



Wann macht es Sinn, Wohneigentum mit Vorsorgegeldern zu finanzieren?

Der Erwerb von Wohneigentum ist ein sehr emotionaler und bedeutender Schritt. Immer häufiger werden dafür Gelder aus der Pensionskasse und der gebundenen Säule 3a verwendet. Beim Entscheid für oder gegen den Vorbezug spielen mehrere Faktoren eine entscheidende Rolle. Besonders wichtig: die individuelle Prüfung der Situation. von Martin Gartmann

Ob der Vorbezug von gebundenen Vorsorgegeldern für die Finanzierung von dauernd selbst bewohntem Eigentum Sinn macht, ist von verschiedenen Faktoren abhängig – und deshalb individuell zu prüfen.

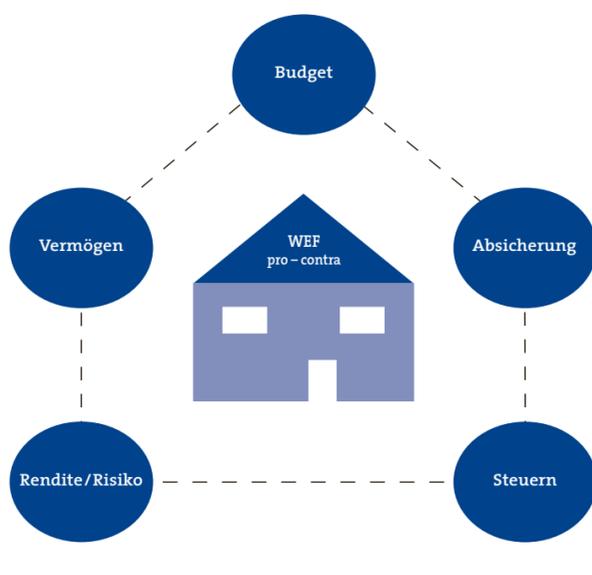
Vorbezug Vorsorgegeld: Ja oder nein?

Eine junge Familie mit bescheidenen Eigenmitteln ist im Gegensatz zu einem unabhängigen Ehepaar mit hohem Einkommen und ausreichend Eigenmitteln eher darauf angewiesen, Vorsorgegelder zu beziehen.

Bei einem Vorbezug kann eine kleinere Hypothek aufgenommen werden. Dies führt zu tieferen Kreditkosten und entlastet entsprechend das Budget. Ein spezielles Augenmerk ist auf die Absicherung der Familie bei Erwerbsunfähigkeit und im Todesfall zu legen. Rendite- und Steuerüberlegungen spielen in dieser Phase eine untergeordnete Rolle. Generell gilt: Je früher ein Vorbezug erfolgt, desto mehr Zeit bleibt, um Kapitallücken im Laufe der Jahre wieder zu mindern.

Um sich die Möglichkeit der Steueroptimierung nicht zu verbauen, gilt es

Entscheidungskriterien Wohneigentumsförderung WEF.



Eigenheimfinanzierung mit Vorsorgegeldern: Eine Beratung hilft beim Entscheid.

Grafik zvg

vor einem allfälligen Vorbezug von Vorsorgegeldern zu berücksichtigen, dass steueroptimierende Sondereinzahlungen in die Pensionskasse erst wieder nach vollständiger Rückzahlung der Vorbezüge möglich sind.

Als Alternative kommt allenfalls eine Verpfändung der Vorsorgegelder infrage. Dadurch kann Potenzial für eine höhere Hypothek geschaffen werden. Dabei gilt es jedoch, die Tragbarkeit im Auge zu behalten. Die Altersleistungen sowie der Versicherungsschutz werden durch eine Verpfändung nicht verändert.

Gesetzliche Auflagen und Steuern

Die Finanzmarktaufsicht (Finma) verlangt, dass mindestens zehn Prozent des Kaufpreises «echte» Eigenmittel wie Bauland, liquide Mittel oder Gelder aus der Säule 3a sein müssen. Grundsätzlich drängt sich die Überlegung, Vorsorgegelder zu beziehen, erst dann auf, wenn die erwähnten Quellen als Eigenmittel für die Finanzierung nicht ausreichen.

Bei einem Vorbezug ab Alter 50 gilt es, zusätzliche gesetzliche Auflagen zu erfüllen. Ob das relevante Pensions-

kassenreglement weitere Bedingungen nennt, ist zwingend zu prüfen. Beim Kapitalbezug wird eine Kapitalleistungssteuer fällig. Diese privilegierte Besteuerung erfolgt getrennt von den ordentlichen Einkommenssteuern. Bei einer allfälligen späteren Rückzahlung des Vorbezugs kann diese Steuer zurückgefordert werden. Werden Vorsorgegelder hingegen verpfändet, fallen keine Kapitalleistungssteuern an.

Lebenssituation berücksichtigen

Unabhängig davon, in welcher Lebenssituation sich interessierte Personen befinden – der Entscheid, ob Vorsorgegelder für die Finanzierung des Eigenheims eingesetzt werden sollen, muss reiflich überlegt werden. Eine kompetente Beratung kann helfen, dass der Traum vom Eigenheim nicht zum Albtraum wird.

