

Förderung von Wohneigentum

V 01.2024

Sie wollen sich den Traum eines eigenen Hauses oder einer Eigentumswohnung erfüllen? Für die Finanzierung können Sie Ihr Vorsorgekapital einsetzen.

Was versteht man unter Förderung des Wohneigentums?

Sie können einen Teil Ihrer Vorsorgeleistungen zur Finanzierung von Wohneigentum einsetzen. Dies ist allerdings nur für den Eigenbedarf möglich, nicht für Ferien- oder Zweitwohnungen.

Das zur Verfügung stehende Kapital kann vorbezogen oder aber verpfändet werden.

Welche Bedingungen muss ich erfüllen?

Sofern Sie arbeitsfähig sind, können Sie bis drei Jahre vor dem Referenzalter (Alter 65) einen Betrag für Wohneigentum verlangen.

Wenn Sie verheiratet sind oder in einer eingetragenen Partnerschaft leben, muss Ihr Ehegatte bzw. Ihr Partner / Ihre Partnerin dem Vorbezug oder der Verpfändung mit einer beglaubigten Unterschrift zustimmen. Sind Sie unverheiratet, legen Sie uns bitte einen aktuellen Personenstandsausweis vor.

Für einen Vorbezug muss ein Vorsorgekapital von mindestens CHF 20'000.00 vorhanden sein. Ausnahme: Sie verwenden das Kapital für den Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlicher Beteiligungen.

Wofür kann ich das Vorsorgekapital einsetzen?

Sie können das Kapital für folgende Zwecke verwenden:

- Kauf oder Bau einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses. Zulässige Formen des Besitzes sind Allein- und Miteigentum sowie Stockwerkeigentum. Das Gesamteigentum ist nur bei Ehegatten zulässig.
- Rückzahlung von Hypotheken
- Wertvermehrende oder werterhaltende Investitionen am Wohneigentum
- Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlicher Beteiligungen

Welche Folgen hat ein Vorbezug?

Bei einem Vorbezug zahlt Ihnen die blpk den gewünschten Betrag. Damit verringern sich Ihre Altersleistungen. Auf die Invaliden- oder Hinterlassenenleistungen hat ein Vorbezug keinen Einfluss.

Der Vorbezug muss als Kapitalleistung aus Vorsorge sofort versteuert werden. Die blpk meldet den Vorbezug innert 30 Tagen der Eidgenössischen Steuerverwaltung. Für nähere Informationen wenden Sie sich bitte an Ihre Steuerbehörde.

Wenn Sie im Ausland wohnen, ziehen wir vom Betrag des Vorbezugs die Quellensteuer ab. Unter Umständen können Sie die Quellensteuer von der Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft zurückfordern.

Im Grundbuch wird eine «Veräusserungsbeschränkung» eingetragen. Die entsprechende Anmerkung meldet die blpk dem Grundbuchamt bei Auszahlung des Betrags. Die Gebühren gehen zu Ihren Lasten. Die Eintragung stellt sicher, dass etwa beim Verkauf des Wohneigentums der Vorbezug an die blpk zurückgezahlt wird.

Anteilscheine an Wohnbaugenossenschaften oder ähnlichen Beteiligungen sind bei der blpk zu hinterlegen.

Und welche Folgen hat eine Verpfändung?

Mit einer Verpfändung können Sie sich zusätzliches, fremdes Kapital beschaffen.

Im Gegensatz zum Vorbezug bleiben die Vorsorgeleistungen bei einer Verpfändung vorerst unverändert, denn es wird kein Kapital ausbezahlt.

Kommt es allerdings später zu einer Pfandverwertung, kann die Bank die Auszahlung des im Pfandvertrag vereinbarten Betrages verlangen. Die Auswirkungen sind dann die gleichen wie bei einem Vorbezug: Minderung der Vorsorgeleistungen, Steuerpflicht.

Welcher Betrag steht mir zur Verfügung?

Für die Finanzierung von Wohneigentum steht Ihnen bis zum Alter 50 die volle Austrittsleistung zur Verfügung. Wenn Sie das 50. Lebensjahr überschritten haben, erhalten Sie die halbe Austrittsleistung, mindestens jedoch den im Alter 50 erreichten Betrag.

Sie möchten wissen, wie viel Kapital Sie im Moment beziehen können? Einen Anhaltspunkt finden Sie auf Ihrem Versicherungsausweis. Auf Wunsch teilen wir Ihnen gerne den genauen Betrag mit. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen, wie sich Ihre Vorsorgeleistungen bei einem Vorbezug verändern würden.

Kann ich jedes Jahr einen Vorbezug machen?

Nein. Ein Vorbezug ist nur alle fünf Jahre möglich.

Muss ich den Vorbezug zurückzahlen?

Sie können den Vorbezug freiwillig zurückzahlen, ganz oder teilweise – bis zum Referenzalter, bis zum Eintritt eines Vorsorgefalles oder bis zur Barauszahlung Ihres Guthabens (also der Austrittsleistung). Der Mindestbetrag für eine Teilrückzahlung liegt bei CHF 10'000.00.

