

Liegenschaften finanzieren und Steuern sparen Einkäufe in die Pensionskasse und WEF-Vorbezüge

Inhalt

Einleitung

Neuzuzüger aus dem Ausland

Rückzahlungspflicht der Erben

Der Begriff „Wohneigentum für eigenen Bedarf“

Verpfändung oder Vorbezug

Rückzahlungspflicht

Exkurs: Einkaufsbeschränkung

Rendite Steuereinsparung zum eingesetzten Vorsorgekapital

(vor und nach Steuern)

Renditenvergleich von Vorsorgegeldern (inkl. Steuereinsparung) während
den Jahren der Einzahlung

WEF-Vorbezug: max. Höhe und Alterslimite

Hinweis zur Nach-Steuer-Rendite von ca. 14 bis 19 % p.a.

Besteuerung des Kapitalbezuges von Vorsorgeguthaben

Auszahlung des Kapitalbezuges von Vorsorgeguthaben

Bezug der Kapitaleistung aus Vorsorge in zwei Etappen

Keine Rückzahlungspflicht für WEF-Vorbezüge aus grosser Säule 3a vor

Einkaufsbeiträgen in freiwillige Vorsorge BVG

WEF-Vorbezug der Guthaben aus kleiner Säule 3a und Einzahlung in

berufliche Vorsorge BVG

Aufstockung der Hypothek auf privat genutztem Wohneigentum und

indirekte Amortisation über Einkaufsbeiträge in die berufliche Vorsorge

BVG

Inhalt

seite 2

Erinnerung

Exkurs: maximale Liegenschaftsbelehrung im Alter (120er Regel)

Tipp: Hypothekarschulden und Säule 3a-Guthaben

VO über die steuerliche Abzugsberechtigung für Beiträge an anerkannte
Vorsorgeformen (BVG₃) vom 13. November 1985 (Stand Ende 2007)

VO über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen
Vorsorge (WEFV) vom 3. Oktober 1994 (Stand am 30. August 2005)

siehe auch:

Kreisschreiben Nr. 17 der ESTV vom 03. Oktober 2007

Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

Kreisschreiben Nr. 18 der ESTV vom 04. Oktober 2007

Steuerliche Behandlung von Vorsorgebeiträgen und Vorsorgeleistungen der Säule 3a

Liegenschaften finanzieren und Steuern sparen

seite 3

Einkäufe in die Pensionskasse und WEF-Vorbezüge

Einkäufe in die obligatorische und überobligatorische berufliche Vorsorge BVG für Angestellte (oder freiwillige Vorsorge BVG für Selbständigerwerbende) gehören seit Jahren zu den effizientesten Möglichkeiten Steuern zu sparen. Die Pensionskassenguthaben vieler SchweizerInnen weisen teils beträchtliche Lücken auf. Gerade diese Lücken sind prädestiniert, um für die *Wohneigentumsfinanzierung* eingesetzt zu werden. Anstelle von direkten Amortisationen von Hypotheken werden dabei die für die Amortisationen bestimmten Gelder zuerst als PK-Einkäufe steuerbegünstigt in den Vorsorgekreislauf überführt.

Nach Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen können die sich (vorübergehend) im Vorsorgekreislauf befindlichen Mittel über einen oder vorteilhaft mehrere WEF-Vorbezüge zwecks Amortisation von Hypotheken für selbst genutztes Wohneigentum verwendet werden.

Mit nachfolgenden Ausführungen wollen wir auf die wirkungsvolle und vom Gesetz vorgesehene Möglichkeit - den Kauf einer Liegenschaft zu finanzieren, Steuern zu sparen und gleichzeitig Vermögen zu sichern - sowie auf die „Rendite“ derselben hinweisen. Die 1. BVG-Revision hat im Rahmen der Möglichkeiten betreffend Einkauf in die Pensionskasse seit dem 1. Januar 2006 für viele Steuerpflichtige grosse Vorteile gebracht. So wurde der versicherbare Lohn neu auf das Zehnfache der oberen Lohngrenze gemäss BVG-Obligatorium festgelegt und können die Vorsorgeeinrichtungen die Einkaufsmöglichkeit bis zu den vollen reglementarischen Leistungen vorsehen. Dies führt in vielen Fällen zu deutlich höheren Einkaufsmöglichkeiten als bisher. Die Höhe dieser Einkaufsmöglichkeiten für Angestellte und Selbständigerwerbende kann dem persönlichen Leistungsblatt der Pensionskasse entnommen werden.

