

## MERKBLATT

# Vorbezug im Rahmen der Wohneigentumsförderung

In diesem Merkblatt erfahren Sie, unter welchen Voraussetzungen Sie Ihr Pensionskassenguthaben zur Finanzierung eines Eigenheims einsetzen können.

**Kann ich mit dem Vorbezug eine Hypothek amortisieren?**

Ja. Die Bank hat in diesem Fall der BVK schriftlich zu bestätigen, dass die Auszahlung zur Amortisation des selbst genutztem Wohneigentums verwendet wird.

**Worauf muss ich achten, wenn ich vor dem Vorbezug bereits einen persönlichen Einkauf geleistet habe?**

Der dem Einkauf entsprechende Betrag inklusive Zinsen darf innerhalb der nächsten drei Jahre nicht in Kapitalform (Vorbezug für Wohneigentum, Kapitalbezug bei Pensionierung oder Barauszahlung der Austrittsleistung) bezogen werden.

Persönliche Einkäufe in die Pensionskasse können in der Regel vom steuerpflichtigen Einkommen abgezogen werden. Dieser Steuervorteil wird Ihnen rückwirkend von den Steuerbehörden nicht mehr zugestanden, falls Sie innerhalb von drei Kalenderjahren nach dem Einkauf einen Kapitalbezug geltend machen (Vorbezug oder Bezug bei Pensionierung). Wir empfehlen Ihnen, frühzeitig die steuerlichen Auswirkungen bei der zuständigen Steuerbehörde abzuklären.

**Habe ich Anrecht auf eine Steuerrückerstattung, wenn ich den Vorbezug zurückzahle?**

Ja. Wenn Sie den Vorbezug ganz oder teilweise zurückzahlen, können Sie bis längstens drei Jahre nach Rückzahlung die beim Vorbezug geleistete Steuer (ohne Zinsen) zurückfordern. Stellen Sie das Gesuch an die zuständige Behörde in demjenigen Kanton, in dem Sie den Vorbezug ursprünglich versteuert haben.

**Welches sind die wichtigsten Vor- und Nachteile eines Vorbezugs?**

**Vorteile:**

- Vorbezug bringt Eigenkapital
- Weniger Fremdkapital (Hypothesen)
- Hypothekarzinsbelastung sinkt

**Nachteile:**

- Renteneinbussen im Alter
- Sofortige Besteuerung des bezogenen Betrags

**Kann mit dem Vorbezug auch genossenschaftlicher Wohnbau finanziert werden?**

Ja. Sie können mit dem Vorbezug auch den Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft finanzieren. Dies unter der Voraussetzung, dass Sie eine dadurch mitfinanzierte Wohnung selbst bewohnen. Die Anteilscheine müssen bis zur Rückzahlung des Vorbezugs bzw. zum Altersrücktritt bei der BVK hinterlegt werden.

**Kann ich mit dem Vorbezug auch einen Landkauf finanzieren?**

Nein. Der Erwerb von Land stellt noch keinen Erwerb von selbst bewohntem Wohneigentum dar. Ausnahmsweise kann ein Landkauf mit einem Vorbezug finanziert werden, wenn im Zeitpunkt des Landkaufs bereits eine rechtskräftige Bewilligung für den Bau des selbst bewohnten Wohneigentums vorliegt. Zusätzlich zum Kaufvertrag für das Land muss ein unterschriebener Werkvertrag vorgelegt werden.

**Kann ich mit dem Vorbezug auch eine Renovation finanzieren?**

Der Begriff der Renovation ist weder in den reglementarischen noch in den gesetzlichen Bestimmungen klar geregelt. Die BVK hält sich an die durch das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) festgelegte Handhabung. Eine Finanzierung kann somit nur erfolgen, wenn die Renovation der Erhaltung der Wohnqualität und der Werterhaltung gilt. Hingegen dürfen für luxuriöse sowie unbedeutende Renovationen keine WEF-Gelder zur Verfügung gestellt werden.

