

Macht es Sinn, Wohneigentum mit Vorsorgegeldern zu finanzieren?

Der Traum, in den eigenen vier Wänden zu leben, ist ungebrochen. Dazu beigetragen hat sicher das seit Jahren sehr tiefe Zinsniveau. Der Erwerb eines Eigenheims ist ein bedeutender Schritt und will gut überlegt und geplant sein. Insbesondere dann, wenn für die Finanzierung Gelder aus der Pensionskasse oder der gebundenen Säule 3a eingesetzt werden. von Martin Gartmann

Ob der Vorbezug von gebundenen Vorsorgegeldern für die Finanzierung von selbstbewohntem Eigentum Sinn macht, ist von verschiedenen Faktoren abhängig und deshalb immer individuell zu prüfen.

Vorbezug oder Verpfändung?

Eine junge Familie mit noch bescheidenen Eigenmitteln und einem überschaubaren Einkommen ist im Vergleich zu einem unabhängigen Ehepaar mit gutem Einkommen und ausreichend Eigenmitteln eher darauf angewiesen, Vorsorgegelder zu beziehen. Der Vorbezug hat für Schuldnerinnen und Schuldner den Vorteil, dass sich die benötigte Hypothekarhöhe reduziert. Dies führt zu tieferen Kreditkosten und entlastet dadurch das Haushaltsbudget.

Aufgrund des zurzeit sehr tiefen Zinsniveaus gilt es zu prüfen, ob anstelle des Vorbezugs nicht auch eine Verpfändung der Vorsorgegelder in Frage kommt. Die Verpfändung bringt einige Vorteile mit sich, kommt aber nur dann in Frage, wenn die Tragbarkeitssituation nicht allzu angespannt ist. Dies vor dem Hintergrund, dass bei einer Verpfändung eine



Eine professionelle Beratung schützt vor unliebsamen Überraschungen beim Bezug von Vorsorgegeldern.

Bild zvg

höhere Hypothek gewährt wird. Das führt zu einer höheren Tragbarkeitsquote und belastet das Haushaltsbudget infolge der höheren Kreditkosten zusätzlich.

Absicherung und Steuern

Ein spezielles Augenmerk legen sollte man auf die Absicherung der Angehörigen bei Eintreten eines Vorsorgefalls

(Erwerbsunfähigkeit, Tod). Und zwar unabhängig davon, ob Vorsorgegelder bezogen werden oder nicht. Zusätzlich muss zwingend abgeklärt werden, ob ein Vorbezug Auswirkungen auf die Leistungen aus der Pensionskasse beim Eintreten eines Vorsorgefalls hat. Ein Vorteil der Verpfändung von Pensionskassengeldern ist, dass die Risikoleistungen da-

durch nicht geschmälert werden. Bei einem Vorbezug gilt generell: Je früher ein solcher erfolgt, umso mehr Zeit bleibt, um Kapitallücken im Hinblick auf den Ruhestand wieder zu schliessen, beziehungsweise zu mindern. Um sich die Möglichkeit der Steueroptimierung in den Folgejahren nicht zu verbauen, sollte vor einem allfälligen Vorbezug von Vorsorgegeldern berücksichtigt werden, dass steueroptimierende Sondereinlagen in die Pensionskasse erst wieder nach der vollständigen Rückzahlung der Vorbezüge gemacht werden können.

Beim Kapitalbezug aus der Pensionskasse wird eine Kapitaleinkommensteuer fällig. Diese ist privilegiert und erfolgt getrennt von den ordentlichen Einkommenssteuern. Bei einer allfälligen späteren Rückzahlung des Vorbezugs, kann die Kapitaleinkommensteuer zurückgefordert werden. Werden Vorsorgegelder verpfändet, fallen keine Kapitaleinkommensteuern an.

Gesetzliche Bestimmungen

Die Finanzmarktaufsicht (Finma) verlangt, dass mindestens zehn Prozent der Anlagekosten beziehungsweise des Kaufpreises «echte» Eigenmittel wie Bau-

land, liquide Mittel oder Gelder aus der Säule 3a sein müssen. Grundsätzlich drängt sich der Bezug von Vorsorgegeldern aus der Pensionskasse erst dann auf, wenn die erwähnten Quellen als Eigenmittel für die Finanzierung nicht ausreichen. Bei einem Pensionskassen-vorbezug ab Alter 50 gilt es, zusätzliche Auflagen zu erfüllen. Ob das relevante Pensionskassenreglement weitere Bedingungen nennt, ist zwingend zu prüfen.

