

# Mit Pensionskassengeldern zum Eigenheim: Prüfen lohnt sich

Autor(en): **Dürr, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizer Ingenieur und Architekt**

Band (Jahr): **112 (1994)**

Heft 41

PDF erstellt am: **05.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-78528>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Mit Pensionskassengeldern zum Eigenheim: Prüfen lohnt sich

**Am 1. Januar 1995 tritt mit aller Voraussicht das Freizügigkeitsgesetz sowie das Bundesgesetz über Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge in Kraft. Die beiden Gesetze sind ein neuer Anlauf zur Verbesserung der Möglichkeiten zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Wie bei vielen Neuerungen, so sind auch hier vorerst eine sachliche Betrachtungsweise und Zuwarten, wie sich die Gesetze in der Praxis erweisen, angebracht.**

Die Schweiz ist ein Volk von Mietern. Dies macht der Vergleich zu umliegenden europäischen Ländern deutlich.

VON DANIEL DÜRR, BERN

Was die Einführung des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge von 1985 nicht ganz schaffte, sollen nun die neuen Regelungen bringen – nämlich den Anteil an Wohneigentum in der Schweiz zu fördern.

In der Wintersession 1993 hat das Parlament denn auch die beiden Gesetze über die Freizügigkeit von Pensionskassengeldern sowie die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge verabschiedet. Damit werden für den Erwerb von Eigenheimen neue Finanzierungsquellen erschlossen. Die Absichten sind klar: den Kauf der «eigenen vier Wände» zu fördern und die Amortisation bestehender Hypotheken zu begünstigen.

## Möglichkeiten des neuen Gesetzes

Das neue Gesetz «Wohneigentumsförderung» umfasst den gesamten Bereich der beruflichen Vorsorge; die Mindestvorsorge gemäss BVG, die ausserobligatorische Vorsorge, die Freizügigkeitspolicen und Freizügigkeitskonti. In der vorliegenden, vom Parlament verabschiedeten Form sieht das Gesetz zwei Möglichkeiten vor: die Verpfändung und den Vorbezug.

Die Verpfändung des Anspruchs auf Vorsorge- oder Freizügigkeitsleistungen hat folgende Ziele:

- gegenüber Hypothekargläubigern zusätzliche Sicherheiten anzubieten;
- Zinsvergünstigung auf nachrangigen Hypotheken zu erlangen;
- Amortisationen aufzuschieben.

Die Verpfändung bringt also kein zusätzliches Eigenkapital. Mit anderen Worten, fehlende Eigenmittel können nicht aufgestockt werden.

Anders beim Vorbezug. Er bringt dem Hauskäufer «echtes Eigenkapital». Der Vorbezug – er ist übrigens mehrmals möglich – dient als zusätzliche Finanzierungsquelle bei fehlenden Eigenmitteln. Mit dem Vorbezug übernimmt der Versicherungsnehmer gleichzeitig aber auch die alleinige Verantwortung für die Verwendung vorbezogener Vorsorgegelder.

Bei beiden Möglichkeiten kann bis zum Alter von 50 Jahren ein Beitrag bis maximal zur Höhe der Freizügigkeitsleistung verpfändet oder vorbezogen werden. Ab dem Alter von 50 Jahren entspricht der Maximalbetrag der Freizügigkeitsleistung beim 50. Altersjahr oder aber der Hälfte der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt des Bezugs. Entscheidend ist der höhere Betrag.

## Gesetzliche Auflagen

Grundsätzlich wird der Erwerb von Wohneigentum mit finanzieller Unterstützung von Pensionskassengeldern vom Gesetz als Vorsorgeform anerkannt. Gleichwohl hat sich der Gesetzgeber für eine Reihe von Auflagen und Einschränkungen entschieden. Es sind dies Bestimmungen über:

- den Nachweis des Eigenbedarfs und die Selbstnutzung von Wohneigentum (Zweit- und Ferienwohnungen sind ausgeschlossen);
  - die betragliche Grenze und Rückzahlung des Vorbezugs;
  - die schriftliche Zustimmung des Ehepartners;
  - die Besteuerung des Vorbezugs und den Grundbucheintrag einer Veräusserungsbeschränkung;
  - die Auszahlung und Fristen des Vorbezugs.
- (Vergleiche auch Kasten.)

## Auswirkungen auf Vorsorgeleistungen

Die Verpfändung ist nichts anderes als im Eigenheim gebundenes Vorsorgekapital, auf das der Hypothekargläubiger gegebenenfalls zurückgreifen kann. Das Geld bleibt also bei der Pensions-

### Welches sind die gesetzlichen Bestimmungen?

#### *Selbstnutzung von Wohneigentum:*

Die Pensionskassengelder dürfen ausschliesslich verwendet werden für

- den Erwerb und das Erstellen von Wohneigentum (Alleineigentum, Miteigentum, Gesamteigentum mit dem Ehepartner);
- wertvermehrende Investitionen am Wohneigentum;
- das Erfüllen von Amortisationsverpflichtungen;
- die freiwillige Amortisation von Hypothekendarlehen;
- den Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften oder ähnlichen Beteiligungen.

