



Vorbezugs-/Verpfändungsbegehren

Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

Angaben über Arbeitgeber

Firma, Ort

Betrieb (Stadt - Region Plessur - IBC - Bürger G.)

Stadt Chur, Chur _____

Personalien der versicherten Person

Name

Vorname

Geboren am

Strasse

PLZ und Ort

Ich bin voll arbeitsfähig

Telefon Nr. Geschäft

Telefon Nr. Privat

 ja nein

Ich bin verheiratet*

Name Ehegatte (m/w)*

Vorname Ehegatte (m/w)*

 ja nein

* oder lebe in eingetragener Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Partnerinnen oder Partner gemäss Partnerschaftsgesetz (PartG)

Vorbezug

Der Vorbezug soll erfolgen per Datum _____

 Ich beantrage den Vorbezug von CHF _____

 Ich beantrage den Vorbezug des maximal zulässigen Betrages

Überweisung an Verkäufer / Darlehensgeber:

(die Zahlstelle muss der Verkäufer, ein Gläubiger bzw. ein Hypothekar-Darlehensgeber sein)

Konto/IBAN

Clearing Nr.

Bank

Kontoart

Endempfänger (Kontoinhaber): _____

➔ Lautet das Konto des Endempfängers beim Kauf eines Wohnobjektes **nicht** auf den Verkäufer, dann wird zwingend eine Bestätigung der Bank benötigt, dass der auf obenerwähntes Konto ausbezahlte Betrag ausschliesslich zum Zwecke von Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge verwendet wird.



Verpfändung

Verpfändung per Datum _____

Ich beabsichtige zu verpfänden:

den Betrag von CHF _____

den jeweils maximal möglichen Betrag (entspricht dem Betrag zum Zeitpunkt einer allfälligen Pfandverwertung)

Adresse Pfandgläubiger (Name, Strasse, PLZ und Ort)

Zweck

Die Mittel will ich verwenden für:

Kauf von Wohneigentum

Neuerstellung von Wohneigentum¹

Rückzahlung Hypothekendarlehen

Beteiligung an Wohneigentum (z. B. Wohnbaugenossenschaft)

Umbau und Sanierung von Wohneigentum²

Übertrag (Verkauf altes Wohnobjekt und Reinvestition in neues Wohnobjekt)³

Mit der Unterzeichnung dieses Begehrens wird Folgendes bestätigt resp. anerkannt:

¹) Bei Neuerstellung: Der Vorbezug wird **zurückbezahlt**, falls das Bauprojekt nicht verwirklicht werden kann.

²) Bei Umbau und Sanierung: Es handelt sich **nicht** nur um Reparaturen und Unterhaltsarbeiten.

³) Ein Übertrag eines Vorbezugs beeinflusst die fünfjährige Frist für den nächst möglichen Vorbezug nicht; massgebend für die fünfjährige Frist für den nächsten Vorbezug bleibt weiterhin der letzte Vorbezug vor dem Übertrag auf das neue Wohnobjekt.

Frühere Verwendung

Ich habe bereits Mittel aus meiner beruflichen Vorsorge

vorbezogen verpfändet

Datum

Betrag

Vorsorgeeinrichtung / Pfandgläubiger

_____ CHF _____

Ich habe in den letzten 3 Jahren freiwillige Einkäufe in die berufliche Vorsorge getätigt.

Datum

Betrag

_____ CHF _____

Objekt, Art und Standort

Beim Wohnobjekt handelt es sich um

ein Einfamilienhaus

eine Eigentumswohnung

Das Wohnobjekt befindet sich bzw. wird sich befinden:

an meinem zivilrechtlichen Wohnsitz und ist / wird von mir selbst bewohnt

an meinem gewöhnlichen Aufenthaltsort und ist / wird von mir selbst bewohnt

Strasse, PLZ und Ort, Land

Eigentümer

Ich bin bzw. werde sein:

Gesamteigentümer mit Ehegatten

Miteigentümer (Anteil in % _____)

Alleineigentümer

Mieter einer Wohnbaugenossenschaft mit Anteilschein



Kosten / Hypothek

Kaufpreis- bzw. Erstellungspreis (nur bei Neuerwerb) CHF _____
Hypotheken / Darlehen auf Wohneigentum (nur bei Neuerwerb) CHF _____
Budget/vorgesehene Kosten für Umbau und Sanierung CHF _____

Grundbuchamt

Ich bin mit der Eintragung einer Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch einverstanden. Dieses Einverständnis gilt auch dann, wenn das Objekt verkauft wird und der Erlös innerhalb von zwei Jahren in ein neues Objekt reinvestiert wird (Anmeldung einer Veräusserungsbeschränkung auf das neue Objekt). Die Eintragungsgebühr beim Grundbuchamt wird von mir bezahlt.