WEF-berechtigte Renovationsarbeiten	Renovationsarbeiten ohne WEF
Ausbau Dachstock und Estrich	Aushub und Abbruch
Heizsysteme (z.B. Wärmepumpenheizung)	Badewanne, Dusche, Kochherd und Waschmaschine
Ausbau Keller zu Wohnraum	Balkon, Pergola und Wintergarten (unbeheizt)
Komplette Erneuerung aller Fenster	Carport, Garage und Gartenhäuschen
Komplette Erneuerung des Daches	Ersatz einzelner Fenster/Leitungen
Komplett neue Küche und neues Badezimmer	Gebühren und Planungskosten
Renovationen Wohnbereich	Kanalisation
Solarzellen	Lärmschutzwand, Stützmauern und Sonnenschutz
Vollständiger Ersatz von Wasserleitungen	Möbel
Wärmedämmung	Rechnungen aus Baumartgeschäften
Wintergarten (beheizt)	Sauna, Fitnessraum und Swimmingpool

Die Auflistung ist nicht abschliessend. Eine verbindliche Beurteilung erfolgt nach Vorliegen des Antrages und der entsprechenden Unterlagen (Rechnungen, Werkverträgen usw.).

### Wann zahlt die BVK den Vorbezug aus?

Die Zahlungsfristen hängen von verschiedenen Faktoren ab.

#### Situation 1:

Der Vorbezug wird an Ihre **Hypothekar- bzw. Baukreditbank** überwiesen: Die Zahlung wird geleistet, sobald die BVK im Besitz des vollständig ausgefüllten Antrags und der schriftlichen Zusicherung Ihrer Bank ist, den Vorbezug nur im Rahmen der Wohneigentumsförderung zu verwenden. Bei einem Neuerwerb muss zudem der beurkundete Kaufvertrag (oder Entwurf) eingereicht werden; bei bereits vorhandenem Wohneigentum ein aktueller Grundbuchauszug (Kopie). Zudem brauchen wir vom Grundbuchamt eine schriftliche Bestätigung des Termins der Eigentumsübertragung.

#### Situation 2:

Der Vorbezug geht an den **Verkäufer des Grundstücks**: Die Zahlung wird ausgerichtet, sobald die BVK im Besitz des vollständig ausgefüllten Antrags und des beurkundeten Kaufvertrages (oder Entwurfes) ist. Zudem brauchen wir vom Grundbuchamt eine schriftliche Bestätigung des Termins der Eigentumsübertragung.

### Wie muss ich vorgehen, wenn ich einen Vorbezug beantragen möchte?

Auf Ihren Wunsch hin stellen wir Ihnen ein Antragsformular zu. Bitte füllen Sie dieses vollständig aus und schicken Sie es, zusammen mit den geforderten Unterlagen, an die BVK. Wir bitten Sie, den Antrag auf Wohneigentumsförderung frühestens 6 Monate vor Eigentumsübertragung einzureichen.

#### Bitte beachten:

- Für einen Vorbezug ist die schriftliche Zustimmung des Ehegatten bzw. des eingetragenen Lebenspartners notwendig. Die Unterschrift des Ehegatten bzw. des eingetragenen Partners muss notariell **beglaubigt** werden.
- Nicht verheiratete Personen bzw. nicht in eingetragener Partnerschaft lebende Personen müssen einen aktuellen Personenstandsausweis einreichen.

### In welchen Fällen bin ich (oder meine Erben) zur Rückzahlung verpflichtet?

Sie müssen den Vorbezug zurückzahlen, wenn Sie die Liegenschaft verkaufen, sofern Sie das 65. Altersjahr noch nicht erreicht haben.

