
Wohneigentumsförderung mit Mitteln der Säule 3a

Die Mittel aus der gebundenen Selbstvorsorge (Säule 3a) können unter bestimmten Voraussetzungen gestützt auf Art. 3 Abs. 3 - 5 der Verordnung über die steuerliche Abzugsberechtigung für Beiträge an anerkannte Vorsorgeformen (BVV3; SR 831.461.3) zur Wohneigentumsfinanzierung verwendet werden. Das Vorsorgekapital kann auch für Wohneigentum verpfändet werden (Art. 4 Abs. 2 BVV3).

1. Vorbezug und Verpfändung

1.1 Allgemeines

Der Vorsorgenehmer kann sein Guthaben bei einer gebundenen Vorsorgeversicherung, einer Versicherungseinrichtung oder einer Vorsorgevereinbarung bei einer Bankstiftung für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum verwenden. Er kann frei wählen zwischen einem Vorbezug des Vorsorgeguthabens einerseits und der Verpfändung dieses Guthabens oder des Anspruches auf die künftigen Vorsorgeleistungen andererseits.

Im Unterschied zur vorzeitigen Ausrichtung von Altersleistungen gemäss Art. 3 Abs. 2 BVV3 muss beim Vorbezug zur Wohneigentumsfinanzierung nicht das ganze Vorsorgeverhältnis aufgelöst werden. Auch ein teilweiser Bezug ist möglich.

Die Mittel können verwendet werden für den Erwerb oder die Erstellung von Wohneigentum, für die Amortisation von Hypothekendarlehen oder für den Erwerb von Beteiligungen an Wohneigentum (v.a. Anteilscheine von Wohnbaugenossenschaften). Die Anforderungen an das Wohneigentum, den Eigenbedarf und allfällige Beteiligungen richten sich nach der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (StB 52 Nr. 4; Art. 2 bis 4 der entsprechenden Verordnung WEFV; SR 831.411).

Eine vorzeitige Ausrichtung unter dem Titel Wohneigentumsförderung ist bis fünf Jahre vor Erreichen des ordentlichen Rentenalters der AHV möglich, somit bis zum Alter 60 resp. 59 (Art. 3 Abs. 1 BVV3). Überschreitet der Versicherte dieses Alter, kann er nur noch die gesamte Leistung als Altersleistung aus dem fraglichen Vorsorgeverhältnis - zu welchen Zwecken auch immer - beziehen. Macht ein Versicherter mit anderen Worten innerhalb der fünf Jahre vor dem Erreichen des ordentlichen Rentenalters einen Teilbezug, wird die ganze Altersleistung fällig und gelangt als Ganzes zur Besteuerung.

Als Wohneigentum gilt die Wohnung und das Einfamilienhaus, nicht aber das Mehrfamilienhaus. Es kann sich um Alleineigentum, Miteigentum (v.a. Stockwerkeigentum) oder Gesamteigentum mit dem Ehegatten sowie um ein selbständiges und dauerndes Baurecht handeln. Die Mittel der gebundenen Vorsorge dürfen nicht für die Finanzierung des laufenden Unterhalts des Wohneigentums oder für die Bezahlung der Hypothekarschuldzinsen verwendet werden; hingegen sind sie zulässig für Umbauten und aperiodische Renovationen. Bauland kann mit diesen Mitteln nicht erworben werden, wenn kein konkretes Projekt für die Erstellung von Wohnraum für den eigenen Bedarf besteht.

Kein Wohneigentum im Sinne von Art. 3 Abs. 5 BVV3 sind Wohnmobile, Mobilheime oder Wohnwagen, Boote oder Flugzeuge. Dementsprechend können Mittel der Säule 3a auch nicht vorbezogen werden für den Kauf von Boden, auf dem eine Fahrnisbaute oder ein mobiles Heim hingestellt werden sollen.

Das Wohneigentum muss zum Eigenbedarf dienen. Als Eigenbedarf gilt die Nutzung durch den Vorsorgenehmer an seinem Wohnsitz oder an seinem gewöhnlichen Aufenthalt, was auch bei Wohneigentum im Ausland gegeben sein muss (Grenzgänger). Kein Eigenbedarf liegt vor bei Zweitwohnungen oder Ferienhäusern. Aus der Bedingung "Wohneigentum zum Eigenbedarf" geht hervor, dass der Vorbezug nur von dem verlangt werden kann, der auch Eigentümer des betreffenden Wohnraums ist. Das Eigentum muss dem Eigenbedarf des Vorsorgenehmers dienen. Ein Ehegatte kann demnach seine Vorsorgemittel nicht vorbeziehen, um damit das im Alleineigentum des andern Ehegatten stehende Eigenheim zu finanzieren. Auch bei der Amortisation von grundpfandgesicherten Schulden muss es sich um Hypotheken auf dem eigenen Wohneigentum handeln.

