für verheiratete oder in eingetragener Partnerschaft lebende Versicherte, muss das Antragsformular durch den Ehegatten bzw. eingetragene(r) Partner(in) mitunterzeichnet sein. Diese Unterschrift muss amtlich beglaubigt werden (Notar oder Wohnsitzgemeinde).

Die weiteren Unterlagen (Bspw. Kauf- und Hypothekarvertrag oder Bauverträge) müssen von allen Parteien unterzeichnet sein. Entwürfe oder Offerten können nicht als Beleg angenommen werden. Der REVOR werden jedoch die Kopien der Unterlagen zugestellt.

1.11 Leistungskürzungen beim Vorbezug

Bei einem Vorbezug oder einer Pfandverwertung werden auf jeden Fall die zukünftigen Altersleistungen und die davon abhängigen Anwartschaftsleistungen (Ehegattenrente oder Alterskinderrenten) gekürzt. Ob auch die versicherten Risikoleistungen (Invalidenrente oder Invalidenkinderrente) gekürzt werden, hängt vom Vorsorgeplan des angeschlossenen Arbeitgebers ab.

Bevor die Auszahlung des Vorbezugs durchgeführt wird, erhalten Sie eine Berechnung mit dem Vergleich der Leistungen vor und nach dem Vorbezug.

Beachten Sie bitte, dass die Leistungsveränderungen durch den Vorbezug oder die Pfandverwertung, für die Versicherungsdauer bei der REVOR gelten. Bei einem allfälligen Wechsel der Pensionskasse, richten sich die versicherten Leistungen nach dem Reglement der neuen Pensionskasse.

1.12 Leistungskürzungen bei Verpfändung

Bei der Verpfändung werden keine Leistungen verändert, sofern die Pfandverwertung nicht erfolgt. Kommt es zu einer Pfandverwertung durch den Pfandgläubiger, so verändern sich die Leistungen wie im Kapitel 1.11 *Leistungskürzungen beim Vorbezug* beschrieben. Beachten Sie dabei auch die Vor- und Nachteile am Ende des Merkblattes.

1.13 Abschluss einer Risikoversicherung

Sie haben die Möglichkeit, die Versicherungslücken, die durch den Vorbezug bzw. Pfandverwertung entstehen, zu schliessen. Eine solche allfällige Versicherung kann bei einer schweizerischen Versicherungsgesellschaft Ihrer Wahl erfolgen.

1.14 Sicherung des Vorsorgezwecks

Bei einem Vorbezug oder einer Pfandwertung wird eine Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch eingetragen (gilt ausschliesslich für Wohneigentum in der Schweiz). Mit dem Eintrag dieser Veräusserungsbeschränkung wird sichergestellt, dass bei einem allfälligen Verkauf des Wohnobjekts, die Rückzahlung des Vorbezugs an die REVOR erfolgt.

Aus diesem Grund kann der Verkauf der Liegenschaft, die unter anderem mit einem Vorbezug aus der REVOR finanziert wurde, erst dann erfolgen, wenn die REVOR die Veräusserungsbeschränkung aus dem Grundbuch löschen lässt bzw. die Einwilligung für die Löschung gibt. Das Gleiche gilt auch, wenn zwischenzeitlich die Pensionskasse gewechselt wurde. In diesem Fall ist die neue Pensionskasse für die Löschung verantwortlich.

Die Kosten für die Eintragung der Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch, werden durch die REVOR bezahlt.

Beim Kauf von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft, müssen die Anteilscheine bei der REVOR hinterlegt werden.

Die Löschung der Veräusserungsbeschränkung kann auch in folgenden Fällen erfolgen:

- Bei vollständiger Rückzahlung des Vorbezuges
- Bei der Entstehung des reglementarischen Anspruchs auf Pensionierung
- Nach Eintritt eines anderen Vorsorgefalles (Bspw. Invalidität)
- Bei Barauszahlung des Altersguthabens (Bspw. bei Aufnahme einer selbständigen Erwerbstätigkeit)
- Wenn der Vorbezug vollständig auf einem Freizügigkeitskonto überwiesen worden ist und innerhalb von zwei Jahren erneut für den Kauf eines Eigenheims verwendet wird. Dafür ist der Nachweis der REVOR zu erbringen.