Die Steuereinsparung auf Einkaufsbeiträgen in die Pensionskasse beträgt bis zu 35 %. Auch wenn die spätere Auszahlung zum reduzierten Satz von ca. 8 bis 14 % für Bezüge in Höhe von CHF 500'000 bzw. 9 bis 16 % für Bezüge in Höhe von CHF 1 Mio. (je nach Progression und/oder Domizil) besteuert wird, lässt sich eine sehr attraktive Nach-Steuer-Rendite errechnen. Mehr zum Thema PK-Einkäufe: www.steuern-und-vorsorge.ch

seite 4

Neuzuzüger aus dem Ausland (Art. 6ob BVV2 – Sonderfälle)

Für Personen, die (ab dem 01.01.2006) aus dem Ausland zuziehen und die noch nie einer Vorsorgeeinrichtung in der Schweiz angehört haben, darf in den ersten fünf Jahren nach Eintritt in eine schweizerische Vorsorgeeinrichtung die jährliche Einkaufssumme 20 Prozent des reglementarischen versicherten Lohnes nicht überschreiten. Diese Limite gilt auch für Einkäufe gemäss den Artikeln 6 und 12 FZG. Nach Ablauf der fünf Jahre muss die Vorsorgeeinrichtung der versicherten Person ermöglichen, sich in die vollen reglementarischen Leistungen einzukaufen.

Rückzahlungspflicht der Erben

Gesetzlich geregelt ist die Rückzahlungspflicht der Erben eines Versicherten, wenn bei dessen Tod keine gesetzliche oder reglementarische Versicherungsleistung fällig wird. Da für ledige, kinderlose Versicherte im Todesfall aus BVG ohne spezielle Begünstigung keine Leistungen entrichtet werden, muss in diesen Fällen ein WEF-Vorbezug an die Vorsorgeeinrichtung zurückerstattet werden.

Der Begriff „Wohneigentum für eigenen Bedarf“

seite 5

Eine Verpfändung bzw. ein Barbezug ist nur für den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum oder zum Aufschub von Amortisationen bzw. zur Rückzahlung von Hypotheken möglich. Als Wohneigentum zum eigenen Bedarf gilt das von der versicherten Person am Wohnsitz genutzte Haus oder Stockwerkeigentum. Unter diese Bestimmungen fallen grundsätzlich:

- der Erwerb von Wohneigentum in Form von Allein-, Mit- oder Stockwerkeigentum,
- die Abzahlung von Hypotheken oder der Aufschub von Amortisationen,
- wertvermehrende oder werterhaltende Investitionen,
- der Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnliche Beteiligungen.

Unzulässig ist ein Vorbezug oder eine Verpfändung bei Ehegatten, wenn der andere Ehegatte Alleineigentümer des Wohneigentums ist. Unter Wohneigentum wird nur die Wohnung oder das Einfamilienhaus verstanden. Die Finanzierung ist auf ein Objekt beschränkt. Voraussetzung ist Selbstnutzung: diese ist nicht gegeben, wenn das Wohneigentum im Ausland nur durch die dort lebenden Frau und Kinder dauernd bewohnt wird. Der Standort des Wohneigentums hat somit dem Hauptsteuerdomizil des Versicherten zu entsprechen, kann aber auch im Ausland liegen.

Keine Beendigung der Eigennutzung liegt vor, wenn der Versicherte das Wohneigentum verlässt und dieses fortan von seiner Frau und den Kindern bewohnt wird.

Verpfändung oder Vorbezug

Bei einem Vorbezug reduzieren Eigenmittel die steuerliche abzugsfähigen Hypothekarschulden und Schuldzinsen. Dies ist grundsätzlich mit einer höheren Einkommenssteuerbelastung verbunden. Dazu kommt die sofortige Steuerpflicht auf dem Vorbezug, was bei sorgfältiger Planung aber auch zu einem Progressionsvorteil führen kann. Verbleiben die Vorsorgegelder in der Vorsorgeeinrichtung, sind sie bis zur Fälligkeit steuerbefreit. Im Auszahlungszeitpunkt wird dann aber die Vorsorgeleistung als Ganzes besteuert, was dann wiederum zu einem Progressionsnachteil führt. Für eine Beurteilung sind auch die Hypothekarzinssituation, die Verzinsung auf dem Vorsorgeguthaben und die Grenzsteuerbelastung zu beachten.