Individuelle Beratung von Vorteil

Es ist in jedem Fall sehr sinnvoll, sich kompetent beraten zu lassen; unabhängig davon, in welcher Lebenssituation man sich befindet und ob Vorsorgegelder für die Finanzierung des Eigenheims eingesetzt werden. Sei dies bei der Strukturierung der Finanzierung, bei der Wahl der richtigen Finanzierungsstrategie und der Auswahl der passenden Finanzierungsinstrumente.

Mit einer professionellen Begleitung lässt sich vermeiden, dass der Traum vom Eigenheim zum Albtraum wird.

■ **Martin Gartmann ist Leiter Privatkunden und Hypotheken, Graubündner Kantonalbank**

Wohnen in der Region

CHURER RHEINTAL

ZU VERKAUFEN

Igis
Gepflegte 5 1/2 Zi. whg.

Moderner Innenausbau, Südbalkon, eigene WM/Tumbler, 2 Tiefgaragen-PP's. Bushaltestelle vor dem Haus VP CHF 750'000.-

Renato Faoro
RE/MAX Zizers
081 300 07 54, renato.faoro@remax.ch



www.remax.ch



PRÄTTIGAU / DAVOS

ZU VERKAUFEN

WERTE ERHALTEN



KÜBLIS

Die grosse und attraktive **Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit Werkstatt und Lager** überzeugt durch die sehr gute Lage und die diversen Nutzungsmöglichkeiten. Der sehr schöne Ladenbereich könnte auch als Büro, Spielgruppenraum, Kinderhort, Atelier, Produktionsstätte oder vieles mehr genutzt werden.

CHF 890 000.-, inkl. 11 Aussenparkplätze

Poststrasse 1 · 7130 Ilanz · 081 925 17 17 · info@immobilias.ch

KAUFGESUCHE

Junge Familie mit 2 Kleinkindern (gebürtige Emser) suchen **Bauland oder Umbauobjekt** an schöner Lage in **Domat/Ems** oder **Chur**.

Wie lieben das Wohnen und möchten unseren Kindern das Aufwachsen in einem Einfamilienhaus ermöglichen.

Für jede seriöse Offerte sind wir dankbar.

Chiffre 1004578A,
Somedia Promotion,
Postfach 91, 7007 Chur

CHURER RHEINTAL

ZU VERMIETEN

DOMAT / EMS

Zu vermieten an der Via Caguils
4 1/2-Zimmer-Wohnung
sonnige, bevorzugte Lage
2 Balkone, Lift
Mietzins exkl. NK Fr. 1290.-
Tel. 081 252 69 69

**Blut spenden hilft
Leben retten**

MITTELBÜNDEN

ZU VERKAUFEN

Zu verkaufen:

1,5-Zimmer-Wohnung
in Churwalden zum Verkehrswert
von Fr. 386'700.-

Eilofferten an Chiffre 1004717,
Somedia Promotion AG,
Postfach 491, 7007 Chur

**MEIN SOHN
KIFFT**

Wir unterstützen Sie!

Kontaktieren Sie uns.
0800 104 104
www.suchtschweiz.ch



**Coronavirus
gemeinsam
stoppen.**

Jedes Kind hat ein Recht auf Schutz.
Jetzt spenden: PC 80-7211-9 oder unicef.ch

unicef
für jedes Kind

Jeder Betrag hilft



**“Wenn ich
gross bin,
werde ich Arzt.”**

**Die Zukunft liegt
in den Händen
der Kinder.**

Danke, dass Sie die Stiftung Terre des hommes in Ihrem Testament berücksichtigen. Sie helfen uns dabei, die kommende Generation zu unterstützen.

www.tdh.ch/testament

Siege | Hauptsitz | Sede | Headquarters
Av. Montchoisi 15, CH-1006 Lausanne
T +41 58 611 06 66, F +41 58 611 06 77
E-Mail: info@tdh.ch, PCK: 10-11504-8

Terre des hommes
Kinderhilfe weltweit.