■ **Über den Autor: Martin Gartmann** ist Leiter Private Kunden bei der Graubündner Kantonalbank.

Wohnen in der Region

CHURER RHEINTAL
ZU VERKAUFEN

immobilias.ch

CHUR
Das exklusive und einzigartige **Zweifamilienhaus** an traumhafter Lage mit herrlicher Aussicht. Bestehend aus einer **6-Zimmer-Maisonettewohnung** und einer **4.5-Zimmer-Wohnung**
CHF 3 500 000.-
inkl. fünf Einstellplätzen in der Tiefgarage

BAD RAGAZ
Ein schönes Wohnhaus im bekannten Kurort Bad Ragaz mit einer **4.5-Zimmer-Wohnung** und einer **2-Zimmer-Einliegerwohnung**. An sonniger Hanglage mit herrlichem Panoramablick
CHF 850 000.-
inkl. Garage und vier Aussenparkplätzen

081 925 17 17 · info@immobilias.ch

Montana ag
Immobilien und Finanzen

Chur MFH „Schweizerhof“
Rohbau vollendet Bezugsbereit Ende 2015

Zu verkaufen an bevorzugter Lage grosszügige Eigentumswohnung
4½ Zimmer Erdgeschoss mit grossem Gartensitzplatz

Entdecken Sie die Vorteile von einem hohen Ausbaustandard und **bestimmen Sie den Innenausbau selbst**. Erfahren Sie mehr aus unserer Verkaufsdokumentation (www.montana-invest.ch) oder wir stellen Ihnen diese gerne zu.

svit Weitere Auskünfte unter:
Montana AG Immobilien und Finanzen
T. 081 256 07 07 montana@montana-invest.ch

Verzweifelt?
Ein Gespräch hilft.
Anonym und vertraulich. Rund um die Uhr.

Tel 143
Die Dargebotene Hand

Beratung per Mail/Chat: www.143.ch Spendenkonto 30-14143-9

DOMAT/EMS
zu verkaufen FREISTEHENDES
5.5 (6.5) Zi.EINFAMILIENHAUS
Baujahr 2001 (neuwertiger Zustand), Landfläche 400 m², ruhige, sonnige Lage in bevorzugtem Wohnquartier; 196 m² Nettogeschossfläche; 248 m² Gesamtnutzfläche; schöner Wintergarten; Garagenbox mit 2 PP im Freien.
CHF 1.05 Mio

Rufen Sie uns einfach an.
081 284 00 24
GERMANO DE GANI IMMOBILIEN CHUR

Zu verkaufen
5½-Zimmer-Doppelhaushälfte in Landquart

- 196 m² Wohnfläche
- Südlage und Abendsonne pur
- Neuwertig, unverbaubare Wald- und Bergsicht
- 3 Badezimmer
- Ausgebauter Dachstock
- Hobbyraum / Keller / Waschküche
- Grosser Garten
- Garage und 2 Aussenparkplätze
- Moderne Küche mit GS und Steamer

Verhandlungsbasis Fr. 850 000.-
Interesse: Tel. 079 448 03 23

BÜNDNER OBERLAND
ZU VERKAUFEN

Zu verkaufen in Trin-Dorf
grosszügige **4½-Zi.-Dachwohnung** mit Balkon und einem weitsichtigen und unverbaubaren Ausblick. Charakterstarke und lichtdurchflutete Räume sowie ein individueller Ausbau mit vielen Nuancen erwarten Sie.

Die Wohnung ist bezugsbereit ab Ende Juli 2015 oder nach Vereinbarung.

Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an:
mail@markas.ch oder
Telefon 079 345 83 53

TRUN
zu verkaufen **HERRSCHAFTLICHES 12-Zimmer-Wohnhaus**
mit separater Praxis; Baujahr 1959 (guter Zustand – Sanierungen 2005-2010); Landfläche 1388 m²; Kubatur 3'000 m³ (1); Gesamtnutzfläche innen 800 m².

KP auf Anfrage
(interessante Konditionen)

Rufen Sie uns einfach an.
081 284 00 24
GERMANO DE GANI IMMOBILIEN CHUR

PRÄTTIGAU / DAVOS
ZU VERKAUFEN

Schiers
Zu verkaufen
Wohn- und Geschäftshaus an bester Lage

- Ideale Kapitalanlage
- Sehr günstiger Kaufpreis
- Hohe Rendite

Weitere Auskünfte:
KOHLER IMMOBILIEN
7000 Chur
Tel. 081 250 05 20 · Mob. 078 715 09 54

Von Herz zu Herz.
Wir brauchen Spenden und Mitglieder.

Krebsliga Zentralschweiz
Tel. 055 442 89 70 – info@krebsliga.info – www.krebsliga.info – PC-Konto 60-13232-5

Selbstbestimmung!

Rotes Kreuz Graubünden
Crusch Coitschna Grischun
Croce Rossa Grigione

www.srk-gr.ch/patientenverfuegung/ • Telefon 081 258 45 84