Rückzahlungspflicht

Der vorbezogene Betrag muss zurückbezahlt werden, wenn

- das Wohneigentum veräussert wird,
- Rechte an diesem Wohneigentum eingeräumt werden, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen, (z.B. bei Einräumung eines Wohn- oder Baurechts),
- beim Tod des Versicherten keine Vorsorgeleistungen fällig werden.

Bis drei Jahre vor Erreichen des Anspruchs auf Altersleistungen, bis zum Eintritt eines Vorsorgefalles oder bis zur Barauszahlung der Austrittsleistung kann der vorbezogene Betrag zurückbezahlt und können die „damals“ bezahlten Steuern innert längstens drei Jahren seit der Rückzahlung des Vorbezugs zurückgefordert werden. Belege wie Steuerrechnung und Zahlungsnachweis sind durch den Steuerpflichtigen aufzubewahren. Rückforderungsstelle ist die frühere, für die Besteuerung des WEF-Vorbezuges zuständige Veranlagungsbehörde.

Exkurs: Einkaufsbeschränkung

seite 7

Werden Einkäufe getätigt, dürfen die daraus resultierenden Leistungen innerhalb der nächsten drei Jahre nicht in Kapitalform bezogen werden. Wurden Vorbezüge für Wohneigentum getätigt, dürfen freiwillige Einkäufe erst vorgenommen werden, nachdem die Vorbezüge zurückbezahlt sind.

Gemäss BSV (Bundesamt für Sozialversicherungen) kann nur der dem Einkauf entsprechende Betrag inklusive Zinsen während drei Jahren nicht in Kapitalform bezogen werden. Demzufolge wäre das ganze, vor dem Einkauf erworbene Vorsorgeguthaben durch diese Bestimmung nicht betroffen (Mitteilung BSV Nr. 88).

Hierzu besteht eine unterschiedliche Praxis der kantonalen Steuerverwaltungen. Vorgängige Abklärungen sind dringend zu empfehlen, Steuerumgehungen sind ausgeschlossen.

Versicherte Personen, die einen Vorbezug für Wohneigentum getätigt haben, dürfen jedoch drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen wieder freiwillige Einkäufe tätigen, soweit der Einkauf zusammen mit den Vorbezügen die reglementarisch maximal zulässige Einkaufssumme nicht übersteigt. Unter diesem Aspekt dürfte die Verpfändung in Zukunft an Attraktivität gewinnen.

Bei der Säule 3a kommt diese Begrenzung (Rückzahlungspflicht von früheren Vorbezügen) nicht zum Tragen, da in dieser Vorsorgeform weder Einkäufe noch die Rückzahlung des Vorbezugs möglich sind. Vorbezüge aus der Säule 3a sind deshalb unter Umständen vorteilhafter als aus der Zweiten Säule.

Rendite Steuereinsparung zum eingesetzten**Vorsorgesparkapital (vor und nach Steuern)**

Die liquiden Mittel für PK-Einkäufe können aus freien Vermögenswerten oder auch aus Erhöhungen von bereits früher amortisierten Hypotheken stammen. Mittels WEF-Vorbezug können die (vorübergehend) in die Vorsorge investierten Mittel nach frühestens drei Jahren seit der Einzahlung (max. alle 5 Jahre; je nach Reglement auch kürzere Frist) bis spätestens drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen (je nach Reglement auch kürzere Frist) wieder in Form eines Kapitalbezugs für selbst bewohntes Wohneigentum steuerbegünstigt bezogen werden (Fristen betreffend Interpretation als „Steuerungsumgehung“ beachten).

Wurde in der Vergangenheit ein solcher Vorbezug gemacht, muss dieser vor einem Einkauf oder einer Nachzahlung in die Pensionskasse zurückbezahlt werden (gilt nicht für Bezüge im Rahmen der Wohneigentumsförderung aus der Säule 3a). Die damals bezahlten Steuern können vom Steuerpflichtigen innert längstens drei Jahren seit der Rückzahlung des Vorbezugs zurückgefordert werden.

