

## Ratgeber Vorsorge

# WOHNEIGENTUMS- FÖRDERUNG MIT VORSORGEGELDERN



Flavio Caderas ist Berater Individualkunden der GKB Region Domat/Ems.

Der Kauf eines Eigenheims ist ein bedeutender Schritt. Eine der wichtigsten Entscheidungen ist die Wahl der optimalen Finanzierungsstrategie. Häufig werden dafür Gelder aus der Pensionskasse und der Säule 3a verwendet.

Ob ein Vorbezug von gebundenen Vorsorgegeldern für die Finanzierung von selbst bewohntem Eigentum Sinn macht, ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Fünf Aspekte sind dabei massgebend: Vermögen, Budget, Risikoabsicherung, Rendite/Risiko und Steuern.

Folgende Beispiele zeigen, dass je nach Lebenssituation andere Kriterien für einen Vorbezug von Vorsorgegeldern zur Wohneigentumsförderung (WEF) unterschiedlich gewichtet werden:

Eine junge Familie mit wenig Eigenmitteln ist eher auf den Bezug von Vorsorgegeldern angewiesen. Dadurch muss eine kleinere Hypothek aufgenommen werden. Das führt zu tieferen Kreditkosten und entlastet das Budget. Priorität hat die Absicherung der Fa-

milie bei Erwerbsunfähigkeit und im Todesfall. Diese Erwerbsphase bietet zudem einen längerfristigen Zeithorizont, um die Lücke im Laufe der Jahre wieder zu vermindern.

Für ein unabhängiges Ehepaar mit hohem Einkommen und ausreichend Eigenmitteln sind Steueroptimierung, Absicherung und Rendite wichtiger. In den Renditeüberlegungen zu analysieren sind: Verzinsung der Pensionskasse, Preisentwicklung des Immobilienmarktes sowie die Zinsentwicklung an den Märkten. Es gilt zu berücksichtigen, dass steueroptimierende Sondereinzahlungen in die Pensionskasse erst nach vollständiger Rückzahlung der Vorbezüge möglich sind. Alternativ stellt sich die Frage nach einer Verpfändung der Vorsorgegelder. Im Gegensatz zum Vorbezug dienen die Vorsorgeansprüche nur als Sicherheit und gelten nicht als Eigenmittel. Die Altersleistungen sowie der Versicherungsschutz werden durch eine Verpfändung nicht verändert. Ebenfalls fallen dabei keine Kapitalleistungssteuern an.

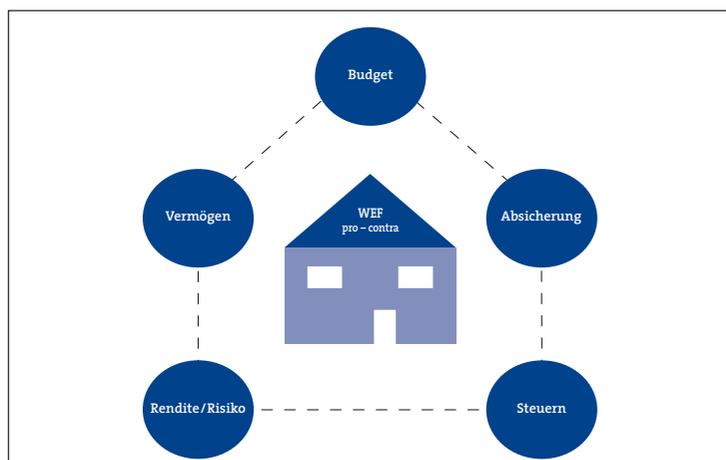
Die Säule 3a eignet sich optimal für das steuerbegünstigte Ansparen von Eigenmitteln. Neben einem Vorzugszins gegenüber normalen Sparkapitalien können Einzahlungen vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Mindestens zehn Prozent des Kaufpreises müssen «echte» Eigenmittel wie Bauland, Bargeld oder die Säule 3a sein. Erst wenn diese nicht zur Finanzierung ausreichen, drängt sich die Überlegung auf, Gelder aus der Pensionskasse zu beziehen.

Beim Kapitalbezug wird eine Kapitalleistungssteuer fällig. Diese privilegierte Besteuerung erfolgt getrennt von den ordentlichen Einkommenssteuern. Bei einer allfälligen späteren Rückzahlung des WEF-Vorbezugs kann diese Steuer zurückgefordert werden.

Mehr unter [gkb.ch/vorsorgen](http://gkb.ch/vorsorgen).

Der nächste Artikel in dieser Serie erscheint Ende September 2018.

## ENTSCHEIDUNGSKRITERIEN WOHNEIGENTUMSFÖRDERUNG WEF



Die Wahl der optimalen Finanzierungsstrategie ist eine wichtige Entscheidung beim Kauf eines Eigenheims.

### GKB-SERIE ZUR PERSÖNLICHEN VORSORGE:

Das Thema «Vorsorgen» beschäftigt Schweizerinnen und Schweizer immer stärker. Sei es in der Jugend, während der Erwerbstätigkeit, im Alter, bei Krankheit, Jobverlust, Heirat, Scheidung oder Steuerfragen: die finanzielle Situation und gesetzliche Rahmenbedingungen ändern sich ständig. In Zusammenarbeit mit der Graubündner Kantonalbank publiziert die «Ruinaulta» dieses Jahr monatlich einen Artikel zu solchen Themen, aufgearbeitet durch Fachspezialisten der GKB. Informationen: Graubündner Kantonalbank, Regionalsitze Domat/Ems (+41 81 632 46 46) und Flims Laax (+41 81 920 96 96), [gkb.ch/vorsorgen](http://gkb.ch/vorsorgen)