



Berufliche Vorsorge

## **Regulativ Wohneigentumsförderung**

Columna Sammelstiftung Group Invest, Winterthur

**1.1**

**Verwendung der Vorsorgegelder für Wohneigentum**

Die versicherte Person kann nach Massgabe der Bestimmungen des BVG und des Obligationenrechts über die Wohneigentumsförderung bis zur Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen

- einen Betrag bis zur Höhe ihrer Freizügigkeitsleistung vorbezahlen
- den Anspruch auf Vorsorgeleistungen oder einen Betrag bis zur Höhe ihrer Freizügigkeitsleistung verpfänden.

Wurden Einkäufe in die Vorsorge getätigt, so darf der daraus resultierende Betrag innerhalb der nächsten 3 Jahre nicht vorbezogen werden.

**1.2**

**Zulässiger Verwendungszweck**

Der Vorbezug bzw. die Verpfändung ist zulässig für Wohneigentum zum eigenen Bedarf im In- und Ausland, nämlich für

- den Erwerb oder die Erstellung von Wohneigentum
- Beteiligungen am Wohneigentum
- die Rückzahlung von Hypothekendarlehen.

Die Verwendung für andere Zwecke, beispielsweise für den ordentlichen Unterhalt des Wohneigentums oder die Bezahlung von Hypothekarschuldzinsen, ist nicht zulässig.

Die Mittel der beruflichen Vorsorge dürfen gleichzeitig nur für ein Objekt verwendet werden.

**1.3**

**Zulässiges Wohneigentum**

Als Wohneigentum gilt

- die Wohnung
- das Einfamilienhaus.

**1.4**

**Zulässige Formen des Wohneigentums**

Zulässige Formen des Wohneigentums sind

- das Alleineigentum
- das Miteigentum, namentlich das Stockwerkeigentum, entsprechend der Eigentumsquote
- das Gesamteigentum unter Ehegatten
- das selbstständige und dauernde Baurecht.

Diese Aufzählung ist abschliessend.

**1.5**

**Zulässige Formen der Beteiligung**

Zulässige Formen der Beteiligung sind

- Anteilscheine an einer Wohnbaugenossenschaft
- Aktien einer Mieter-Aktiengesellschaft
- die Gewährung eines partiarischen Darlehens an einen gemeinnützigen Wohnbauträger.

Diese Aufzählung ist abschliessend.

**1.6**

**Eigenbedarf**

Das Wohneigentum muss durch die versicherte Person genutzt werden, und zwar an ihrem zivilrechtlichen Wohnsitz oder ihrem gewöhnlichen Aufenthaltsort. Ist die Nutzung des Wohneigentums durch die versicherte Person vorübergehend nicht möglich (z.B. bei berufs- oder gesundheitsbedingter Abwesenheit), so ist die Vermietung während dieser Zeit zulässig.

Die Verwendung von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge für eine Ferienwohnung ist nicht zulässig.

**1.7**

**Zustimmung des Ehegatten**

Ist die versicherte Person verheiratet, so ist für den Vorbezug bzw. für die Verpfändung die schriftliche Zustimmung ihres Ehegatten nötig.

**1.8**

**Meldepflicht der Stiftung**

Besteht gemäss Art. 40 BVG eine Meldepflicht der Stiftung wegen Vernachlässigung der Unterhaltspflicht durch die versicherte Person, wird die Auszahlung des Vorbezugs bzw. der

Pfandverwertung unter Vorbehalt einer anderslautenden gerichtlichen Anordnung frühestens 30 Tage nach Zustellung der Meldung der Kapitalzahlung an die zuständige Fachstelle für Inkassohilfe vorgenommen.

## 2.1

### Mindestbetrag für den Vorbezug

Für den Vorbezug gilt ein Mindestbetrag von CHF 20 000.–. Dieser Mindestbetrag gilt nicht

- für den Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften oder von anderen zulässigen Beteiligungen
- für Freizügigkeitspolicen.

## 2.2

### Maximale Höhe des Vorbezugs

Vor Alter 50 kann ein Betrag bis zur Höhe der Freizügigkeitsleistung bezogen werden.

Ab Alter 50 darf höchstens der grössere der nach a) und b) ermittelten Beträge bezogen werden:

- die Freizügigkeitsleistung im Alter 50,
  - erhöht um allfällige Rückzahlungen nach diesem Alter
  - vermindert um allfällige Vorbezüge oder Pfandverwertungen nach diesem Alter.
- die Hälfte der Differenz zwischen der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt des Vorbezugs und der für das Wohneigentum in diesem Zeitpunkt bereits eingesetzten Freizügigkeitsleistung.

## 2.3

### Mehrmaliger Vorbezug

Die Stiftung kann alle 5 Jahre geltend gemacht werden.