Für die Berechnung der Dreijahresfrist betreffend den letztmöglichen WEF-Vorbezug (vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistung) hat das Eidgenössische Versicherungsgericht entschieden, dass unter dem Begriff „Entstehung des Anspruchs auf Altersleistung“ der Zeitpunkt zu verstehen ist, ab welchem der Versicherte von seiner Vorsorgeeinrichtung frühestens solche Leistungen verlangen kann. Gibt das Reglement Anspruch auf eine vorzeitige Pensionierung, ist der Zeitpunkt dann gegeben, wenn erstmals Leistungen beansprucht werden können.

Renditenvergleich von Vorsorgegeldern (inkl. Steuereinsparung) während den Jahren der Einzahlung

Attraktive Anlagen müssen im Bereich der Vorsorgegelder *nicht* gleichzeitig grossen Wertschwankungen unterliegen. Die garantierte Mindestverzinsung bei der beruflichen Vorsorge liegt eher über den zu erwartenden Renditen aus Staatsanleihen. Zudem fallen bei Einzahlungen in den Vorsorgekreislauf (im Vergleich zum Kauf von Anleihen) jegliche Kaufs- und Verkaufsspesen, Depotgebühren und Courtagen seitens von Banken weg. Während den Jahren der konstanten Einzahlung solcher Vorsorgegelder (z.B. CHF 50'000 während fünf aufeinander folgenden Jahren) lässt sich eine attraktive Nach-Steuer-Rendite von 14 bis 19 % p.a. (je nach Kanton und Höhe des steuerbaren Einkommens) erzielen. Renditenvergleiche siehe unter: www.steuern-und-vorsorge.ch

Die Berücksichtigung der bei Selbständigerwerbenden zusätzlich eingesparten persönlichen AHV-Beiträge auf PK-Einkäufen (durch die Belastung der üblichen Arbeitgeberanteile in der Jahresrechnung) führt bei diesen zu einer zusätzlichen Rendite in Höhe von ca. 1.5 % p.a.

WEF-Vorbezug: max. Höhe und Alterslimite

Der Vorbezug ist für Vorsorgenehmer bis zum 50. Altersjahr im Umfang der vollen Freizügigkeitsleistungen möglich. Ältere Vorsorgenehmer können lediglich noch einen Vorbezug der Freizügigkeitsleistung machen, auf die sie im 50. Altersjahr Anspruch gehabt hätten, oder in der Höhe der Hälfte der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt des Vorbezugs, wenn diese Leistung höher ist (Art. 5 Abs. 4 WEFV).

PK-Einkäufe bis zum 50. Altersjahr sind deshalb für einen anschliessenden WEF-Vorbezug besonders geeignet.

Hinweis zur Nach-Steuer-Rendite von ca. 14 bis 19 % p.a.

Die Nach-Steuer-Rendite von ca. 14 bis 19 % p.a. dieser risikolosen „Anlage“ wird primär durch Steuereinsparungen und lediglich im Umfang von ca. 1.75 % (Mindestzinssatz obligatorische berufliche Vorsorge zuzüglich allfällige Überschussanteile) durch Anlagerendite erzielt. Die Rendite aus Steuereinsparungen setzt voraus, dass über mehrere Jahre in etwa gleich hohe Einkaufsbeiträge an die Pensionskasse überwiesen werden (z.B. CHF 250'000 verteilt auf 5 Jahre zu je CHF 50'000).

Die Nach-Steuer-Rendite von 14 bis 19 % setzt sich zusammen aus:

- Progressionsvorteil; Differenz Steuereinsparung bei Einzahlung zu reduzierter Besteuerung bei Auszahlung oder beim WEF-Vorbezug
- Einsparung Vermögenssteuer auf das einbezahlte Vorsorgesparkapital (infolge Entreichung) bis zur Wiederauszahlung (Vorsorgesparkapital ist nicht steuerbar)
- Zinseszins-Effekt für den reduzierten Steuerbetrag durch Steueraufschub
- Einsparung der Einkommenssteuer aus Anlageerträgen des Vorsorgesparkapitals
- Verzinsung bzw. Rendite des Vorsorgesparkapitals in Höhe von ca. 2 % p.a.
- Steuervorteil bei Kapitalbezug in zwei gleichen Raten (3 und 8 Jahre nach letzter Einzahlung) entspricht ca. 2 % p.a.