1.15 Freiwillige Rückzahlung

Die versicherte Person kann den Vorbezug, unter Beachtung der nachfolgenden Bedingungen, jederzeit zurückzahlen:

- Bis zur Entstehung des reglementarischen Anspruchs auf Pensionierung
- Bis zum Eintritt eines anderen Vorsorgefalles (Bspw. Invalidität oder Tod)
- Bis zum Zeitpunkt einer Barauszahlung des Altersguthabens infolge Aufnahme einer selbständigen Erwerbstätigkeit oder aufgrund der definitiven Ausreise aus der Schweiz.

Die Rückzahlung kann auch in verschiedenen Schritten oder nur teilweise erfolgen. Der Mindestbetrag für die Rückzahlung beläuft sich auf CHF 10'000.-. Beläuft sich die restliche Vorbezugssumme auf weniger als CHF 10'000.-, so ist die Rückzahlung in einem einzigen Betrag zu leisten.

1.16 Rückzahlungspflicht

Die versicherte Person oder seine Erben müssen den Vorbezug zurückzahlen, wenn:

- das Wohneigentum verkauft wird;
- die Rechte am Wohneigentum eingeräumt werden, die wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommen;
- beim Tod der versicherten Person keine Vorsorgeleistungen fällig werden;
- die Selbstnutzung nicht mehr gegeben ist;
- das Wohnobjekt vermietet wird;
- der Mietvertrag bei der Wohnbaugenossenschaft gekündigt wird

Wird das Wohneigentum verkauft, um innert zwei Jahren ein neues Wohnobjekt zu kaufen, kann die vorbezogene Summe auf einem Freizügigkeitskonto bei einer Bank «parkiert» werden.

1.17 Steuerliche Folgen bei der Rückzahlung

Die REVOR meldet die Rückzahlung bei der Eidg. Steuerverwaltung innert 30 Tagen nach Zahlungseingang. Die Steuern, die im Zeitpunkt des Vorbezuges bzw. der Pfandverwertung fällig geworden sind, können im Umfang der Rückzahlungssumme zurückgefordert werden. Die Rückforderung ist innert drei Jahren nach Rückzahlung, durch die versicherte Person bei der zuständigen Kantonalen Steuerverwaltung einzufordern.

Die Rückzahlung wird analog dem Vorbezug, im Verhältnis des Altersguthabens nach BVG zum überobligatorischen Teil des gesamten Altersguthabens, der versicherten Person gutgeschrieben.

1.18 Verpfändung

Bei der Verpfändung werden die Leistungen nicht unmittelbar verändert. Eine Leistungsreduktion erfolgt erst, wenn der Pfandgläubiger die Pfandverwertung in die Wege leitet. Die Pfandverwertung kann zum Beispiel bei Zahlungsschwierigkeiten erfolgen.

Bei der Verpfändung werden in der Regel folgende Formen angewendet (einzeln oder kombiniert):

- Verpfändung des **gesamten Altersguthabens**
- Verpfändung eines **Fixbetrages des Altersguthabens**
- Verpfändung der **Vorsorgeleistungen** (Alters-, Invaliden- und Ehegattenrente)

Wichtig zu beachten:

Sehr oft werden nicht nur die im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung vorhandenen Altersguthaben und Vorsorgeleistungen verpfändet, sondern auch die zukünftigen. Das heisst, dass auch die zukünftige Entwicklung des Altersguthabens und der versicherten Vorsorgeleistungen mitverpfändet sind. Je höher Ihr Altersguthaben anwächst desto höher ist also die Garantie, welche Sie dem Pfandgläubiger abgegeben haben.

2. Vor- und Nachteile

2.1 Vor- und Nachteile beim Vorbezug

Vorteile	Nachteile
Zusätzliches Eigenkapital	Kürzung der Altersleistungen und Anwartschaften
Reduktion der Fremdfinanzierung (Hypothek oder Baufinanzierung)	Sofortige Steuerbelastung
Tiefere Zinsbelastung der Hypothekarschuld	Keine freiwilligen Einkäufe möglich, solange der Vorbezug nicht vollständig zurückbezahlt wurde

2.2 Vor- und Nachteile bei Verpfändung

Vorteile	Nachteile
Keine Kürzung der Altersleistungen	Kein zusätzliches Eigenkapital
Keine Steuerbelastung solange keine Pfandverwertung	Höhere Fremdfinanzierung
Hohe Garantie für den Pfandgläubiger (Beachten Sie bitte auch die Nachteile)	Zustimmung des Pfandgläubigers bei Auszahlung einer Leistung (sowohl Kapitalauszahlung wie auch Rente)
	Eventuell zu hohe Garantie gegenüber dem Pfandgläubiger