Eintragung (nähere Bezeichnung z.B. Nr. Registerblatt/Kataster/Grundstück): _____

Zuständiges Grundbuchamt: _____

Zusatzversicherung

Betrifft versicherte Personen, bei denen im Todesfall keine Hinterlassenenleistungen fällig werden (= Ehegatten- bzw. Lebenspartnerrente, Waisenrenten oder Todesfallkapital) und deshalb ein Vorbezug für Wohneigentum zurückzuzahlen ist (BVG Art. 30d Abs. 1 lit. c).

Ich bin an einer Zusatzversicherung interessiert, welche im Todesfall eine allfällige Rückzahlung des Vorbezugs abdeckt. Bitte um Kontaktaufnahme.

ja nein

Unterschriften

Bei unverheirateten Personen ist eine Bescheinigung des Zivilstandes (z.B. Kopie aus Familienbüchlein oder Bescheinigung des Zivilstands durch ein Zivilstandsamt) einzureichen.

Bei verheirateten Personen oder bei Personen in eingetragener Partnerschaft nach PartG muss die Unterschrift des Ehegatten bzw. der Partnerin oder des Partners notariell beglaubigt werden. Die Beglaubigung kann durch einen Notar, ein Grundbuchamt oder einen Gemeindeschreiber erfolgen.

Mit der Unterzeichnung dieses Begehrens wird zudem bestätigt, über die Auswirkungen des Vorbezugs/der Verpfändung auf die Vorsorgeleistungen und die steuerlichen Folgen informiert worden zu sein (s. Merkblatt im Anhang zu diesem Begehren).

Ort, Datum Unterschrift versicherte Person Unterschrift Ehegatte bzw. Partner/in*

*Die Unterschrift der Partnerin oder des Partners wird nur bei eingetragener Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Partner gemäss Partnerschaftsgesetz benötigt.

Zwingend erforderliche Unterlagen, für Bestätigung, dass Voraussetzungen erfüllt sind:

- Grundbuchauszug oder, falls noch nicht vorhanden, ein notariell beglaubigter Kaufvertrag
 Darlehens-/Hypothekar-Verträge (oder anderer Nachweis für Sicherstellung der Restfinanzierung)
 Reglement und Bestätigung Wohnbauträger (bei Erwerb Beteiligungspapier)
 Nur bei Neubau: Baubewilligung und Bauvertrag mit Generalunternehmung oder Architekten
 Nur bei Umbau und Sanierung: Baubewilligung und Baubudget mit Beschrieb der Bauarbeiten oder Offerten
 Bei unverheirateten Personen: Zivilstandsnachweis
 Bei Übertrag: öffentlich beurkundeter Verkaufsvertrag altes Objekt, und öffentlich beurkundeter Kaufvertrag neues Objekt.

Amtliche Beglaubigung der Unterschrift des Ehegatten bzw. des Lebenspartners

Die Beglaubigung kann und sollte möglichst auf der Rückseite dieses Formulars vorgenommen werden.

(Rückseite von Seite 3 - für amtliche Beglaubigung der Unterschrift des Ehegatten bzw. der Partnerin oder des Partners)





Merkblatt

Förderung von Wohneigentum mit Mitteln aus der beruflichen Vorsorge

Worum geht es?

Zur Finanzierung für durch Sie selbstbewohntes Wohneigentum können Sie Ihre angesparten Vorsorgegelder vorbezahlen oder verpfänden.

Wofür kann das Vorsorgekapital eingesetzt werden?

Der Vorbezug bzw. die Verpfändung von Vorsorgegeldern ist für folgende Zwecke zulässig:

- Für den Erwerb, die Erstellung, den Aus- und Umbau sowie eine *wertvermehrende* Renovation von Wohneigentum, das selbst und dauernd von der versicherten Person bewohnt wird. Darunter fallen Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (nicht aber Ferienhäuser oder Ferienwohnungen und Wohneigentum ausserhalb des gemeldeten Wohnsitzes/mit Nutzung als Zweitwohnung).
- Für die Rückzahlung (Amortisation) von Hypotheken auf selbstbewohntem Wohneigentum.
- Für den Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlichen Beteiligungen.