Für die Berechnung der *Vor-Steuer-Rendite* kann dieser Wert bei einem Grenzsteuersatz von ca. 35 % mit dem Faktor 1.50 multipliziert werden!

Es gilt zu beachten, dass die Steuereinsparungen hauptsächlich in den Jahren der Einzahlung der Vorsorgegelder in den Vorsorgekreislauf (und somit in den Jahren der steuerlichen Abzugsfähigkeit) erzielt werden.

seite 11

Wichtig: Einzahlungen in den Vorsorgekreislauf geniessen (wie das gesamte Vorsorgesparkapital) das Konkursprivileg

Besteuerung des Kapitalbezuges von Vorsorgeguthaben

Ein Kapitalbezug der einbezahlten Vorsorgeguthaben unterliegt beim Bund und in den Kantonen einer reduzierten Steuer in Höhe von ca. 8 bis 14 % für Bezüge in Höhe von CHF 500'000 bzw. 9 bis 16 % für Bezüge in Höhe von CHF 1 Mio. Mittels WEF-Vorbezug können die (vorübergehend) in die Vorsorge investierten Mittel nach frühestens drei Jahren seit der Einzahlung (max. alle 5 Jahre; je nach Reglement auch kürzere Frist) bis spätestens drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen (je nach Reglement auch kürzere Frist) wieder in Form eines Kapitalbezugs für selbst bewohntes Wohneigentum steuerbegünstigt bezogen werden.

Wichtig: Gemäss Art. 79b Abs. 3 BVG (Einkauf) dürfen nach einem Vorbezug für Wohneigentum freiwillige Einkäufe erst dann wieder vorgenommen werden, wenn die Vorbezüge zurückbezahlt sind.

Auszahlung des Kapitalbezuges von Vorsorgeguthaben

seite 12

Die Auszahlung des Vorbezugs erfolgt spätestens sechs Monate nach Geltendmachung des Anspruchs, wobei die Vorsorgeeinrichtung bei mangelnder Liquidität die Auszahlung aufschieben und nach einer reglementarischen Prioritätenordnung abwickeln kann. Besteht bei der Vorsorgeeinrichtung eine Unterdeckung und ist eine entsprechende reglementarische Grundlage vorhanden, kann die Vorsorgeeinrichtung die Auszahlung betragsmässig einschränken oder ganz verweigern.

Bezug der Kapitalleistung aus Vorsorge in zwei Etappen

(Art. 5 WEFV)

Der Bezug von Kapitalleistungen aus Vorsorgeguthaben sollte wenn möglich in Etappen erfolgen und somit auf mehrere Jahre verteilt werden (Progressionsvorteil). Es gilt dabei zu beachten, dass ein WEF-Vorbezug frühestens drei Jahre nach einem Einkauf (Art. 79 b Abs. 3 BVG) und danach nur alle fünf Jahre (Art. 5 Abs. 3 WEFV – je nach Reglement auch kürzere Frist) bis drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen (Art. 30c BVG – je nach Reglement auch kürzere Frist) möglich ist. Die Steuerbelastung auf den Bezug der Kapitalleistung aus Vorsorgeguthaben kann mit einem solchen Vorgehen massiv reduziert werden.

Keine Rückzahlungspflicht für WEF-Vorbezüge aus grosser Säule 3a vor Einkaufsbeiträgen in freiwillige Vorsorge BVG (Artikel 3 Abs. 3 BVV 3 und Artikel 5 WEFV)

Vorbezüge von Guthaben aus grosser Säule 3a sind im Sinne der Wohneigentumsförderung auch ab 1. Januar 2006 von der Rückzahlungspflicht vor allfälligen Einkaufsbeiträgen in die Pensionskasse ausgenommen. Diese Gelder können entweder gesamthaft oder im Abstand von jeweils fünf Jahren (je nach Reglement auch kürzere Frist) gestaffelt bezogen werden. Letztmöglichen Auszahlungszeitpunkt beachten! Selbständigerwerbende mit bisher grosser Säule 3a und jetzt freiwilliger Vorsorge BVG können somit ihr Säule 3a-Guthaben zuerst für die Rückzahlung der Hypotheken verwenden um anschliessend mittels Wiederaufstockung der Hypotheken sich mit den dadurch frei werdenden Mittel in die freiwillige berufliche Vorsorge BVG einzukaufen (Fristen betreffend Interpretation als „Steuerungumgehung“ beachten).

