

**Zeitschrift:** Schweizer Ingenieur und Architekt  
**Band:** 112 (1994)  
**Heft:** 51/52

**Artikel:** Mit Pensionskassengeldern zum Eigenheim: Rechnen lohnt sich  
**Autor:** Dürr, Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-78579>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 24.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

sondern etwas, das ununterbrochen neue Gleichgewichte sucht. Gerade darin liegen die Gefahren und die positiven Möglichkeiten für den plötzlich so einflussreichen Teilfaktor, den das instabile Menschengeschlecht ausmacht. Die Veränderungen zu hemmen und auf irgendein früheres Stadium des Lebens der Biosphäre zurückzugehen, ist kaum möglich und vom menschlichen Gesichtspunkt aus nicht wünschenswert. Die Frage ist, ob eine neue Balance der Biosphäre in solcher Weise denkbar wäre, dass eine in ihrer Grösse reduzierte und materiell anspruchslosere Menschheit weiterfahren könnte, Kultur zu schaffen und sich anzueignen? Für Aalto war es klar, dass das kulturelle Vermächtnis, die Möglichkeiten des einzelnen Menschen, seine Persön-

lichkeit durch die Teilnahme an kulturellen Aktivitäten zu bereichern, einen unentbehrlichen Teil unseres Lebens ausmacht, jenen Teil des Daseins, dem wir um jeden Preis Sorge tragen müssen. Vom Zwang, die materielle Überkonsumation und die Verschleuderung der Ressourcen der Erde zu vermindern, kommen wir nicht weg, wenn wir wollen, dass das Leben auf Erden sich in ausgewogener Art fortsetzt. Die Opfer dafür werden umso leichter zu tragen sein, als wir uns mit einem reichen, neuen schöpferischen Kulturleben entschädigen können.

Adresse des Verfassers: Dr. Göran Schildt, Kunsthistoriker, Ekenäs, Finnland.

Gekürzte Fassung eines Vortrages, gehalten an der Universität Zürich im Juni 1994

- [1] Alvar Aalto, Gesamtwerk in 3 Bänden. Herausgegeben von *Karl Fleig* und *Elissa Aalto*. 764 Seiten, 1295 Aufnahmen, Skizzen und Pläne. Text in Deutsch, Französisch und Englisch. Artemis Architektur, Zürich. Preis: Leinen 268 Fr., auch Einzelbände erhältlich. ISBN 3-7608-8058-4
- [2] Alvar Aalto. Herausgegeben von *K. Fleig*, Paperback, Text deutsch und französisch, 256 Seiten, 600 Abbildungen. Artemis Architektur, Zürich, 1991. Preis: 40 Fr. ISBN 3-7608-8104-1

Aufnahmen: *H. Krehl* (Krämer Verlag), *E. Mäkinen*, Helsinki, *A. Welin*, Turku (Die Neue Architektur), *A. Roth*, Artemis, Zürich), *W. Blaser*, Basel, *A. Muelhaupt*, Basel.

## Mit Pensionskassengeldern zum Eigenheim: Rechnen lohnt sich

**Die erweiterten Möglichkeiten, mit Mitteln der beruflichen Vorsorge zum Eigenheim zu kommen, rücken immer näher. Erst kürzlich hat der Bundesrat die dazugehörige Verordnung verabschiedet. In einigen wesentlichen Punkten folgten noch Präzisierungen. Jetzt sind die finanziellen Auswirkungen bekannt: Das Aufzeigen von Mehr- oder Minderbelastungen ist möglich.**

Wer rechnet, um Vor- und Nachteile des neuen Gesetzes abzuwägen, wird dabei verschiedene Aspekte berücksichtigen

VON DANIEL DÜRR,  
BERN

müssen. So gelten in Wohneigentum investierte Vorsorgegelder oder Verwertung des Pfandes als Eigenkapital – und dieses ist steuerpflichtig. Bei der Gegenüberstellung von finanziellen Mehr- oder Minderbelastungen mitzuberücksichtigenden sind auch allfällige Prämien für Zusatzversicherungen zur Deckung reduzierter Vorsorgeleistungen. Doch nicht alle Risiken sind kalkulierbar, vor allem dann nicht, wenn es sich um längerfristige Entwicklung von Hypothekarzinsen, Liegenschaftspreisen und Steuersätzen handelt: präzise Vorhersagen würden an ein Wunder grenzen.