Die Pensionskassengelder dürfen *nicht* verwendet werden für

- den Erwerb von Zweit- und Ferienwohnungen;
- die Finanzierung des laufenden Unterhalts;
- die Bezahlung von Hypothekarzinsen.

#### *Betragliche Grenzen und Rückzahlung:*

- Bis zum Alter von 50 Jahren können Vorsorgegelder nur bis zur Höhe der

Freizügigkeitsleistung verpfändet oder vorbezogen werden;

- ab dem Alter von 50 Jahren entspricht der Maximalbetrag der Freizügigkeitsleistung beim 50. Altersjahr oder der Hälfte der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt des Bezugs;
- bei Veräusserung des Wohneigentums an Dritte muss der Verkaufserlös an die Pensionskasse zurückbezahlt werden;
- die Rückzahlung des Vorbezugs ist bis drei Jahre vor der Pensionierung möglich.

#### *Schriftliche Zustimmung des Ehepartners:*

- Sowohl Verpfändung als auch Vorbezug bedürfen des schriftlichen Einverständnisses des Ehepartners.

#### *Besteuerung und Grundbucheintrag:*

- Der Kapitalbezug unterliegt der sofortigen Besteuerung, und im Grundbuch wird eine Veräusserungsbeschränkung eingetragen.

#### *Auszahlung und Fristen des Vorbezugs:*

- Die Pensionskasse überweist den Vorbezug direkt an den Verkäufer oder Darlehensgeber;
- der Vorbezug ist mehrmals möglich.

kasse. So hat die Verpfändung auch keine direkten Auswirkungen auf den Vorsorgeschutz bei Risiken, wie Invalidität oder Todesfall.

Beim Vorbezug werden Pensionskassengelder von der Pensionskasse ins Wohneigentum verschoben; der vorbezugene Teil ist somit ans Eigenheim gebunden. Dementsprechend mindern sich die Vorsorgeleistungen, was sich vor allem bei Risiken, wie Invalidität und Todesfall, auswirken kann. Die Verantwortung für die reduzierten Vorsorgeleistungen liegt nun nicht mehr bei der Pensionskasse, sondern allein beim Geldbezügler. Die Leistungen erhöhen sich erst wieder, nachdem der Vorbezug zurückbezahlt worden ist. Wieviel dies im Einzelfall und in Franken ausmacht, ist abhängig vom Alter bei Rückzahlung und der Höhe des rückerstatteten Betrags.

Leistungsminderungen durch den Vorbezug können allerdings durch eine Zusatzversicherung gedeckt werden. Doch müssen die Prämien vollumfänglich durch den Kapitalbezügler, also ohne

Anteil des Arbeitgebers, getragen werden. Die Pensionskasse der Technischen Verbände bietet ihren Mitgliedern eine solche Zusatzversicherung an.

### Wirtschaftliche Aspekte

Pensionskassengelder können mithelfen, den Traum vom Eigenheim schneller wahr werden zu lassen. Sie können zudem mithelfen, durch höheres Eigenkapital günstigere Verzinsungen zu erreichen oder durch zusätzliche Sicherheiten Amortisationen aufzuschieben. Doch das Finanzieren von Wohneigentum mit Mitteln der Berufsvorsorge kann unter Umständen auch Risiko bedeuten. Insbesondere dann, wenn das Eigenheim zu tiefen Marktpreisen verkauft werden muss.

Beim Entscheid zum Erwerb von Wohneigentum – ob mit oder ohne Mittel der 2. Säule – sind wirtschaftliche Überlegungen angebracht. So muss der Käufer nach wie vor über genügend Eigenkapital verfügen, da mit Pensionskassengeldern keine fehlenden Ei-

genmittel aufgestockt werden können. Und nach dem Kauf des Eigenheims muss das Erwerbseinkommen ausreichen, den regelmässigen finanziellen Verpflichtungen, wie Hypothekarzinsen, Amortisationsverpflichtungen und Nebenkosten, nachkommen zu können, da Pensionskassengelder für laufende Kosten nicht verwendet werden dürfen.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte kann das Umlagern von Pensionskassengeldern in das Eigenheim eine gute Sache sein. Erst recht dann, wenn sie Wertvermehrung bringt, Amortisationen aufschiebt sowie nach Abzug von Steuern und Prämien allfälliger Zusatzversicherungen per Saldo zu billigerem Wohnen führt. Übrigens: Nach Rückzahlung des Vorbezugs können die Steuern wieder zurückverlangt werden. Genaues Prüfen lohnt sich also.