Vorbezug

Bei einem Vorbezug wird das beantragte Freizügigkeitskapital an den Verkäufer oder Ersteller des Wohneigentums oder an Ihren Hypothekargläubiger ausbezahlt. Durch den Vorbezug erhöhen Sie Ihren Eigenkapitalanteil zur Finanzierung des Wohneigentums.

Bei Auszahlung auf ein Baukonto, das auf Sie als beziehende Person lautet, wird von der Bank eine Verwendungszweckbestätigung benötigt, dass der ausbezahlte Betrag ausschliesslich für den Erwerb oder den Aus- und Umbau sowie die Renovation von Wohneigentum verwendet wird.

Verpfändung

Bei der Verpfändung bieten Sie dem Hypothekargläubiger Ihre Vorsorgeansprüche als Sicherheit an. Das Vorsorgekapital bleibt in der Pensionskasse Stadt Chur (nachstehend als PKSC genannt). Sie können verpfänden:

- Ihre Ansprüche auf Vorsorgeleistungen im Alter, bei Invalidität oder Tod.
- Einen Betrag bis zur Höhe Ihrer Austrittsleistung.

Wer kann vorbezahlen oder verpfänden?

Aktive versicherte Personen können zum Erreichen des AHV-Referenzalters einen Vorbezug oder eine Verpfändung für Wohneigentum vornehmen.



Wie viel kann maximal beansprucht werden?

Bis zum Alter 50 können Sie einen Betrag bis maximal zur Höhe Ihrer aktuellen Austrittsleistung (also das Altersguthaben) vorbeziehen oder verpfänden.

Ab Alter 50 entspricht der Höchstbetrag entweder Ihrer Austrittsleistung im Alter 50 oder aber, falls dieser Betrag höher ist, maximal der Hälfte Ihrer aktuellen Austrittsleistung.

Der maximal zulässige Betrag reduziert sich um die Summe der Einkäufe, die in den letzten 3 Jahren vor dem gewünschten Vorbezug gemacht wurden. Wiedereinkäufe im Falle der Ehescheidung oder gerichtlichen Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft sind davon ausgenommen.

Der für Wohneigentumsförderung zur Verfügung stehenden Betrag ist auf dem Versicherungsausweis unter "Weitere Informationen" aufgeführt oder er kann auch bei der Geschäftsstelle PKSC angefragt werden.

Gibt es einen Mindestbetrag für den Vorbezug?

Für den Vorbezug gilt ein Mindestbetrag von 20'000 Franken. Vorbezüge für Wohneigentum sind nur alle **5 Jahre** zulässig.

Der Mindestbetrag gilt nicht für den Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften und von ähnlichen Beteiligungen.

Welches sind die Auswirkungen auf die Vorsorge?

A) Bei Verpfändung

Mit der Verpfändung verlassen keine Gelder die Vorsorgeeinrichtung, weshalb die Rentenansprüche unverändert bleiben. Dies ändert sich aber im Moment, in dem der Hypothekargläubiger das Pfand verwerten will und die Auszahlung des Pfandes von der Vorsorgeeinrichtung verlangt. Eine Pfandverwertung erfolgt, wenn Sie Ihren Verpflichtungen aus dem Pfandvertrag nicht mehr nachkommen können. Bei einer Pfandverwertung treten die gleichen Wirkungen auf wie bei einem Vorbezug.

B) Bei Vorbezug

Bei einem Vorbezug werden bei der PKSC nur die Vorsorgeleistungen im Alter gekürzt. Die Risikoleistungen bei Tod und Invalidität der PKSC richten sich nach dem versicherten Lohn und verändern sich daher aufgrund des Vorbezugs nicht.

Die Berechnung der Leistungskürzung können Sie bei der Geschäftsstelle der PKSC anfragen bzw. bestellen. Nach Verarbeitung eines Vorbezugs WEF erhalten Sie einen neuen Versicherungsausweis.

Bei einem Todesfall ohne leistungsberechtigte Hinterlassene ist ein Vorbezug an die PKSC zurückzahlen.

Kann die Rückzahlungspflicht im Todesfall ohne Hinterlassenenleistungen versichert werden?

Ja. Zur Deckung der mit dem Vorbezug oder der Pfandverwertung entstehenden allfälligen Rückzahlungspflicht im Todesfall können Sie bei einer Versicherungsgesellschaft Ihrer Wahl eine Risikoersatzversicherung abschliessen. Die Kosten der Zusatzversicherung gehen voll zu Ihren Lasten.