Jede Vergleichsrechnung bezieht sich auf den Einzelfall. Sie basiert immer auf persönlichen Werten und Zahlen. Dazu müssen die von Kanton zu Kanton unterschiedlich angewendeten Besteuerungsmethoden und Tarife berücksichtigt werden (vergleiche Tabelle 3 mit Steuerbeträgen von Kantonshauptorten). Daher gibt es auch keine allgemeingültige Standardberechnung mit Möglichkeiten des Quervergleichs.

Eine Modellrechnung kann jedoch einen Überblick über steuerliche und finanzielle Auswirkungen vermitteln.

### Steuerliche Belastungen

Der Vorbezug ist als sogenanntes Eigenkapital steuerpflichtig. So sind die Pensionskassen auch verpflichtet, den Vorbezug innert 30 Tagen der Eidgenössischen Steuerbehörde zu melden. Diese Steuern – wie auch alle anderen mit dem Erwerb zusammenhängenden Gebühren – dürfen nicht mit Geldern des Vorbezugs, sondern müssen aus dem Portemonnaie des Bezügers bezahlt werden.

Der Vorbezug hat weitere steuerliche Belastungen zur Folge. Durch das höher eingebrachte Eigenkapital ist die Fremdvverschuldung tiefer: Die möglichen Steuerabzüge verringern sich, das steuerbare Einkommen steigt. Demgegenüber wird der Vorbezug vom übrigen Einkommen getrennt und zu speziellen Ansätzen versteuert. Gemäss unserem Berechnungsbeispiel und bei einem Vorbezug von rund Fr. 97 500.– würden die steuerliche Belastungen wie folgt aussehen:

– einmalige Steuer auf dem Vorbezug von ca. Fr. 6300.–;

– jährliche Mehrsteuern durch erhöhtes steuerbares Einkommen von rund Fr. 1597.– (vergleiche Tabelle 1).

Doch zusätzliche steuerliche Belastungen sind auch längerfristig anzusehen. Werden die vorbezogenen Pensionskassengelder bis drei Jahre vor dem ordentlichen Pensionierungsalter nicht rückerstattet, so vermindert sich das persönliche Altersguthaben und die daraus folgende Altersrente. Dementsprechend tiefer ist auch die steuerliche Belastung auf den Altersleistungen. Vorher erbrachte Mehrsteuern können unter Umständen wieder wettgemacht werden. Unser Berechnungsbeispiel ergibt diesbezüglich einen Negativsaldo zu Lasten des Vorbezugs. Bei veränderten Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel Steuer- und Zinssätze, kann die Rechnung für den Einzelnen rasch einmal anders aussehen.

### Rückerstattung des Vorbezugs

Beim Veräussern oder Zweckentfremden des Wohneigentums muss der Vorbezug vollumfänglich, zumindest aber in der Höhe des Verkaufserlöses, zurückerstattet werden – ausgenommen, wenn der Vorbezug unmittelbar für den Kauf von neuem Wohneigentum eingesetzt wird. Es ist auch möglich, den Vorbezug freiwillig und in Raten zurückzubezahlen. Der Mindestbetrag für Rückzahlraten beträgt nach der Verordnung Fr. 20 000.–. Die Rückerstattung – mit ihr steigen auch die Vorsorgeleistungen wieder – ist bis drei Jahre vor Erreichen des ordentlichen Pensionierungsalters möglich. Zwar ist die Rückzahlung steuerlich nicht abziehbar, doch kann die damals auf den Vorbezug entrichtete Steuer, ohne Zinsen,