Ihre Erben müssen den Vorbezug zurückzahlen, wenn Sie vor der Pensionierung versterben und die BVK im Todesfall keine Leistungen erbringen muss. Wir empfehlen Ihnen zu prüfen, an wen die BVK im Falle Ihres Todes die Todesfallsumme ausbezahlen soll. Lesen Sie dazu unser Merkblatt «Todesfallsumme»

### Kann ich einen Vorbezug freiwillig zurückzahlen?

Ja. Der Vorbezug kann jederzeit ganz oder teilweise zurückbezahlt werden, sofern kein Vorsorgefall (Alter, Tod, Invalidität) eingetreten ist. Die Rückzahlung muss mindestens 10'000 CHF betragen, wobei die letzte Teilrückzahlung weniger als 10'000 CHF betragen kann. Ein nicht oder nur teilweise zurückbezahlter Vorbezug schmälert Ihr Sparguthaben und somit Ihre Altersleistungen.

### Wie wirkt sich der Vorbezug konkret aus?

Der Vorbezug wird von Ihrem vorhandenen Sparguthaben in Abzug gebracht. Dadurch werden Ihre künftigen Altersleistungen gekürzt. Gleiches gilt für die Freizügigkeitsleistung im Fall eines Austritts aus der BVK.

Im Weiteren gilt:

- Die **Leistungen im Invaliditäts- und im Todesfall** werden durch den Vorbezug **nicht gekürzt**. Es ist deshalb nicht notwendig, wegen des Vorbezugs eine zusätzliche Risikoversicherung abzuschliessen.
- Im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung meldet die BVK beim Grundbuchamt die Anmerkung einer **Veräusserungsbeschränkung** an. Diese bewirkt, dass Sie die Immobilie nur verkaufen können, wenn die Rückzahlung des Vorbezugs an die BVK sichergestellt ist. Die Veräusserungsbeschränkung kann auch auf ein neues selbstbewohntes Grundstück übertragen werden kann. Die Kosten für die Anmerkung der Veräusserungsbeschränkung gehen zu Ihren Lasten.
- Der Vorbezug muss versteuert werden. Über die Höhe der **Steuer** gibt Ihnen das zuständige Steueramt Auskunft.

### Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit ich einen Vorbezug im Rahmen der Wohneigentumsförderung beantragen kann?

1. Die Gelder müssen für selbst bewohntes Wohneigentum (auch Stockwerkeigentum möglich) verwendet werden. Folgende Eigentumsverhältnisse sind zulässig:

- Alleineigentum
- Miteigentum
- Gesamteigentum mit dem Ehegatten bzw. eingetragenen Partner

2. Sie müssen im Zeitpunkt der Auszahlung bei der BVK versichert sein.

3. Auf den Zeitpunkt der Auszahlung darf kein Vorsorgefall eintreten (Pensionierung, Invalidität, Tod).

**Kann ich mehrere Vorbezüge tätigen?**

Ja, Sie können alle fünf Jahre einen Vorbezug tätigen. Eine vollständige Rückzahlung eines vorhergehenden Vorbezugs hat keinen Einfluss auf die fünfjährige Frist.

**Ich bin zusatzversichert  
Kann ich frei wählen,  
woher ich meinen  
Vorbezug tätigen möchte?**

Die zusatzversicherte Person kann frei wählen, ob und ggf. inwieweit zur Finanzierung von Wohneigentum das Sparguthaben aus der Haupt- und der Zusatzvorsorge verwendet werden soll. Erfolgt keine Wahlerklärung oder ist diese unklar, wird das Sparguthaben aus der Zusatzvorsorge vor demjenigen aus der Hauptvorsorge verwendet. Besteht eine Zugehörigkeit der zusatzversicherten Person zu mehreren Zusatzvorsorgeplänen, kann sie frei wählen, in welcher Reihenfolge und in welcher Höhe die Entnahme erfolgen soll. Erfolgt keine Wahlerklärung oder ist diese unklar, wird das «Zusatzsparguthaben» aus der Ergänzungsvorsorge vor dem «Zusatzguthaben» aus der Gesamtvorsorge verwendet.

