

Finanzierung Eigenheim mit Vorsorgegeldern

Der Erwerb von Wohneigentum ist oftmals die grösste Investition im Leben. Für viele nur dank einem Vorbezug von Vorsorgegeldern aus der Säule 2 oder Säule 3a möglich. Dies hat aber Auswirkungen auf die Altersvorsorge.

Die Traumimmobilie ist gefunden und die Finanzierung wird nun zum Thema. Die Bank verlangt in der Regel 20% Eigenkapital, welches teilweise über Vorsorgegelder bereitgestellt werden kann. Bei einem Vorbezug der Pensionskassen sind Steuern zu einem reduzierten Steuersatz fällig, welche nicht mit dem vorbezogenen Geld bezahlt werden können. In der Regel sind Vorbezüge bis drei Jahre vor der Pensionierung möglich. Bis

zum Alter 50 kann das ganze Pensionskassen-Guthaben für den Immobilienkauf bezogen werden. Danach ist die Summe eingeschränkt. Im Detail regeln die Pensionskassen den Bezug individuell. Die Pensionskasse trägt im Grundbuch eine Veräusserungsbeschränkung ein, damit bei einem allfälligen späteren Verkauf der Liegenschaft das Geld wieder zurück an die Pensionskasse fliesst. Der Vorbezug bei einer Pensionskasse bedarf einer genauen Planung, da die Gelder frühesten beim Eigentumsübertrag ausbezahlt werden.

Die Guthaben in der Säule 3a können wie bei der Pensionskasse nur alle fünf Jahre bezogen werden. Wer aber sein Säule-3a-Guthaben bei mehreren Stif-

tungen einbezahlt hat, ist von dieser Einschränkung nicht betroffen, da diese Einschränkung pro Stiftung gilt. Der grosse Nachteil eines Pensionskassen-Bezuges besteht darin, dass die Höhe der Altersrente leidet. So resultiert aus einem Bezug von CHF 200 000 im Alter von 45 eine ungefähre Renteneinbusse von CHF 18 000 pro Jahr.

Eine andere Alternative wäre die Verpfändung des Pensionskassen-Guthabens. So bleiben die vollen Leistungen der Pensionskasse bestehen und es fallen keine Steuern an. Bei dieser Variante ist es möglich, bis zu 90% des Liegenschaftswertes belehnen zu lassen. Hier besteht jedoch das Risiko bei Todesfall des Versicherungsnehmers,

da das Kapital der Pensionskasse verrentet wird und nicht mehr als Sicherheit zur Verfügung steht. Somit ist es sinnvoll, eine Todesfallrisikoversicherung abzuschliessen, um über die fehlenden Eigenmittel zu verfügen.

Ein Kostenvergleich zwischen den beiden Varianten Vorbezug und Verpfändung zeigt keine grossen Differenzen. Die höheren Hypothekarzinskosten der Verpfändung werden durch die entfallenden Steuern und die bessere Vorsorge aufgehoben. Wer sich für einen Vorbezug entscheidet, sollte die Leistungseinbussen unbedingt anderweitig kompensieren. Eine unverbindliche Beratung bei einer Fachperson lohnt sich in jedem Fall.



Lukas Kuster
Stv. Leiter
Finanzen

Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch



sonnenbau