

Merkblatt Wohneigentumsförderung – Verpfändung

Zur Finanzierung von selbstbewohntem Wohneigentum kann das aktuelle Altersguthaben aus beruflicher Vorsorge ganz oder teilweise oder der Anspruch auf Vorsorgeleistungen verpfändet werden. Dem Hypothekendarlehensgläubiger dienen die verpfändeten Vorsorgeleistungen als Sicherheit. Da dabei kein Altersguthaben abfließt, bleibt die Höhe der Versicherungsleistungen unverändert, solange es nicht zur Pfandverwertung kommt.

Verpfändung möglich

- zur Sicherung eines Hypothekendarlehens für den Kauf / Bau von Wohneigentum (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung)
- für den Aufschub der Rückzahlung eines Hypothekendarlehens

Verpfändung nicht möglich für

- Ferien- oder Zweitwohnung
- Grundstückskauf ohne Bauabsicht
- reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten
- Renovationen und Ausbauten von Räumen, welche nicht dem Wohnen dienen

Voraussetzungen für Verpfändung

- Objekt wird von versicherter Person selbst bewohnt
- Objekt ist im Allein- oder Miteigentum der versicherten Person oder im Gesamteigentum der versicherten Person sowie dessen Ehegatten / deren Ehegattin
- nur ein einziges Objekt betroffen
- versicherte Person ist noch nicht 62 Jahre alt, noch nicht pensioniert und nicht invalid

Höhe der möglichen Verpfändung

- Maximalbetrag: aus Vorsorgeausweis ersichtlich

Kosten

- Bearbeitungsgebühr: CHF 350.00 bis maximal CHF 600.00, je nach Aufwand (unvollständige Unterlagen verursachen administrativen Mehraufwand und damit höhere Bearbeitungsgebühr)

Auswirkungen der Verpfändung

- nur im Falle einer Pfandverwertung
- verpfändete Vorsorgeleistungen dienen Darlehensgeber als Sicherheit
- im Gegensatz zum Vorbezug
 - keine Anmerkung einer Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch
 - keine Reduktion der Versicherungsleistungen, da kein Abfluss von Altersguthaben
 - keine Besteuerung des verpfändeten Betrags (falls keine Pfandverwertung)
 - freiwilliger Einkauf weiterhin möglich

Aufhebung der Verpfändung

- durch Bestätigung des Pfandgläubigers gegenüber aktueller Vorsorgeeinrichtung möglich

Ablauf

- Abschluss Pfandvertrag zwischen versicherter Person und Darlehensgeber
- Einreichung Formular «Gesuch um Verpfändung / Vorbezug von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum» ausgefüllt und handschriftlich unterzeichnet samt erforderlichen Belegen bei PKSO
- Prüfung des Gesuchs durch PKSO
- Bezahlung der Gebühr durch versicherte Person
- Bestätigung der PKSO über Verpfändung an versicherte Person und Darlehensgeber

Offene Fragen? Wir helfen gerne weiter.

Einzureichende Belege

Erstellung von Wohneigentum

- Formular «Gesuch um Verpfändung / Vorbezug von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum» (mit Originalunterschrift per Post)
- Kopie des unterzeichneten Pfandvertrags
- Verpfändungsanzeige der Bank
- Kopie des beurkundeten Kaufvertrags der Bauparzelle
- Kopie des unterzeichneten Architektur- oder Generalunternehmervertrags mit Baukosten und Baubeginn

Erwerb von Wohneigentum

- Formular «Gesuch um Verpfändung / Vorbezug von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum» (mit Originalunterschrift per Post)
- Kopie des unterzeichneten Pfandvertrags
- Verpfändungsanzeige der Bank
- Kopie des beurkundeten Kaufvertrags

Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlichen Beteiligungen

- Formular «Gesuch um Verpfändung / Vorbezug von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum» (mit Originalunterschrift per Post)
- Kopie des unterzeichneten Pfandvertrags
- Verpfändungsanzeige der Bank
- Statuten der Wohnbaugenossenschaft
- Kopie des unterzeichneten Mietvertrags

