

#### Pensionskasse der Rhätischen Bahn

Bahnhofstrasse 25  
CH-7001 Chur

Telefon +41 81 288 63 60  
Internet [www.pkrhb.ch](http://www.pkrhb.ch)

Kontaktperson Stefan Breu  
Direktwahl +41 81 288 63 67  
E-Mail [stefan.breu@rhb.ch](mailto:stefan.breu@rhb.ch)

## Merkblatt

# Wohneigentumsförderung

Sie möchten ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung kaufen? Für die Finanzierung können Sie Ihr bei uns gespartes Vorsorgekapital einsetzen. Dazu möchten wir Sie wie folgt informieren:

### Was ist unter Wohneigentumsförderung zu verstehen?

Die Wohneigentumsförderung erlaubt Ihnen, einen Teil der Vorsorgeleistung zur Finanzierung von Wohneigentum einzusetzen. Allerdings ist dies nur für den Eigenbedarf möglich, die Finanzierung von Ferien- oder Zweitwohnung ist damit nicht zulässig.

Das zur Verfügung stehende Kapital kann vorbezogen bzw. ausbezahlt oder verpfändet werden.

### Welche Bedingung muss ich erfüllen?

Sofern Sie arbeitsfähig sind, können Sie bis Alter 57 einen Betrag für Wohneigentum geltend machen. Wenn Sie verheiratete sind oder in eingetragener Partnerschaft leben, muss der Ehegatte bzw. der eingetragene Partner / Ihre eingetragene Partnerin dem Vorbezug oder der Verpfändung mit einer beglaubigten Unterschrift zustimmen. Die Unterschrift kann auch vor Ort bei der Pensionskasse geleistet werden.

Für einen Vorbezug muss mindestens ein Vorsorgekapital von CHF 20'000 vorhanden sein (Mindestbetrag für Vorbezug).

### Wofür kann ich das Vorsorgekapital einsetzen?

Sie können das Kapital für folgende Zwecke verwenden:

- Kauf / Erstellung einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses. Zulässige Formen sind das Allein- und Miteigentum, sowie das Stockwerkeigentum. Das Gesamteigentum ist nur bei Ehegatten zulässig.
- Rückzahlung von Hypothekendarlehen
- Werterhaltende Investitionen am Wohneigentum

### Was sind die Folgen eines Vorbezuges?

Bei einem Vorbezug wird der gewünschte Betrag ausbezahlt. Dies führt zu einer Reduktion Ihrer Altersleistungen. Auf die Invaliden- oder Hinterlassenen Leistungen hat ein Vorbezug unter gewissen Umständen ebenfalls Einfluss.

Der Vorbezug muss als Kapitalleistung aus Vorsorge sofort versteuert werden. Die Pensionskasse meldet den Vorbezug der Eidgenössischen Steuerverwaltung. Bitte wenden Sie sich für nähere Informationen bezüglich Berechnungsmethode und Tarife direkt an Ihre zuständige Steuerbehörde. Wenn Sie im Ausland wohnen, müssen wir vom Vorbezugsbetrag einen Quellensteuerbetrag abziehen. Die Quellensteuer kann unter Umständen bei der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden zurückgefordert werden.

Zur Sicherung des Vorsorgezwecks wird im Grundbuchamt eine Veräusserungsbeschränkung eingetragen. Diese stellt sicher, dass bei einem Verkauf des Wohneigentums der Vorbezugsbetrag an die Pensionskasse zurückbezahlt wird. Die Pensionskasse meldet die Anmeldung dem Grundbuchamt gleichzeitig mit der Auszahlung. Die entsprechenden Gebühren gehen zu Ihren Lasten.

### **Was sind die Folgen einer Verpfändung?**

---

Eine Verpfändung dient er zusätzlichen Beschaffung vom Fremdkapital.

Im Gegensatz zum Vorbezug bleibt Ihr Sparkonto vorerst unverändert, da kein Kapital ausbezahlt wird. 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 (Reduktion der Vorsorgeleistungen, Steuerpflicht).

Für die Auszahlung von Leistungen ist die Einwilligung des Pfandgläubigers erforderlich.

### **Welcher Betrag steht mir zur Verfügung?**

---

Für die Finanzierung von Wohneigentum steht Ihnen bis zum Alter 50 die ganze Austrittsleistung zur Verfügung. Wenn Sie das 50. Altersjahr überschritten haben, können Sie die halbe Austrittsleistung beziehen, mindesten jedoch den im Alter 50 erreichten Betrag.

Einen Anhaltspunkt darüber, wie viel Kapital Ihnen im Moment zur Verfügung steht, finden sie auf Ihrem Leistungsausweis. Selbstverständlich teilen wir Ihnen gerne den genauen Betrag mit, der Ihnen zur Verfügung steht. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen auf, wie sich Ihre Vorsorgeleistung bei einem Vorbezug verändern würde.