**Für welche  
Verwendungszwecke kann  
ich den Vorbezug  
einsetzen?**

Sie können die Gelder aus der beruflichen Vorsorge für folgende Zwecke vorbeziehen:

- Erwerb und Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum.
- Amortisation von Hypothekendarlehen auf selbst genutztem Wohneigentum.
- Wertvermehrende Investitionen in ein Eigenheim.
- Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften oder ähnlichen Beteiligungen.

**Bitte beachten:**

Gelder aus der beruflichen Vorsorge dürfen nicht für die Finanzierung des laufenden Unterhalts einer Immobilie oder für die Bezahlung von Hypothekarzinsen verwendet werden. Auch Ferienwohnungen können nicht mit Vorsorgegeldern finanziert werden.

**Wer kann einen Vorbezug  
zwecks Finanzierung von  
Wohneigentum geltend  
machen?**

Aktiv versicherte Personen und Personen mit einer aufgeschobenen Alterspensionierung können einen Vorbezug tätigen. Der Antrag muss **spätestens einen Monat** vor der Alterspensionierung oder der vorzeitigen Entlassung altershalber bei der BVK eingereicht werden. Rentenbeziehende Personen können keinen Vorbezug geltend machen.

**Wie viel Geld kann ich  
vorbeziehen?**

Bis Alter 50 können Sie das gesamte vorhandene Sparguthaben vorbeziehen. Ab Alter 50 ist die Höhe des WEF-Bezugs auf den höheren der beiden folgenden Beträge beschränkt: Das Sparkapital mit Alter 50 oder die Hälfte des zum Zeitpunkt des Bezugs vorhandenen Sparkapitals. Bereits getätigte Vorbezüge beziehungsweise Rückzahlungen werden bei der Berechnung berücksichtigt. Im Kundenportal myBVK ([www.bvk.ch/mybvk](http://www.bvk.ch/mybvk))

oder auf dem Vorsorgeausweis ist der Betrag ersichtlich. Der Mindestbezug beträgt CHF 20'000. Beim Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften oder ähnlichen Beteiligungen ist kein Mindestbezug vorgegeben. Lesen Sie unsere Beispiele auf der Folgeseite.

### Beispiel 1:

---

Vorbezug nach Alter 50	
<hr/>	
Alter im Zeitpunkt des Vorbezugs	58
<hr/>	
Sparguthaben bei Alter 50	CHF 200'000
<hr/>	
Sparguthaben bei Alter 58	CHF 300'000
<hr/>	
Hälfte Sparguthaben bei Alter 58	CHF 150'000
<hr/>	
Möglicher Vorbezug	CHF 200'000

### Beispiel 2:

---

Vorbezug nach Alter 50	
<hr/>	
Alter im Zeitpunkt des Vorbezugs	61
<hr/>	
Sparguthaben bei Alter 50	CHF 200'000
<hr/>	
Sparguthaben bei Alter 61	CHF 440'000
<hr/>	
Hälfte Sparguthaben bei Alter 61	CHF 220'000
<hr/>	
Möglicher Vorbezug	CHF 220'000

### Was ist ein Vorbezug?

Das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) erlaubt es, für den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum Geld aus der beruflichen Vorsorge zu verwenden. Unter einem Vorbezug versteht man den ganzen oder teilweisen Bezug des Sparguthabens **vor** der Pensionierung zur Finanzierung von Wohneigentum.

### Kontakt

BVK | Obstgartenstrasse 21 | Postfach | 8090 Zürich | [www.bvk.ch](http://www.bvk.ch)  
Telefon 058 470 45 45

### Rechtlicher Hinweis

Das Merkblatt soll einen vereinfachten Überblick über das Thema verschaffen. Es können keine Ansprüche daraus abgeleitet werden. Rechtlich verbindlich sind ausschliesslich das Vorsorgereglement sowie die einschlägigen Rechtsgrundlagen.