Adresse des Verfassers: Daniel Dürr, stv. Geschäftsführer und Leiter Kassenadministration der Pensionskasse der Technischen Verbände SIA STV BSA FSAI, Postfach 5032, 3001 Bern.

## Wettbewerbe

### Alterswohnungen in Untervaz GR

Die Stiftung Alterswohnungen Untervaz veranstaltet einen öffentlichen Projektwettbewerb für die Erstellung von Alterswohnungen in Untervaz.

*Teilnahmeberechtigt* sind Fachleute, die seit dem 1. Januar 1994 ihren Geschäfts- oder Wohnsitz im Kreis Fünf Dörfer oder in der Stadt Chur haben, sowie Bürger von Untervaz. *Fachpreisrichter* sind Brigitte Widmer, Zürich, Clara Däscher, Klosters, Armin Benz, St. Gallen, Jürg Möhr, Maienfeld. Er-

satzfachpreisrichter ist Otto Kreienbühl, Haldenstein. Für *Auszeichnungen* stehen insgesamt 30 000 Fr. zur Verfügung. *Interessierte Fachleute* können das Wettbewerbsprogramm bei der Gemeindeverwaltung, 7204 Untervaz, beziehen. Die *Unterlagen* können ab 3. Oktober gegen Hinterlage von 300 Fr. und unter Beilage eines Ausweises über die Teilnahmeberechtigung bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden. *Termine*: Fragestellung bis 25. November 1994, Ablieferung der Entwürfe bis 27. Januar, der Modelle bis 18. Februar 1995.

## Zuschriften

### Angst vor der Masse?

Zum Beitrag von B. Huber in Heft 38, 15. September 1994

Der aussenstehende «Beobachter» möchte mit ein paar Überlegungen dem «Berichterstatter» helfen, welcher nicht verstehen kann, dass nicht alle Wettbewerbe ohne Beschränkung der Teilnahmeberechtigung ausgeschrieben werden.

Der Berichterstatter scheint dem Irrtum zu unterliegen, dass in jedem Fall die grössere Zahl von eingereichten Entwürfen zur besseren Lösung führt. Das mag für den Fachmann so sein. Für Auslober und Bauherrschaften stimmt das nur bedingt: Die Masse von Entwürfen kann zu grösserer Unsicher-

heit und zu einer grösseren Zersplitterung der Ansichten führen. In einer Gemeinde z.B. haben die entsprechenden Vertreter im Preisgericht nach Abschluss des Wettbewerbes die Kollegen in der Schulpflege, den Gemeinderat, eventuell noch eine Kommission und dann die Gemeindeversammlung davon zu überzeugen, dass das Projekt XY das beste ist. Kann sich der Berichterstatter vorstellen, dass in solchen Fällen eine sehr grosse Zahl von Lösungsvorschlägen zu zusätzlichen und unnötigen Problemen führen kann? Die Durchführung eines Wettbewerbes ist eben nicht nur eine Angelegenheit von Architekten und Ingenieuren, sondern vielfach auch ein politisches Geschehen. Wer das nicht akzeptieren kann, leistet dem Wettbewerbswesen einen Bärendienst.

Wenn der Berichterstatter davon spricht, dass eine grössere Zahl von Wettbewerbs-eingaben auch für die Preisrichter zu bewältigen sein sollte, denkt er zuerst wahrscheinlich wieder an die Fachpreisrichter, welche für diese Aufgabe – in den meisten Fällen nach Zeitaufwand – honoriert werden. Er erkennt aber die Problematik für die Politiker. Es ist in der heutigen Situation, welche immer grössere Ansprüche stellt, für vollamtliche Regierungsmitglieder auch schon bei «kleineren» Wettbewerben nicht immer sehr einfach, die für eine seriöse Beurteilung notwendige Zahl von Tagen reservieren zu können. Schliesslich sollten sie an den Sitzungen des Preisgerichtes ja nicht nur gelegentliche Besucher und Zuhörer, sondern Akteure und Mitwirkende sein. Wenn die Bauherren-Vertretung in den Beurteilungsgremien nicht nur eine Alibifunktion haben soll, werden andere Vorgehensmodelle mit einer transparenten Aufteilung von fachlicher Beurteilung und «politischer» Umsetzung entwickelt werden müssen.

Schliesslich macht der Berichterstatter auch deutlich, dass er Bedenken hat gegen Präqualifikationsverfahren. Dazu sei dem Beobachter die Bemerkung erlaubt, dass solche Verfahren für Bauherren scheinbar ein Bedürfnis sind und dass es eigentlich auch im Interesse von Architekten und Ingenieuren liegen sollte, wenn der Teilnehmerkreis aufgrund von vorgegebenen und von qualitativen Kriterien bestimmt wird. Wäre hier Mitarbeit und ein attraktives Angebot an die Auslober nicht besser als eine diffuse Kritik?

Fridolin Krämer  
Departement Bau, Winterthur