### **Kann ich jedes Jahr einen Vorbezug tätigen?**

---

Nein, ein Vorbezug kann nur alle 5 Jahre gemacht werden und muss mindestens CHF 20'000 betragen.

### **Muss ich den Vorbezug zurückbezahlen?**

Sie können den Vorbezug freiwillig bis zum vollendeten Alter 61, bis zum Eintritt eines Vorsorgefalles oder bis zur Barauszahlung der Austrittsleistung ganz oder teilweise zurückzahlen. Der Mindestbetrag bei einer Teilrückzahlung beträgt CHF 20'000.

In den folgenden Fällen ist eine Rückzahlung zwingend notwendig:

- Der Verkauf der Liegenschaft
- Die Voraussetzung der Selbstnutzung nicht mehr besteht
- Rechte am Wohneigentum eingeräumt werden, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommt

Nach der Pensionierung ist die Rückzahlung hinfällig.

Die beim Vorbezug bezahlten Steuern können nach der Rückzahlung innerhalb von drei Jahren bei der Steuerverwaltung zurückgefordert werden.

### **Kann ein Vorbezug auf eine neue selbst bewohnte Liegenschaft übertragen werden?**

---

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

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

---

In diesem Fall werden wir Ihre neue Vorsorgeeinrichtung informieren, ob und in welchem Umfang die Austrittsleistung verpfändet ist oder in welchem Umfang Sie einen Vorbezug gemacht haben. Zudem informieren wir bei der Verpfändung den Pfandgläubiger über den Wechsel.

### **Muss ich eine Bearbeitungsgebühr bezahlen?**

---

Ja, die Gebühr betragen für einen Vorbezug CHF 300 und für eine Verpfändung CHF 150.

### **Was muss ich machen, wenn ich einen Vorbezug tätigen oder eine Verpfändung bewilligen möchte?**

---

Um einen Vorbezug oder eine Verpfändung bearbeiten zu können, benötigen wir Ihren schriftlichen Antrag. Das Antragsformular finden Sie auf unserer Homepage [www.pkrhb.ch](http://www.pkrhb.ch).

Zudem müssen Sie uns als Nachweis verschiedene Unterlagen zustellen. Eine Übersicht dazu finden Sie auf der nächsten Seite dieses Merkblattes.

## Benötigte Unterlagen bei einem Vorbezug

### Bei eine Haus- oder Wohnungskauf:

- rechtsgültiger Kaufvertrag
- Bankbestätigung, aus der hervorgeht, dass der Vorbezug für selbstgenutztes Wohneigentum verwendet wird. Angabe der genauen Kontonummer für die Überweisung.
- Falls die Zahlung direkt an den Verkäufer erfolgen soll, unbedingt Einzahlungsschein beilegen.

### Bei Neubau eines Hauses:

- rechtsgültiger Landkaufvertrag oder falls Sie schon länger im Besitz des Landes sind: aktueller Grundbuchauszug
- Werkvertrag / Architekturvertrag / Generalunternehmervertrag
- Baubewilligung der Gemeinde
- Bankbestätigung, aus der hervorgeht, dass der Vorbezug für selbstbewohntes Wohneigentum verwendet wird. Angabe der genauen Kontonummer für die Überweisung.

### Bei Rückzahlung von Hypothekendarlehen:

- aktueller Grundbuchauszug
- Bankbestätigung, aus der hervorgeht, dass eine Hypothek in der Höhe des Vorbezuges besteht und diese für die Amortisation verwendet werden wird. Angabe der genauen Kontonummer für die Überweisung.

### Bei werterhaltenden Investitionen der Liegenschaft:

- aktueller Grundbuchauszug
- Kostenvoranschläge, Offerten, Rechnungen, Pläne usw.
- Bankbestätigung, aus der hervorgeht, dass der Vorbezug für werterhaltenden Investitionen an selbstgenutzten Wohneigentum verwendet wird. Angabe der genauen Kontonummer für die Überweisung.

## Benötigte Unterlagen bei einer Verpfändung

### Bei eine Haus- oder Wohnungskauf:

- rechtsgültiger Kaufvertrag

### Bei Neubau eines Hauses:

- rechtsgültiger Landkaufvertrag oder falls Sie schon länger im Besitz des Landes sind: aktueller Grundbuchauszug
- Werkvertrag / Architekturvertrag / Generalunternehmervertrag
- Baubewilligung der Gemeinde

### Bei Aufschub Amortisation von Hypothekendarlehen / Umfinanzierung:

- aktueller Grundbuchauszug

### Bei werterhaltenden Investitionen der Liegenschaft:

- aktueller Grundbuchauszug
- Kostenvoranschläge, Offerten, Rechnungen, Pläne usw.