Wie steht es mit der Rückzahlung des Vorbezugs?

Der vorbezogene Betrag muss von der versicherten Person oder seinen Erben an die Vorsorgeeinrichtung zurückbezahlt werden, wenn

- das Wohneigentum vor Beginn des Anspruchs auf Altersleistungen veräussert wird oder Rechte an diesem Wohneigentum eingeräumt werden, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen (z.B. Vermietung an Dritte, Wohnrecht, Nutznießungsrecht)
- beim Tod des Versicherten vor Beginn des Anspruchs auf Altersleistungen keine Hinterlassenenleistungen fällig werden.

Zur Sicherung des Vorsorgezwecks veranlasst die Pensionskasse beim zuständigen Grundbuchamt die Anmerkung einer Veräusserungsbeschränkung auf Ihrem Grundstück.

Der vorbezogene Betrag kann zurückbezahlt werden

- bis zur Entstehung des vorzeitigen bzw. ordentlichen Anspruchs auf die Altersleistungen;
- bis zum Eintritt eines anderen Vorsorgefalls oder bis zur Barauszahlung der Austrittsleistung.

Der Vorbezug kann auf einmal oder in mehreren Teilbeträgen zurückbezahlt werden. Der Mindestbetrag für eine Teilrückzahlung beträgt 10'000 Franken. Ist die Restschuld weniger als CHF 10'000, dann muss diese in einem Male zurückbezahlt werden (keine Teilzahlung möglich).

Wenn der Vorbezug zurückbezahlt ist oder keine Rückzahlungspflicht mehr besteht (z.B. ab dem Altersrücktritt), kann die Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden.

Mit der Rückzahlung des Vorbezugs verringern sich die Kürzungen der Altersleistungen.

Welche steuerlichen Bestimmungen sind zu beachten?

Im Gegensatz zur Verpfändung wird der Vorbezug von Bund und Kanton getrennt vom übrigen Einkommen und in gleicher Weise wie eine Kapitaleistung aus Vorsorge sofort besteuert. Je nach Kanton und Gemeinde sind die dafür geltenden Ansätze unterschiedlich hoch. Detaillierte Auskünfte über Modalitäten und Höhe erteilt das zuständige Steueramt. Die PKSC ist verpflichtet, Vorbezüge den Steuerbehörden zu melden.

Freiwillige Einkäufe sind nur noch dann vom steuerbaren Einkommen abzugsfähig, wenn die Vorbezüge für Wohneigentumsförderung vollständig zurückbezahlt sind.

Wurden in den letzten drei Jahren vor einem Vorbezug freiwillige Einkäufe einbezahlt und die Einkaufssumme vom steuerbaren Einkommen abgezogen, dann erstellt die Steuerverwaltung für das Jahr, in welchem der freiwillige Einkauf erfolgte, eine Neuveranlagung unter Ausscheidung der Einkaufssumme (nach dem Prinzip: „last in – first out“). Der Steuervorteil aus dem Einkauf in den letzten drei Jahren vor dem Vorbezug wird dann mit einer Steuernachbelastung aufgehoben.

Einkäufe können wie bisher vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden, wenn es sich dabei um die Rückzahlung von Vorsorgegeldern handelt, welche im Rahmen einer Ehescheidung oder einer gerichtlich aufgelösten Partnerschaft (nach PartG) an den Ex-Ehegatten oder eingetragenen Ex-Partner überwiesen wurden. Solche Einkäufe sind von den neuen steuerlichen Bestimmungen nicht betroffen.



Besteuerung von Kapitalleistungen aus 2. Säule bei Vorbezug für Wohneigentum

Beispiel: Mann / Frau, reformiert, wohnhaft in Chur, Graubünden (inkl. Direkte Bundessteuer)									
Vorbezug	50'000		75'000		100'000		150'000		
In Chur steuerpflichtige Person (reformiert)	verh.	ledig	verh.	ledig	verh.	ledig	verh.	ledig	
		1'561	1'605	2'448	2'515	3'421	3'598	5'718	6'029

Bei Rückzahlung kann die beim Vorbezug bezahlte Steuer von der zuständigen Steuerbehörde zurückgefordert werden. Die versicherte Person (und nicht die PKSC) hat dafür innert drei Jahren ein Gesuch zusammen mit einer entsprechenden Bescheinigung der PKSC an die Steuerbehörde zu richten, welche seinerzeit beim Vorbezug den Steuerbetrag erhoben hatte.