| <i>Persönliche Daten:</i> |                      |                     |                   |
|---------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|
| Name:                     | MUSTER Hans          |                     |                   |
| Geburtsjahr:              | 1950                 |                     |                   |
| Zivilstand:               | verheiratet          |                     |                   |
| Anzahl Kinder:            | 0                    |                     |                   |
| Konfession:               | evang. ref.          |                     |                   |
| Wohnort:                  | Bern                 |                     |                   |
| <i>Wohneigentum:</i>      |                      |                     |                   |
|                           | <i>ohne Vorbezug</i> | <i>mit Vorbezug</i> | <i>Zinssatz</i>   |
| Kaufpreis                 | 650 000              | 650 000             |                   |
| 1. Hypothek (65%)         | 422 500              | 422 500             | 5,5% *            |
| 2. Hypothek (15%)         | 97 500               | 0                   | 6,0% *            |
| Vorbezug                  | 0                    | 97 500              |                   |
| Steuern auf Vorbezug      | 0                    | 6 300               |                   |
| Eigenkapital              | 130 000              | 130 000             |                   |
| * angenommene Zinssätze   |                      |                     |                   |
| <i>Einkommen:</i>         |                      |                     | <i>Entlastung</i> |
| Bruttolohn                | 93 600               | 93 600              |                   |
| Wertschriftenerträge      | 0                    | 0                   |                   |
| Mietwert Wohneigentum     | 18 000               | 18 000              |                   |
| Total Einkommen           | 111 600              | 111 600             | 0                 |
| <i>Abzüge:</i>            |                      |                     |                   |
| Schuldzinsen 1. Hypothek  | 23 238               | 23 238              |                   |
| Schuldzinsen 2. Hypothek  | 5 850                | 0                   | - 5 850           |
| Berufsauslagen            | 4 500                | 4 500               |                   |
| AHV-Beiträge              | 5 663                | 5 663               |                   |
| PK-Beiträge               | 6 750                | 6 750               |                   |
| Säule 3a                  | ?                    | ?                   |                   |
| Krankenkasse/Unfallvers.  | 4 000                | 4 000               |                   |
| Allgemeiner Abzug         | 3 500                | 3 500               |                   |
| Verheiratetenabzug        | 3 500                | 3 500               |                   |
| Total Abzüge              | 57 000               | 51 150              | - 5 850           |
| Steuerbares Einkommen     | 54 600               | 60 450              | + 5 850           |
| <i>Steuerbelastung:</i>   |                      |                     |                   |
| Staat/Gemeinde/Kirche     | 10 463               | 11 836              | + 1 373           |
| Bundessteuer              | 627                  | 851                 | + 224             |
| Total Steuern             | 11 090               | 12 687              | + 1 597           |
| «Netto»-Einkommen         | 43 510               | 47 763              | + 4 253           |
| Zusätzl. Risikoprämie     |                      | 850                 | - 850             |
| Jährliche Entlastung      |                      |                     | - 3 403           |

Tabelle 1. Berechnungsbeispiel zur Ermittlung der jährlichen Entlastung durch den Vorbezug

zurückverlangt werden. Für die Rückforderung der Steuern ist der Vorbezüger selbst verantwortlich, und zwar unter Vorweisung aller Belege und Unterlagen.

### Auswirkungen auf die Vorsorgeleistungen

Der Vorbezug hat Minderung der Vorsorgeleistungen zur Folge. Das gleiche gilt auch bei Verwertung des Pfandes (vergleiche Tabelle 2). Beim Alterskapital ist dies nicht so gravierend, da der Vorbezug gleichzeitig Altersvorsorge darstellt. Doch im Falle von Risiken, wie Invalidität oder Todesfall, könnten Leistungsreduktionen zu finanziellen Eng-

pässen führen. Die Versicherungslücken bei Risiken lassen sich durch eine Zusatzversicherung abdecken. In unserem Berechnungsbeispiel würde dies bei einem Vorbezug von Fr. 97 500.- eine zusätzliche jährliche Prämie von rund Fr. 850.- ausmachen. Diese Prämie ist vom Vorbezüger selbst zu tragen, da der Arbeitgeber zu Unterstützungsbeiträgen nicht verpflichtet ist.