## 2.4

### Auszahlung des Vorbezugs

Die Stiftung zahlt den Vorbezug spätestens 6 Monate seit Geltendmachung aus.

Ist die Auszahlung innerhalb von 6 Monaten aus Liquiditätsgründen nicht möglich oder zumutbar, so erfolgt sie nach einer der Aufsichtsbehörde zur Kenntnis gebrachten Prioritätenordnung.

Bei Unterdeckung kann die Stiftung die Auszahlung des Vorbezugs zeitlich und betragsmässig einschränken oder ganz verweigern, wenn der Vorbezug der Rückzahlung von Hypothekendarlehen dient. Wird die Auszahlung eingeschränkt oder verweigert, informiert die Stiftung die versicherte Person über die Dauer und das Ausmass dieser Massnahme.

Die Zahlung erfolgt gegen Vorweis der entsprechenden Belege direkt an den Gläubiger der versicherten Person.

## 2.5

### Kürzung der Vorsorgeleistungen

Mit dem Vorbezug wird gleichzeitig der Anspruch auf Vorsorgeleistungen nach den versicherungstechnischen bzw. reglementarischen Grundlagen gekürzt. Die versicherte Person hat die Möglichkeit, zur Schliessung der durch den Vorbezug entstandenen Vorsorgelücken auf ihre Kosten eine Zusatzversicherung abzuschliessen.

## 2.6

### Rückzahlung des Vorbezugs

Der bezogene Betrag muss von der versicherten Person bzw. ihren Erben zurückbezahlt werden, wenn

- das Wohneigentum veräussert wird
- Rechte an diesem Wohneigentum eingeräumt werden, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen
- bei Tod der versicherten Person keine Vorsorgeleistung fällig wird.

Die Übertragung des Wohneigentums an eine vorsorgerechtlich begünstigte Person gilt nicht als Veräusserung. Für diese gilt aber dieselbe Veräusserungsbeschränkung wie für die versicherte Person.

Bei Veräusserung des Wohneigentums beschränkt sich die Rückzahlungspflicht auf den Erlös. Als Erlös gilt der Verkaufspreis abzüglich der hypothekarisch gesicherten Schulden sowie der dem Verkäufer vom Gesetz auferlegten Abgaben. Die innerhalb von 2 Jahren vor der Veräusserung eingegangenen Darlehensverpflichtungen werden nur abgezogen, wenn die versicherte Person nachweist, dass diese zur Finanzierung ihres Wohneigentums notwendig gewesen sind.

Will die versicherte Person den aus einer Veräusserung des Wohneigentums erzielten Erlös im Umfang des Vorbezugs innerhalb von 2 Jahren wiederum für ihr Wohneigentum einsetzen, so kann sie diesen Betrag einer Freizügigkeitseinrichtung überweisen.

Die versicherte Person kann den bezogenen Betrag überdies freiwillig zurückzahlen.

Die Rückzahlung ist zulässig

- bis zur Entstehung des reglementarischen Anspruchs auf Altersleistung
- bis zum Eintritt eines anderen Vorsorgefalls  
oder
- bis zur Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung.

Der Mindestbetrag für die Rückzahlung beträgt CHF 10 000.–. Beläuft sich der ausstehende Vorbezug auf weniger als diesen Betrag, so ist die Rückzahlung in einem Betrag zu leisten.

Mit der Rückzahlung wird der Anspruch auf Vorsorgeleistungen nach den versicherungstechnischen bzw. reglementarischen Grundlagen erhöht.

## Verpfändung

# 3

### 3.1

#### Maximale Höhe der Verpfändung

Vor Alter 50 kann ein Betrag maximal in der Höhe der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt der Pfandverwertung verpfändet werden.

Ab Alter 50 darf höchstens der grössere der nach a) und b) ermittelten Beträge verpfändet werden:

- die Freizügigkeitsleistung im Alter 50,
  - erhöht um allfällige Rückzahlungen nach diesem Alter
  - vermindert um allfällige Vorbezüge oder Pfandverwertungen nach diesem Alter
- die Hälfte der Differenz zwischen der Freizügigkeitsleistung im Zeitpunkt der Verpfändung und der für das Wohneigentum in diesem Zeitpunkt bereits eingesetzten Freizügigkeitsleistung.

Für die Verpfändung von Vorsorgeleistungen gilt keine betragsmässige Begrenzung.

### 3.2

#### Zustimmung des Pfandgläubigers

Soweit die Pfandsumme betroffen ist, bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Pfandgläubigers für

- die Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung
- die Auszahlung von Vorsorgeleistungen
- die Übertragung eines Teils der Freizügigkeitsleistung infolge Scheidung an die Vorsorgeeinrichtung des geschiedenen Ehegatten.