3. Kontrollrechnung für den Vorbezug – einige Beispiele

3.1 Eigentum zu gesamter Hand

Gewünschter Vorbezug	50'000
Kaufpreis	500'000
Abzüglich Hypothek	400'000
Abzüglich Eigenkapital	50'000
Restbetrag (fehlende Finanzierung)	50'000
Vorbezug von CHF 50'000 wird genehmigt	

3.2 Eigentum zu 50% (Beispiel bei Stockwerkeigentum)

Gewünschter Vorbezug	50'000
Miteigentümer zu	50%
Kaufpreis	500'000
Abzüglich Hypothek	400'000
Abzüglich Eigenkapital	50'000
Restbetrag (fehlende Finanzierung)	50'000
50% vom Restbetrag	25'000
Vorbezug von höchstens CHF 25'000 wird genehmigt	

3.3 Eigentum zu 50% (Beispiel bei Renovation bzw. Umbau)

Gewünschter Vorbezug	50'000
Miteigentümer zu	50%
Umbau- oder Renovationskosten	100'000
Abzüglich Eigenkapital	20'000
Restbetrag (fehlende Finanzierung)	80'000
50% vom Restbetrag	40'000
Vorbezug von höchstens CHF 40'000 wird genehmigt	

Für die Umbau- oder Renovationskosten sind zwingend unterzeichnete Verträge bzw. Aufträge der REVOR einzureichen. Offerten oder Entwürfe können nicht angenommen werden.

4. Weiteres Vorgehen

4.1 Weiteres Vorgehen für den Vorbezug

Auf der Homepage der REVOR – www.revor.swiss – finden Sie das Antragsformular für den Vorbezug. Oder senden Sie uns eine E-Mail – info@revor.swiss – mit der Angabe des gewünschten Vorbezugs. Wir werden Ihnen die Vergleichsberechnung der Leistungen und gleichzeitig das Antragsformular zustellen.

1. Füllen Sie das Antragsformular aus und stellen Sie dieses zusammen mit den auf das Formular angegebenen Unterlagen der REVOR zu. Bei verheirateten oder in eingetragener Partnerschaft lebenden Versicherten die Beglaubigung der Unterschrift nicht vergessen.
2. REVOR wird die Unterlagen prüfen und allfällige weitere Unterlagen einfordern. Zudem werden Sie die Rechnung für die Überweisung der Bearbeitungsgebühr erhalten.
3. Sind die Unterlagen vollständig und die Bearbeitungsgebühr bei der REVOR eingegangen, erhalten Sie das Formular für die Eintragung der Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch zur Unterschrift. Dieses Formular ist wiederum der REVOR zurückzusenden.
4. Nach Erhalt der unterzeichneten Eintragung der Veräusserungsbeschränkung kann REVOR die Zahlung vorbereiten. Die Auszahlung erfolgt frühestens bei Eigentumsübertragung auf die gesperrte Zahlungsverbindung der finanzierenden Bank, Klientenkonto des Notariats, Konto der Verkaufspartei oder Konto der Baufirma.

4.2 Weiteres Vorgehen für die Verpfändung

Auf der Homepage der REVOR – www.revor.swiss – finden Sie das Antragsformular für die Verpfändung. In der Regel wird aber REVOR direkt vom Pfandgläubiger angeschrieben.

1. Füllen Sie das Antragsformular aus und stellen Sie dieses zusammen mit den auf das Formular angegebenen Unterlagen der REVOR zu.
2. REVOR wird die Unterlagen prüfen und allfällige weitere Unterlagen einfordern. Zudem werden Sie die Rechnung für die Überweisung der Bearbeitungsgebühr erhalten.
3. Sind die Unterlagen vollständig und die Bearbeitungsgebühr bei der REVOR eingegangen, erhalten sowohl der Pfandgläubiger wie auch Sie das Bestätigungsschreiben betreffend der Registrierung der Verpfändung.

5. Schlusswort

Wir hoffen, Ihnen mit diesem Merkblatt genügend Informationen betreffend dem Vorbezug oder der Verpfändung gegeben zu haben. Sollten Sie jedoch noch offene Fragen haben, dann zögern Sie bitte nicht Ihre Kontaktperson bei der REVOR zu kontaktieren.