Wie müssen Sie für einen WEF-Vorbezug oder eine Verpfändung vorgehen?

Vorbezug

- Auf Anfrage hin teilt Ihnen die Geschäftsstelle PKSC mit, welcher Höchstbetrag für einen Vorbezug zur Verfügung steht. Den für die Wohneigentumsförderung zur Verfügung stehenden Betrag können Sie auch Ihrem Versicherungsausweis entnehmen. Die PKSC gibt weitere Auskünfte über die mit einem Vorbezug verbundene Kürzung der Altersleistungen.
- Sie reichen bei der Geschäftsstelle der PKSC das Antragsformular zusammen mit den notwendigen Unterlagen ein, die nachweisen, dass das vorbezogene Kapital für selbstgenutztes Wohneigentum verwendet wird (Kaufvertrag oder Grundbuchauszug, Darlehensvertrag etc.).
- Der Vorbezug wird an die von Ihnen angegebene Stelle überwiesen.
- Die PKSC meldet dem zuständigen Grundbuchamt den Vorbezug (Anmerkung einer Veräusserungsbeschränkung). Hierfür erhobene Grundbuchgebühren gehen zu Ihren Lasten.
- Die PKSC meldet der Eidgenössischen Steuerverwaltung den vorbezogenen Betrag innerhalb von 30 Tagen.
- Die Altersleistungen werden der veränderten Situation angepasst.

Hinweise

Die Auszahlung des Vorbezugs erfolgt jeweils auf Monatsende. Für die Prüfung der Unterlagen und die Abwicklung des Vorbezugs ist ein Zeitraum von einem Monat einzurechnen.

Bei der Erstellung von Wohneigentum wird die Auszahlung erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung vorgenommen.



Was geschieht bei einem Kassenwechsel?

Wechselt eine versicherte Person, die eine Verpfändung oder einen Vorbezug getätigt hat, die Vorsorgeeinrichtung, übermittelt die PKSC als bisherige Kasse alle nötigen Angaben der neuen Vorsorgeeinrichtung, damit diese die weitere Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften überwachen kann.

Auf einen Blick:

Vorbezug	Verpfändung
<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliches Eigenkapital - Sofortige Besteuerung - Kürzung der Altersleistung - Rückzahlungspflicht, falls im Todesfall keine Hinterlassenenleistungen entstehen - Veräusserungsbeschränkung 	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliche Belehnung möglich - Keine Besteuerung - Keine Reduktion der Altersleistungen - Evtl. Aufschub der Amortisationspflicht - Tieferer Zinssatz für die II. Hypothek

Verpfändung

- Auf Anfrage hin teilt die PKSC Ihnen mit, welcher Höchstbetrag für eine Verpfändung zur Verfügung steht. Den Betrag können Sie auch aus Ihrem Leistungsausweis entnehmen.
- Sofern die gesetzlichen Erfordernisse gemäss Wohneigentumsförderungsgesetz (WEFV) erfüllt sind, erstellt die finanzierende Bank mit Ihnen einen Pfandvertrag.
- Die Pfandgläubigerin (Bank) benachrichtigt uns, in welchem Umfang Sie Ihre Ansprüche auf Austrittsleistung bzw. Vorsorgeleistungen verpfändet haben.
- Die PKSC bestätigt der Pfandgläubigerin (Bank) den Eingang der Verpfändung, sobald Sie das vollständig ergänzte und unterzeichnete Formular "Vorbezugs-/Verpfändungsbegehren" der PKSC eingereicht haben. Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Informationspflicht und im Hinblick auf eine allfällige Pfandverwertung benötigt die PKSC dieses Formular zwingend.

Unterzeichnung des Vorbezugs-/Verpfändungsbegehrens

Bei *verheirateten* Personen bzw. bei eingetragener Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Partner (PartG) ist die schriftliche Zustimmung des Ehegatten bzw. der Partnerin oder des Partners erforderlich. Die Unterschrift des Ehegatten bzw. der Partnerin oder des Partners muss amtlich beglaubigt werden.

Unverheirate Personen haben der PKSC ihren Zivilstand "unverheiratet" mit einer Bescheinigung des Zivilstandamtes nachzuweisen.

Der Vorbezug/die Verpfändung kann nur geltend gemacht werden, wenn die versicherte Person selbst Eigentümer ist. Gesamteigentum ist nur unter Ehegatten bzw. unter Partnerinnen oder Partner einer eingetragenen Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Partner (PartG) möglich.