Verweigert der Pfandgläubiger die Zustimmung, so wird der Betrag durch die Stiftung sichergestellt. Der Richter entscheidet über den Anspruch des Pfandgläubigers.

### 3.3

#### Pfandverwertung

Bei der Verwertung des Pfands vor dem Vorsorgefall oder vor der Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung treten die Wirkungen des Vorbezugs ein (vgl. Ziffer 2).

## Sicherstellung des Vorsorgezwecks

# 4

### 4.1

#### Anmerkung im Grundbuch

Die versicherte Person oder ihre Erben dürfen das Wohneigentum nur unter Vorbehalt von Ziffer 2.6 veräussern. Diese Veräusserungsbeschränkung muss im Grundbuch angemerkt werden. Die Anmerkung wird durch die Stiftung dem Grundbuchamt gleichzeitig mit der Auszahlung des Vorbezugs bzw. mit der Pfandverwertung des Vorsorgeguthabens angemeldet.

Die Anmerkung darf auf Veranlassung der versicherten Person gelöscht werden

- bei der Entstehung des reglementarischen Anspruchs auf Altersleistungen
- nach Eintritt eines anderen Vorsorgefalls
- bei Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung
- nach vollständiger Rückzahlung des Vorbezugs.

### 4.2

#### Anteilscheine oder ähnliche Beteiligungen

Der Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft mit Vorsorgegeldern ist nur zulässig, wenn das Reglement der Wohnbaugenossenschaft vorsieht, dass die von der versicherten Person eingesetzten Vorsorgegelder bei Austritt aus der Genossenschaft entweder einer anderen Wohnbaugenossenschaft oder einem anderen Wohnbauträger, von dem die versicherte Person eine Wohnung selbst benutzt, oder einer Einrichtung der beruflichen

Vorsorge überwiesen werden. Diese Bestimmung gilt sinngemäss für Beteiligungen an einer Mieter-Aktiengesellschaft oder einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger.

Erwirbt die versicherte Person mit dem Vorbezug Anteilscheine einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnliche Beteiligungen, so hat sie diese bei der Stiftung zu hinterlegen.

## Geltendmachung und Nachweis

# 5

### 5.1

#### **Geltendmachung des Vorbezugs bzw. der Verpfändung**

Die versicherte Person hat die Geltendmachung des Vorbezugs bzw. der Verpfändung der Stiftung frühzeitig und schriftlich anzuzeigen.

### 5.2

#### **Nachweis**

Die versicherte Person hat mit hinreichenden Dokumenten den Nachweis zu erbringen, für welchen Zweck sie die Mittel der beruflichen Vorsorge verwendet und dass diese in selbstgenutztes Wohneigentum investiert werden.

Sie stellt alle Unterlagen zur Verfügung, die es zur Prüfung des Anspruchs bedarf (z.B. Kaufvertrag, Darlehensvertrag, notarielle Bestätigung für Wohneigentum im Ausland).

## Steuerliche Bestimmungen

# 6

Für die steuerliche Behandlung des Vorbezugs für Wohneigentum sind die gesetzlichen Bestimmungen sowie die Praxis der Steuerbehörden massgebend. Für die Abklärung der steuerlichen Folgen eines Vorbezugs ist die versicherte Person verantwortlich. Die Stiftung lehnt jede Haftung ab.

### 6.1

#### **Meldungen an die Eidgenössische Steuerverwaltung**

Die Stiftung meldet den Vorbezug oder die Pfandverwertung der Freizügigkeitsleistung sowie die Rückzahlung von Beträgen der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

### 6.2

#### **Sofortige Steuerpflicht**

Der Vorbezug und der aus einer Pfandverwertung des Vorsorgeguthabens erzielte Erlös sind als Kapitalleistung aus Vorsorge sofort steuerbar. Die Steuer kann nicht mit dem Vorbezug bzw. mit dem Vorsorgeguthaben verrechnet werden, d.h. sie ist aus anderen Mitteln der versicherten Person aufzubringen.

### 6.3

#### **Rückerstattung der Steuer**

Bei Rückzahlung des Vorbezugs oder des Pfandverwertungserlöses kann die versicherte Person innert 3 Jahren die Rückerstattung des Betrags, der seinerzeit für die Kapitalleistung als Steuer bezahlt wurde, verlangen. Der bezahlte Steuerbetrag wird ohne Zins zurückerstattet.

Nach Ablauf von 3 Jahren ist der Anspruch auf die Rückerstattung erloschen. Für die Rückerstattung des Steuerbetrags ist ein schriftliches Gesuch an diejenige Steuerbehörde zu richten, die ihn erhoben hat. Es ist eine Bescheinigung einzureichen über

- die Rückzahlung
- das im Wohneigentum investierte Vorsorgekapital
- den für den Bund, den Kanton und die Gemeinde auf Grund des Vorbezugs oder der Pfandverwertungen bezahlten Steuerbetrag.