Verheiratete Vorsorgenehmer benötigen für die Verpfändung die schriftliche Zustimmung des Ehepartners.

Ein Vorbezug kann nur alle fünf Jahre geltend gemacht werden (gilt nicht für die Verpfändung). Das Gesuch für die Verpfändung kann bis 3 Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen gemäss Art. 3 Abs. 1 BVV3 geltend gemacht werden.

1.2 Sicherung des Vorsorgezweckes

Die vorbezogenen Mittel der Säule 3a können - im Gegensatz zu jenen der 2. Säule (vgl. StB 52 Nr. 4) - nicht wieder eingebracht werden. Sicherungsmassnahmen, die die Rückerstattung sicherstellen sollen, wie etwa eine Anmerkung der Verfügungsbeschränkung im Grundbuch, erübrigen sich daher.

1.3 Steuerliche Behandlung des Vorbezuges

Das vorbezogene Vorsorgeguthaben kommt im Zeitpunkt der Auszahlung zur Besteuerung. Es gelten die allgemeinen Grundsätze für Kapitalleistungen aus der Säule 3a und der 2. Säule. Zur Berechnung vgl. StB 52 Nr. 1 und 3. Auch nach dem Recht der direkten Bundessteuer wird der Vorbezug separat besteuert, und zwar zu einem Fünftel des ordentlichen Tarifes.

Bei Teilbezügen innerhalb von fünf Jahren vor Erreichen des ordentlichen Rentenalters wird die gesamte Altersleistung fällig und gelangt in der Folge als Ganzes zur Besteuerung (Ziff. 1.1). Der steuerpflichtigen Person bleibt es allerdings unbenommen, bis 5 Jahre nach Erreichen des AHV-Rentenalters von 64 bzw. 65 Jahren, im Rahmen eines neu abgeschlossenen Säule 3a-Produktes weiterhin Beiträge an die individuelle gebundene Vorsorge zu leisten und steuerlich zum Abzug zu bringen (Voraussetzungen siehe StB 45 Nr. 9; Art. 7 Abs. 3 BVV3).

Für die Besteuerung von Vorbezügen, die durch Personen ohne Wohnsitz oder Aufenthalt in der Schweiz getätigt werden siehe StB 119 Nr. 2 (Quellenbesteuerung).

Es ist in erster Linie Aufgabe der Bankstiftungen und der Versicherungseinrichtungen, die zwingenden gesetzlichen Vorschriften im Bereich der Wohneigentumsförderung durchzusetzen. Die Steuerbehörden üben aber gleichwohl gewisse Kontrollfunktionen aus. So wird Kapitalleistungen, die in Verletzung der gesetzlichen Vorschriften der Wohneigentumsförderung ausgerichtet werden, kein Vorsorgecharakter zuerkannt. Sie werden daher zusammen mit dem übrigen Einkommen zum ordentlichen Satz besteuert (StB 52 Nr. 1).

Die widerrechtlich tätige Bankstiftung bzw. Versicherungseinrichtung riskiert zudem in gravierenden Fällen, dass den Produkten die Anerkennung als solche der gebundenen Vorsorge entzogen wird.

Mit dem Erwerb von Wohneigentum (oder der Rückzahlung der Hypothek etc.) wird das steuerbare Vermögen am Stichtag erhöht. Dies gilt auch für den Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften und andere Beteiligungen an Wohneigentum.

1.4 Steuerliche Behandlung der Verpfändung

Aus der Verpfändung als solcher entstehen keine unmittelbaren steuerlichen Folgen, weil dabei nicht über das Vorsorgeguthaben oder Teile davon verfügt wird.

Führt die Verpfändung hingegen zu einer Pfandverwertung, sind damit die gleichen steuerlichen Folgen wie beim Vorbezug verbunden: Der Erlös aus der Pfandverwertung wird in gleicher Weise besteuert (Ziff. 1.3).

2. Rückzahlung des Vorbezuges

Im Gegensatz zur 2. Säule (StB 52 Nr. 4) ist die Rückzahlung eines Vorbezuges aus der Säule 3a nicht möglich.

3. Bescheinigungen

Die Bankstiftung bzw. die Versicherungseinrichtung hat den Vorbezug bzw. die Pfandverwertung gemäss Art. 19 VStG der Eidg. Steuerverwaltung (Sektion Versicherungen und Vorsorge, Hauptabteilung direkte Bundessteuer, Stempelabgaben und Verrechnungssteuer) auf dem entsprechenden Verrechnungssteuer-Formular unaufgefordert zu melden. Auch dem Vorsorgenehmer gegenüber sind die erbrachten Leistungen zu bescheinigen (StB 52 Nr. 3).