Verschiedene Vorsorgeeinrichtungen, so auch die Pensionskasse der Technischen Verbände, bieten ihren Mitgliedern zudem die Möglichkeit, sich bis auf die Höhe der Versicherungsleistung vor dem Vorbezug einzukaufen. Die dafür zusätzlich aufzubringenden Zusatzbeiträge, entstehend durch Zinsverluste

| <i>Versicherungsleistung:</i> | <i>ohne Vorbezug</i> | <i>mit Vorbezug</i> | <i>Einbusse</i> |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------|
| Altersrente                   | 43 400               | 29 600              | 13 800          |
| Invalidenrente                | 41 250               | 27 450              | 13 800          |
| Ehegattenrente                | 27 500               | 18 300              | 9 200           |
| Kinderrente                   | 8 250                | 5 500               | 2 750           |

Tabelle 2. Auswirkungen auf Versicherungsleistungen beim Vorbezug von Fr. 97 500.-

| <i>Kanton</i> | <i>Vorbezug Fr. 50 000</i> |                    | <i>Vorbezug Fr. 100 000</i> |                    |
|---------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
|               | <i>ledig</i>               | <i>verheiratet</i> | <i>ledig</i>                | <i>verheiratet</i> |
| Aargau        | 2 684                      | 1 952              | 8 147                       | 6 466              |
| Bern          | 2 834                      | 2 440              | 7 554                       | 6 277              |
| Basel-Stadt   | 2 031                      | 1 988              | 6 009                       | 5 786              |
| Genf          | 1 344                      | 1 301              | 3 702                       | 3 479              |
| Waadt         | 4 512                      | 4 469              | 12 085                      | 11 862             |
| Zürich        | 2 631                      | 2 588              | 6 915                       | 6 239              |

Tabelle 3. Einmalige Steuerbelastungen auf Vorbezug von Kantonshauptorten (Bundessteuer, Kantons- und Gemeindesteuer, Kirchensteuer)

| <i>Kaufpreis in Fr.</i> | <i>300 000</i> | <i>400 000</i> | <i>500 000</i> | <i>600 000</i> |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <i>Finanzierung:</i>    |                |                |                |                |
| 1. Hypothek (65%)       | 195 000        | 260 000        | 325 000        | 390 000        |
| 2. Hypothek (15%)       | 45 000         | 60 000         | 75 000         | 90 000         |
| Eigenkapital (20%)      | 60 000         | 80 000         | 100 000        | 120 000        |
| <i>Gesamtkosten:</i>    |                |                |                |                |
| Zins 1. Hyp. (5,5%)*    | 10 725         | 14 300         | 17 875         | 21 450         |
| Zins 2. Hyp. (6,0%)*    | 2 700          | 3 600          | 4 500          | 5 400          |
| Amortisation 2. Hyp.    | 1 800          | 2 400          | 3 000          | 3 600          |
| Nebenkosten             | 3 000          | 4 000          | 5 000          | 6 000          |
| Gesamtkosten jährlich   | 18 225         | 24 300         | 30 375         | 36 450         |
| empfohlenes             |                |                |                |                |
| Brutt jahreseinkommen   | 54 675         | 72 900         | 91 125         | 109 350        |
| * angenommene Zinssätze |                |                |                |                |

Tabelle 4. Finanzielle Belastung durch Wohneigentum

beim vorbezogenen Deckungskapital, sind steuerlich absetzbar.

### Informationspflichten

Die Verordnung sieht eine Reihe von Informationspflichten vor. Bei Personen, die den Vorbezug oder die Verpfändung in Anspruch nehmen, sind dies:

- der Nachweis über die Selbstnutzung von Wohneigentum;
- die schriftliche Zustimmung des Ehepartners;
- die Mitteilung der Verpfändung an die Vorsorgeeinrichtung.