### 6.4

#### **Buchführung**

Die Eidgenössische Steuerverwaltung führt Buch über die gemeldeten Vorbezüge, Pfandverwertungen und Rückzahlungen. Sie bestätigt der versicherten Person auf deren schriftliches Ersuchen hin den Stand des im Wohneigentum investierten Vorsorgekapitals und weist sie auf die für die Rückerstattung der bezahlten Steuern zuständige Behörde hin.

## Information

# 7

### 7.1

#### **Grundinformationen**

Auf schriftliche Anfrage hin oder bei Geltendmachung des Vorbezugs bzw. der Verpfändung informiert die Stiftung die versicherte Person über

- das für Wohneigentum zur Verfügung stehende Vorsorgeguthaben
- die Modalitäten bezüglich Vorbezug und Verpfändung
- die mit einem Vorbezug bzw. einer Pfandverwertung verbundenen Leistungskürzungen
- die Möglichkeiten zur Schliessung einer durch den Vorbezug entstehenden Lücke des Vorsorgeschutzes
- die Steuerpflicht bei einem Vorbezug bzw. einer Pfandverwertung
- den bei Rückzahlung des Vorbezugs bestehenden Anspruch auf Rückerstattung der bezahlten Steuern und die dabei zu beachtenden Fristen.

## 7.2

### Weitergehende Beratung

Die versicherte Person erhält von der Stiftung die wesentlichen Grundinformationen, die ihr eine sachliche Entscheidung über die Verwendung von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge für Wohneigentum ermöglichen. Für weitergehende, individuelle Beratungen in Bezug auf den Erwerb und die Finanzierung von Wohneigentum sowie die steuerlichen Aspekte kann sich die versicherte Person an ihre Bank und ihren Steuerberater wenden.

## Kostenbeteiligung

# 8

### 8.1

#### Gebühren

Gebühren, Abgaben und sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit einem Vorbezug oder einer Verpfändung an Dritte zu leisten sind (z.B. für die Anmerkung im Grundbuch, die Hinterlegung von Anteilscheinen usw.), sind durch die versicherte Person zu tragen.

### 8.2

#### Kostenbeitrag

Für einen Vorbezug erhebt die Stiftung bei der versicherten Person einen Beitrag an die Verwaltungskosten von CHF 500.–, für eine Verpfändung einen solchen von CHF 300.–.

## Auswirkungen eines Vorbezugs bzw. einer Verpfändung

# 9

Der Entscheid der versicherten Person, beim Erwerb von Wohneigentum auf Gelder der beruflichen Vorsorge zurückzugreifen, sollte wohlüberlegt sein.

Der Vorbezug ermöglicht es der versicherten Person, mehr Eigenkapital in das Wohneigentum zu investieren. Einerseits können damit die nötigen Eigenmittel aufgebracht werden, andererseits lassen sich dadurch Fremdkapital (Hypothek) und Zinsbelastung reduzieren. Die Verpfändung ermöglicht in der Regel ein höheres Fremdkapital (Hypothek), den Verzicht bzw. den Aufschub der Rückzahlung des Hypothekendarlehens oder eine Zinsvergünstigung auf eine nachrangige Hypothek.

Der Vorbezug und die Pfandverwertung führen aber zu einer Kürzung der Vorsorgeleistungen. Dies bedeutet, dass die versicherte Person bzw. deren Angehörige im Alter, bei Invalidität oder Tod erheblich weniger Geld aus der beruflichen Vorsorge erhalten. Die versicherte Person sollte deshalb nur dann auf Gelder der beruflichen Vorsorge zurückgreifen, wenn die Fortführung ihrer gewohnten Lebenshaltung trotzdem gewährleistet ist oder sie die Leistungseinbusse durch einen anderen Vorsorgeschutz kompensieren kann. Überdies sollte berücksichtigt werden, dass das in Wohneigentum investierte Vorsorgekapital mit einem höheren Risiko behaftet ist als das durch die Stiftung diversifiziert angelegte Kapital. Durch den Vorbezug bzw. bei Pfandverwertung können der versicherten Person zudem steuerliche Nachteile erwachsen.

## Eingetragene Partnerschaft

# 10

Im Sinne des Bundesgesetzes über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare vom 18.6.2004 sind eingetragene Partnerschaften einer Ehe bzw. eingetragene Partner einem Ehegatten gleichgestellt.

## Inkrafttreten

# 11

Dieses Regulativ tritt am 1. Januar 2023 in Kraft. Es ersetzt die Ausgabe vom 1. Januar 2022.