WEF-Vorbezug der Guthaben aus kleiner Säule 3a und Einzahlung in berufliche Vorsorge BVG (Artikel 3 Abs. 3 BVV 3 und Artikel 5 WEFV)

Vorbezüge von Guthaben aus der kleinen Säule 3a sind im Sinne der Wohneigentumsförderung auch ab 1. Januar 2006 von der Rückzahlungspflicht vor allfälligen Einkaufsbeiträgen in die Pensionskasse ausgenommen. Diese Gelder können entweder gesamthaft oder im Abstand von jeweils fünf Jahren (je nach Reglement auch kürzere Frist) gestaffelt für die Rückzahlung der Hypotheken verwendet werden. Letztmöglichen Auszahlungszeitpunkt beachten (acht Jahre vor Erreichen des ordentlichen Rentenalters!).

**Aufstockung der Hypothek auf privat genutztem
Wohneigentum und indirekte Amortisation über
Einkaufsbeiträge in die berufliche Vorsorge BVG
(Artikel 5 WEFV)**

Bei selbst benutztem Wohneigentum und grösstenteils amortisierten Hypotheken bietet sich aus steuerlichen Überlegungen eine sukzessive Wiederaufstockung der Hypothekarschuld in Höhe der möglichen Einkaufsbeiträge in die Pensionskasse an. Ein solches Vorgehen führt einerseits zu einer reduzierten Steuerprogression bei der Auszahlung des Pensionskassenkapitals bzw. reduziert die mit dem Pensionskassen-Vorbezug verbundene Renteneinbusse zusätzlich das *steuerbare* Einkommen nach der Pensionierung (Fristen beachten – Problematik der Steuerumgehung).

Die im Umfang der möglichen Einkaufsbeiträge mittels Hypothekaraufstockung zur Verfügung stehenden Mittel werden dabei jeweils umgehend in den Vorsorgekreislauf übertragen bzw. an die Pensionskasse überwiesen. Mit diesem Vorgehen findet eine indirekte Amortisation der Hypothek über den Vorsorgekreislauf statt. Drei Jahre nach der letzten Zahlung von Einkaufsbeiträgen kann das PK-Guthaben als WEF-Vorbezug zurückgefordert und die Hypothekarschuld wieder getilgt werden.

Bei Staffelung des WEF-Vorbezuges auf zwei Auszahlungen sind für die zweite Auszahlung die Bezugsfrist von zusätzlichen fünf Jahren (je nach Reglement auch kürzere Frist) sowie der letztmögliche Bezugstermin (drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen; je nach Reglement auch kürzere Frist) zu beachten.

Erinnerung

Der Vorbezug ist für Vorsorgenehmer bis zum 50. Altersjahr im Umfang der vollen Freizügigkeitsleistungen möglich. Ältere Vorsorgenehmer können lediglich noch einen Vorbezug der Freizügigkeitsleistung machen, auf die sie im 50. Altersjahr Anspruch gehabt hätten, oder in der Höhe der Hälfte der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt des Vorbezugs, wenn diese Leistung höher ist (Art. 5 Abs. 4 WEFV).

Exkurs: maximale Liegenschaftsbelehnung im Alter

(120er Regel)

Die maximale Höhe der durch die Kreditgeber gewährten hypothekarischen Belastung einer selbst bewohnten Liegenschaft im Alter errechnet sich vielfach nach der 120er Regel: 120 minus Alter des Schuldners = maximale Belehnung für selbst bewohntes Wohneigentum

Tipp: Hypothekarschulden und Säule 3a-Guthaben

Achten Sie insbesondere bei tiefer Steuerprogression auf die Zinsdifferenz zwischen Hypothekarschulden und den Säule 3a-Guthaben. Weil letztere nur sehr bescheiden verzinst werden (zur Zeit ca. 1.5 %) empfiehlt es sich oft aus Renditeüberlegungen einen Teil der Hypothekarschulden mit Geldern aus der Säule 3a zurückzuzahlen.

