

Wohneigentum mit Vorsorgegeldern mitfinanzieren

Gelder aus der 2. und 3. Säule können bei der Finanzierung eines Eigenheims eingesetzt werden.

Üblicherweise finanziert die Bank bis zu 80 Prozent des Kaufpreises beziehungsweise des Verkehrswertes von Wohneigentum. 20 Prozent muss also der Käufer beziehungsweise Bauherr mit eigenen Mitteln beitragen.

Dies ist auch möglich, wenn die nötige Summe an eigenen Mitteln nicht auf dem Bankkonto frei verfügbar ist. Eigenmittel sind neben Spargeldern zum Beispiel auch Wertschriften, Gelder der 2. Säule oder der Säule 3a. Es kann sich aber auch um private Darlehen oder Erbvorbezüge handeln.

Dabei können diese Eigenmittel ganz oder nur teilweise bar eingebracht werden. Wertschriftendepots zum Beispiel können auch verpfändet werden. Verschiedene Vorteile bietet insbesondere der Einsatz von Vorsorgegeldern, sei es in Form des Vorbezugs oder der Verpfändung.

Pensionskasse

Bei Pensionskassengeldern gibt es die Möglichkeit des Vorbezugs oder der Verpfändung des Guthabens. Mit einem Vorbezug wird eine entsprechend tiefere Hypothek benötigt. Allerdings kann dadurch bei der 2. Säule eine Versorgungslücke entstehen, und das vorbezogene Kapital muss versteuert werden. Bei der Verpfändung dagegen bleibt das Geld in der Pensionskasse und wird lediglich als zusätzliche Sicherheit zu Gunsten der Bank verpfändet. Der Vorteil dabei ist, dass die Verpfändung keinen Einfluss auf die Vorsorgeleistungen hat.

Auf der anderen Seite fallen aber höhere Kosten für Hypothekenzinsen und Amortisationen an. Zu beachten ist, dass bei der Finanzierung von Wohneigentum mit Mitteln der 2. Säule dennoch mindestens 5 Prozent des Verkehrswerts an Eigenmitteln aus anderen Quellen als der Pensionskasse stammen müssen.

Säule 3a

Auch bei der Verwendung von Geldern aus der 3. Säule für selbst genutztes Wohneigentum gibt es die Möglichkeit des Vorbezugs und der Verpfändung. Beim Vorbezug wird die Auszahlung zu einem reduzierten Satz besteuert. Besonders interessant ist bei der Säule 3a die Verpfändung mit indirekter Amortisation. Statt direkt Ihre Hypothek zu reduzieren, wird der Amortisationsbetrag auf das 3.-Säule-Vorsorgekonto einbezahlt, das zu Gunsten der Hypothek verpfändet ist. Die Hypothekenschuld und die Hypozinsbelastung bleiben unverändert, daher steigt die Steuerlast nicht. Der einbezahlte Betrag wird zu einem Vorzugszinssatz verzinst und kann in der Steuererklärung vom Einkommen abgezogen werden.

Die Säule 3a ist auch ideal für das Sparen im Hinblick auf einen späteren Erwerb von Wohneigentum: Mit der 3. Säule Private Vorsorge der Credit Suisse kann man Geld für das zum Kauf eines selbst bewohnten Eigenheims nötige Eigenkapital ansparen und dabei gleichzeitig Steuern sparen.