Es gibt aber auch Fälle, in denen der Vorbezug vollständig an uns zurückgezahlt werden muss. Dies sind die Fälle:

- Sie veräussern das Wohneigentum vor dem Referenzalter, oder Ihre Erben tun es.
- Sie räumen einer anderen Partei Rechte am Wohneigentum ein, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen.
- Bei Ihrem Tod wird keine Vorsorgeleistung fällig.
- Die Voraussetzung «Eigenbedarf» besteht nicht mehr.

Nach Ihrer Pensionierung ist die Rückzahlungspflicht hinfällig.

Die beim Vorbezug bezahlten Steuern können Sie nach Rückzahlung des Vorbezugs innerhalb von drei Jahren von der Steuerverwaltung zurückfordern.

Kann ich einen Vorbezug auf eine neue von mir bewohnte Liegenschaft übertragen?

Ja. Wenn Sie die bisher bewohnte Liegenschaft verkaufen und gleichzeitig neues selbstgenutztes Wohneigentum erwerben, kann der Vorbezug bargeldlos übertragen werden.

Was passiert, wenn ich später in eine andere Vorsorgeeinrichtung wechsele?

Wir informieren Ihre neue Vorsorgeeinrichtung, ob und in welchem Umfang die Austrittsleistung verpfändet ist oder in welchem Umfang Sie einen Vorbezug gemacht haben. Bei einer Verpfändung informieren wir zudem den Pfandgläubiger über den Wechsel.

Muss ich eine Bearbeitungsgebühr zahlen?

Ja. Die Gebühren betragen für einen Vorbezug CHF 300.00 und für eine Verpfändung CHF 150.00.

Ich bin an einem Vorbezug oder einer Verpfändung interessiert. Wie muss ich vorgehen?

Damit wir einen Vorbezug oder eine Verpfändung bearbeiten können, benötigen wir Ihren schriftlichen Antrag. Das Formular finden Sie auf unserer Website.

Wir brauchen noch weitere Unterlagen. Eine Übersicht finden Sie auf der nächsten Seite dieses Merkblatts.

Wo erhalte ich weitere Informationen?

Bitte wenden Sie sich an Ihre Ansprechperson bei der blpk. Die Kontaktdaten finden Sie auf unserer Website.

Unterlagen für einen Vorbezug

Bei Hauskauf/Wohnungskauf:

- Kopie des rechtsgültigen Kaufvertrags (ein Entwurf oder Vorvertrag genügt nicht)
- Bankbestätigung, aus der hervorgeht, dass Sie den Vorbezug für selbstgenutztes Wohneigentum verwenden. Angabe der genauen Kontonummer für die Überweisung.
- Falls die Zahlung an den Verkäufer erfolgen soll, legen Sie bitte unbedingt einen Einzahlungsschein bei.

Bei Neubau eines Hauses:

- Kopie des rechtsgültigen Landkaufvertrags (ein Entwurf oder Vorvertrag genügt nicht). Falls Sie schon länger im Besitz des Landes sind: Aktueller Grundbuchauszug.
- Werkvertrag / Architekturvertrag / Generalunternehmervertrag (Kopien)
- Bankbestätigung, aus der hervorgeht, dass Sie den Vorbezug für selbstgenutztes Wohneigentum verwenden. Angabe der genauen Kontonummer für die Überweisung.

Bei Rückzahlung von Hypothekendarlehen:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Bankbestätigung, aus der hervorgeht, dass eine Hypothek in der Höhe des Vorbezugs besteht und dass Sie den Vorbezug für die Amortisation verwenden. Angabe der genauen Kontonummer für die Überweisung.

Bei Umbau/Renovation (wertvermehrende oder werterhaltende Investitionen):

- Aktueller Grundbuchauszug
- Kostenvoranschläge, Offerten, Rechnungen, Pläne usw. (Kopien)
- Bankbestätigung, aus der hervorgeht, dass Sie den Vorbezug für wertvermehrende oder werterhaltende Investitionen an selbstgenutztem Wohneigentum verwenden. Angabe der genauen Kontonummer für die Überweisung.

Unterlagen für eine Verpfändung

Bei Hauskauf/Wohnungskauf:

- Kopie des rechtsgültigen Kaufvertrags (ein Entwurf oder Vorvertrag genügt nicht)

Bei Neubau eines Hauses:

- Kopie des rechtsgültigen Landkaufvertrags (ein Entwurf oder Vorvertrag genügt nicht). Falls Sie schon länger im Besitz des Landes sind: Aktueller Grundbuchauszug.
- Werkvertrag / Architekturvertrag / Generalunternehmervertrag (Kopien)

Bei Aufschub der Amortisation von Hypothekendarlehen:

- Aktueller Grundbuchauszug

Bei Umbau/Renovation (wertvermehrende oder werterhaltende Investitionen)

- Aktueller Grundbuchauszug
- Kostenvoranschläge, Offerten, Rechnungen, Pläne usw. (Kopien)