Ein solcher WEF-Vorbezug von Guthaben aus der Säule 3a ist alle fünf Jahre (je nach Reglement auch kürzere Frist) möglich. Der Mindestbetrag von CHF 20'000 pro Bezug muss bei WEF-Vorbezügen aus der Säule 3a nicht eingehalten werden.

**Verordnung über die steuerliche Abzugsberechtigung für
Beiträge an anerkannte Vorsorgeformen (BVV 3) vom
13. November 1985 (Stand 01. Januar 2008)**

seite 16

Art. 3 Ausrichtung der Leistungen

- 1) Die Altersleistung darf frühestens fünf Jahre vor dem ordentlichen Rentenalter der AHV ausgerichtet werden. Sie wird bei Erreichen des ordentlichen Rentenalters der AHV fällig. Weist der Vorsorgenehmer nach, dass er weiterhin erwerbstätig ist, kann der Bezug bis höchstens 5 Jahre nach Erreichen des ordentlichen Rentenalters der AHV aufgeschoben werden.
- 2) Eine vorzeitige Ausrichtung der Altersleistungen ist zulässig bei Auflösung des Vorsorgeverhältnisses aus einem der folgenden Gründe:
 - a) wenn der Vorsorgenehmer eine ganze Invalidenrente der eidgenössischen Invalidenversicherung bezieht und das Invaliditätsrisiko nicht versichert ist;
 - b) wenn der Vorsorgenehmer die ausgerichtete Leistung für den Einkauf in eine steuerbefreite Vorsorgeeinrichtung oder für eine andere anerkannte Vorsorgeform verwendet;
 - c) wenn der Vorsorgenehmer seine bisherige selbständige Erwerbstätigkeit aufgibt und eine andersartige selbständige Erwerbstätigkeit aufnimmt;
 - d) wenn die Vorsorgeeinrichtung nach Artikel 5 des Freizügigkeitsgesetzes vom 17. Dezember 1993 zur Barauszahlung verpflichtet ist;

- 3) Die Altersleistung kann ferner vorher ausgerichtet werden für: seite 17
- a) Erwerb und Erstellung von Wohneigentum zum Eigenbedarf;
 - b) Beteiligung am Wohneigentum zum Eigenbedarf;
 - c) Rückzahlung von Hypothekendarlehen.
- 4) Eine solche Ausrichtung kann alle fünf Jahre geltend gemacht werden.
- 5) Die Begriffe Wohneigentum, Beteiligungen und Eigenbedarf richten sich nach den Artikeln 2 - 4 der Verordnung vom 3. Oktober 1994 über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge.

**Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln
der beruflichen Vorsorge (WEFV) vom 3. Oktober 1994
(Stand am 30. August 2005)**

seite 18

1. Abschnitt Vorbezug

Art. 5 Mindestbetrag und Begrenzung

1. Der Mindestbetrag für den Vorbezug beträgt CHF 20'000.
2. Dieser Mindestbetrag gilt nicht für den Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften und von ähnlichen Beteiligungen sowie für Ansprüche gegenüber Freizügigkeitseinrichtungen.
3. Ein Vorbezug kann alle fünf Jahre geltend gemacht werden.
4. Hat die versicherte Person das Alter 50 überschritten, darf sie höchstens den grösseren der beiden nachfolgenden Beträge beziehen:
 - a. den im Alter 50 ausgewiesenen Betrag der Freizügigkeitsleistungen, 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.

2. Abschnitt Verpfändung

seite 19

Art. 8 Begrenzung

1. Der Anspruch auf Verpfändung eines Betrages maximal in der Höhe der Freizügigkeitsleistung ist für eine versicherte Person vor dem Alter 50 auf die Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt der Pfandverwertung begrenzt.
2. Der Anspruch auf Verpfändung der Freizügigkeitsleistung einer versicherten Person, die das Alter 50 überschritten hat, richtet sich sinngemäss nach Artikel 5 Absatz 4.