Überdies sollte der Geldbezüger die Löschung der Veräusserungsbeschrän-

kung im Grundbuch unter Erbringung von Nachweisen selber beantragen.

Die Vorsorgeeinrichtungen haben Antragsteller und Geldbezüger über folgendes zu informieren:

- das für das Wohneigentum zur Verfügung stehende Vorsorgekapital;
- den Mindestbetrag für den Vorbezug (Fr. 20 000.-);
- die Möglichkeiten des wiederholten Vorbezugs (alle fünf Jahre möglich);
- die Höhe der Kürzung der Vorsorgeleistungen beim Vorbezug oder bei Pfandverwertung;
- die Möglichkeiten einer Zusatzversicherung zum Ausgleich der Leistungsminderung;
- das Entstehen von Steuerpflichten beim Vorbezug oder bei Pfandverwertung;

- die Anmerkungen einer Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch;
- die Rückzahlungspflicht bei Veräusserung oder Zweckveränderung des Wohneigentums;
- die Prioritäten zur Genehmigung von Gesuchen bei Liquiditätseingüssen bei der Vorsorgeeinrichtung.

Beim Austritt von Mitgliedern muss die Pensionskasse der neuen Vorsorgeeinrichtung Vorbezug oder Verpfändung von Vorsorgegeldern mitteilen.

### Wohneigentumsförderung: Ja oder Nein?

Mit der Finanzierung von Wohneigentum durch Pensionskassengelder übernimmt der Geldbezüger ein grosses Mass an Eigenverantwortung (vergleiche

Table 4). Denn der Entscheid über das Plazieren von Vorsorgegeldern kann ihm von keiner Pensionskasse abgenommen werden – sie kann ihn nur beraten.

Doch der Wert des Eigenheims lässt sich nicht immer mit rationalen Argumenten und schon gar nicht immer mit Franken und Rappen aufwiegen. Der Besitz von eigenen vier Wänden kann unter Umständen mehr bedeuten als wohl behütetes und zinsbringend angelegtes Geld. Wie auch immer: Vergleichen und rechnen lohnt sich.

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

## Wettbewerbe

### Ergänzungsbauten des Armeeausbildungszentrums Luzern

Der Regierungsrat des Kantons Luzern veranstaltete einen öffentlichen Projektwettbewerb für Ergänzungsbauten des Armeeausbildungszentrums auf dem Kasernenareal in Luzern. Teilnahmeberechtigt waren Architekten, die seit dem 1. Januar 1993 Wohn- oder Geschäftssitz in den Kantonen Luzern, Obwalden, Nidwalden, Uri, Schwyz, Zug oder Tessin haben oder im Kanton Luzern heimatberechtigt sind. Zusätzlich wurden die folgenden fünf Architekturbüros zur Teilnahme eingeladen: Valentin Bearth+Andrea Deplazes, Chur; Ueli Brauen+Doris Wälchli, Lausanne; C. Gautschi+M. Unternährer, Zürich; Meinrad Morger+Heinrich Degelo, Basel; Ueli Schweizer, Bern. Es wurden 105 Projekte beurteilt.

Ergebnis:

1. Preis (30 000 Fr. mit Antrag zur Weiterbearbeitung): Christine Enzmann und Evelyn Enzmann, Zürich
  2. Preis (28 000 Fr.): Meinrad Morger + Heinrich Degelo, Basel; Mitarbeiter: Hermann Kohler, Nadja Keller, Barbara Lenherr, Philipp Esch, Otmar Villiger
  3. Preis (20 000 Fr.): Sandra Giraudi, Gentilino
  4. Preis (15 000 Fr.): Samuel Bünzli, Zürich
  5. Preis (9000 Fr.): Weber+Hofer AG, Zürich; Mitarbeiter: Jürg Weber, Josef Hofer, Andreina Bellorini, Eva Bräutigam Haja Rambelo
  6. Preis (7000 Fr.): Peter Affentranger und Rudolf Dietziker, Luzern; Mitarbeiter: Paolo Fasulo
  7. Preis (6000 Fr.): Matthias Burkart, Luzern
- Ankauf (5000 Fr.): Thomas Lussi, Neuenkirch