Renovation von und Um- oder Ausbau an bestehendem Wohneigentum

- Formular «Gesuch um Verpfändung / Vorbezug von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge zur Finanzierung von Wohneigentum» (mit Originalunterschrift per Post)
- Kopie des unterzeichneten Pfandvertrags
- Verpfändungsanzeige der Bank
- aktueller Grundbuchauszug
- kurzer Baubeschrieb samt Baubeginn und Kostenschätzung
- bei umfangreichen Arbeiten Architekturvertrag / Generalunternehmervertrag (falls vorhanden)

Reglementarische Bestimmungen

Art. 54 Vorsorgereglement (Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge [WEF])

- ¹ Die versicherte Person kann bis zur Vollendung des 62. Lebensjahres, längstens aber bis zum Eintritt des Vorsorgefalles Alter oder Invalidität:
 - a) von der Pensionskasse einen Vorbezug verlangen;
 - b) ihren Anspruch auf Vorsorgeleistung oder ihre Freizügigkeitsleistung verpfänden.
- ² Vorbezug und Verpfändung sind nur zulässig:
 - a) für Wohneigentum zum eigenen Bedarf;
 - b) zum Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlicher Beteiligungen, sofern die versicherte Person eine dadurch mitfinanzierte Wohnung selbst benutzt.
- ³ Der Vorbezug oder die Verpfändung darf den Betrag der Freizügigkeitsleistung nicht übersteigen. Hat die versicherte Person das 50. Lebensjahr überschritten, dürfen höchstens die Freizügigkeitsleistung, auf die sie im Alter 50 Anspruch gehabt hätte, oder die Hälfte der aktuellen Freizügigkeitsleistung verpfändet oder vorbezogen werden. Ein Vorbezug muss mindestens CHF 20'000.00 betragen.
- ⁴ Die Pensionskasse vermittelt auf Wunsch der anspruchsberechtigten Person eine Zusatzversicherung, welche die Einbusse des Vorsorgeschatzes durch Kürzung der Risikoleistungen deckt.
- ⁵ Die Pensionskasse kann für den administrativen Aufwand im Zusammenhang mit dem Vorbezug oder der Verpfändung eine angemessene Entschädigung verlangen. Die Auslagen sind in jedem Fall zu vergüten.
- ⁶ Ist die versicherte Person verheiratet oder lebt sie in eingetragener Partnerschaft, so ist ihr Vorbezug nur zulässig, wenn ihr Ehegatte, ihr eingetragener Partner oder ihre eingetragene Partnerin schriftlich zustimmt. Die Pensionskasse kann verlangen, dass die Unterschrift amtlich zu beglaubigen ist.
- ⁷ Die Pensionskasse zahlt den Vorbezug spätestens nach sechs Monaten aus, nachdem die versicherte Person ihren Anspruch gegen Vorweis der entsprechenden Belege geltend gemacht hat.
- ⁸ Die versicherte Person kann den vorbezogenen Betrag bis zur Entstehung des reglementarischen Anspruchs auf Altersleistungen, bis zum Eintritt eines anderen Vorsorgefalles oder bis zur Barauszahlung der Freizügigkeitsleistung zurückbezahlen. Der Mindestbetrag für eine Rückzahlung beträgt CHF 10'000.00.
- ⁹ Wird die Liquidität der Pensionskasse durch Vorbezüge gefährdet, kann die Pensionskasse die Erledigung der Gesuche aufschieben. Sie legt eine Prioritätenordnung für die Behandlung der Gesuche fest und bringt diese der Aufsichtsbehörde zur Kenntnis.
- ¹⁰ Während der Dauer einer Unterdeckung kann der Vorbezug, welcher der Rückzahlung von Hypothekendarlehen dient, verweigert werden.