Ankauf (5000 Fr.): Schweizer Architekten, Ulrich Schweizer, Bern; Mitarbeiter: Claudia Burri, Illinca Manaila, Daniel Egger, Andreas Maeschi, Guy Lafranchi

Ankauf (5000 Fr.): H. U. Gübelin + A. Rigert; Inh. A. Rigert, Luzern; Mitarbeiter: P. Bisang, R. Heini

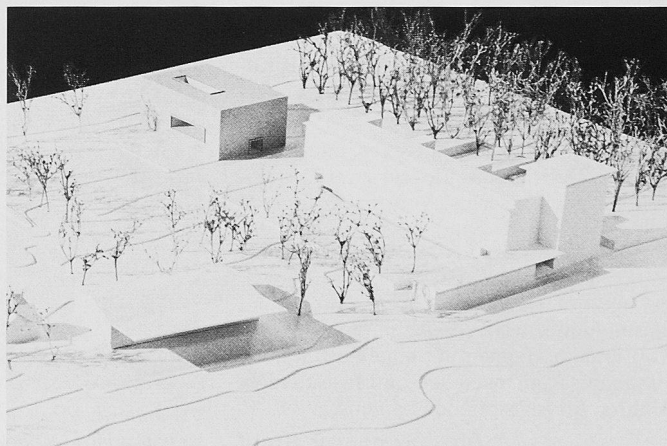
Fachpreisrichter waren Urs Mahlstein, Kantonsbaumeister, Luzern, Silvia Gmür, Basel, Hans-Peter Jost, Stellv. Direktor AFB, Bern, Manuel Pauli, Stadtarchitekt, Luzern, Andrea Roost, Bern, Peter Zumthor, Haldenstein; Ersatzfachpreisrichter waren Max Herger, Abteilungsleiter Kant. Hochbauamt, Luzern, Roman Lüscher, Luzern, Claus Niederberger, Kant. Denkmalpflege, Luzern.

### Überbauung «Untere Grosse Matt» in Liestal BL

Die Stadt Liestal veranstaltet einen öffentlichen Projektwettbewerb für eine Wohnüberbauung auf dem Areal «Untere Grosse Matt». Teilnahmeberechtigt sind Architekten

und Planer, die seit dem 1. Januar 1993 ihren Wohn- oder Geschäftssitz im Bezirk Liestal haben oder Bürger von Liestal sind. Zusätzlich werden fünf auswärtige Büros eingeladen. Fachpreisrichter sind Carl Fingerhuth, Basel, Jacqueline Fosco-Oppenheim, Scherz, Werner Hartmann, Binningen, Hansueli Steinmann, Bauverwalter der Stadt Liestal, Hansueli Remund, Sempach-Station, Ersatz. Die Summe für Auszeichnungen beträgt 80 000 Fr.

Ab 7. Dezember kann auf dem Wettbewerbssekretariat (Bauverwaltung der Stadt Liestal, Rosenstrasse 6, 4410 Liestal) Einsicht in die Wettbewerbsunterlagen genommen werden (Mo-Fr 8.30-11.30 h und 14.30-16.30 h, Di bis 18 h). Gleichenorts kann das Programm gratis bezogen oder bestellt werden. Für die weiteren Unterlagen muss eine Hinterlage von 300 Fr. auf das PC-Konto 40-44-0, BL Kantonalbank Liestal, Kto. Nr. 100.400.053-2 (Vermerk: Projektwettbewerb Untere Grosse Matt und Absender) geleistet werden. Die Unterlagen können auf dem Sekretariat gegen Vorlage der Depot-Quittung abgeholt werden. Termine: Fragestellung bis 14. Januar, Ablieferung der Entwürfe bis 7. April, der Modelle bis 21. April 1995.



Armeeausbildungszentrum Luzern. 1. Preis: Christine und Evelyn Enzmann, Zürich