

BVG – Revision und Wohneigentumsförderung – steuerliche Aspekte

Freiwillige Einkäufe erst nach Rückzahlung

Gemäss Bundesrat wird die 1. BVG Revision in drei Etappen umgesetzt, wobei die steuerlichen Aspekte der Revision voraussichtlich per 1. Januar 2006 in Kraft treten werden. Diese Bestimmungen haben insbesondere Auswirkungen für Immobilieneigentümer.

Marc Weibel*

Eine Möglichkeit für die direkte Amortisation von Hypotheken ist der Vorbezug von Pensionskassengeldern. Gesetzliche Grundlage dazu bildet das Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEF). Die 1. BVG-Revision macht Vorbezüge jedoch vor allem aus steuerlichen Überlegungen unattraktiv.

Steuerliche Aspekte

Bis anhin beschränkte der Art. 79a BVG die Einkaufsmöglichkeiten für fehlende Beitrags- oder Dienstjahre. Demnach konnten Versicherte Einkäufe bis zum oberen Grenzbetrag von CHF 75'960.- (maximaler BVG Lohn) multipliziert mit der Anzahl Jahre vom Zeitpunkt des Einkaufs bis zum Erreichen des ordentlichen reglementarischen Rücktrittalters tätigen, maximal jedoch die Differenz zwischen der reglementarisch benötigten und der zur Verfügung stehenden Eintrittsleistung. Im neuen Art. 79b BVG fällt die Einkaufsbegrenzung in Abhängigkeit des Alters weg. In Zukunft wird die maximal zulässige Einkaufssumme nur noch durch die reglementarischen Leistungen sowie das Überversicherungsverbot begrenzt. Dies hat vor allem auf diejenigen Versicherten einen positiven Einfluss, welche kurz vor der Pensionierung stehen und ge-

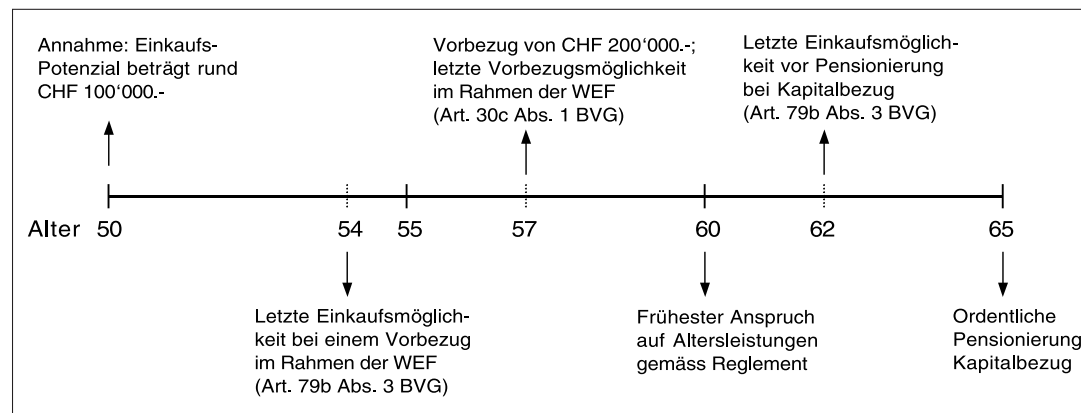
mäss Reglement noch grössere Einkäufe vornehmen können und auch wollen. Neu wird dafür auf Gesetzesstufe die bereits durch verschiedene kantonale Steuerbehörden angewandte Praxis bei der steuerlichen Beurteilung von Einkäufen übernommen. Steuerlich abzugsfähige Einkäufe können nur noch getätigt werden, wenn innerhalb von drei Jahren nach der letzten Einzahlung das Altersguthaben nicht in Kapitalform bezogen wird. Dies gilt auch bei einem Einkauf mit einem darauf folgendem Vorbezug für die Wohneigentumsförderung (WEF). Nicht klar geregelt ist die steuerliche Beurteilung der Einkäufe bei einem anschliessenden Teilkapitalbezug. Der Interpretationsspielraum ist relativ gross und dürfte auch in Zukunft durch die kantonalen Steuerbehörden unterschiedlich genutzt werden. Würden Vorbezüge für Wohneigentum getätigt, dürfen neu (!) freiwillige Einkäufe in das BVG erst dann wieder vorgenommen werden, wenn die Vorbezüge zurückbezahlt sind. Damit wird die Attraktivität von Vorbezügen im Rahmen der Wohneigentumsförderung durch den neuen Art. 79b deutlich abgeschwächt.

Timing ist entscheidend

Gemäss Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) kann ein Vorbezug für Wohneigentum bis drei Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen von der Vorsorgeeinrichtung geltend gemacht werden. Das Bundesgericht hat 1998 entschieden, dass unter 'Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen' derjenige Zeitpunkt zu verstehen ist, ab welchem der Versicherte frühestens Anspruch auf Altersleistungen hat. Konkret bedeutet dies: Sieht das Reglement eine vorzeitige Pensionierung ab Alter 60 reglementarisch vor, besteht spätestens bis Alter 57 Anspruch auf ei-



Wer Wohneigentum mit der beruflichen Vorsorge finanziert, kann freiwillige Zahlungen in die 2. Säule erst dann steuerlich absetzen, wenn der vorbezogene Betrag wieder einbezahlt ist. Bild: comet photoshopping



nen Vorbezug. Vorbezüge und Einkäufe müssen demnach frühzeitig geplant werden.

Dazu ein Beispiel: Herr Moser ist 50 Jahre alt und macht sich Gedanken

über die Altersvorsorge, die er in den nächsten Jahren mittels freiwilligen Einkäufen in die Pensionskasse steuerprivilegiert ausbauen möchte. Das Einkaufspotenzial beträgt heute rund

CHF 100'000.-. Mit einem Vorbezug aus der Pensionskasse von CHF 200'000.- möchte Herr Moser zudem die Hypothek reduzieren. Herr Moser realisiert, dass das Zeitfenster für ge-

staffelte Einkäufe eng geworden ist. Denn spätestens bis Alter 57 muss er den Vorbezug geltend machen (3 Jahre vor Entstehung des Anspruchs auf Altersleistungen), da seine Pensionskasse im Reglement die Möglichkeit vorsieht, frühestens 5 Jahre vor ordentlicher Pensionierung Altersleistungen beziehen zu können. Werden Einkäufe in die Pensionskasse getätigt, dürfen Kapitalbezüge – auch bei Vorbezügen im Rahmen der Wohneigentumsförderung – gemäss dem neuen Artikel 79b Abs. 3 BVG frühestens nach einer Frist von 3 Jahren getätigt werden. Dies bedeutet für Herrn Moser, dass er bis Alter 54 nur noch 4 Jahre zur Verfügung hat, um Einkäufe in die Pensionskasse geltend machen zu können. Denn nach einem Vorbezug muss dieser zuerst zurückbezahlt werden, bevor Einkäufe wieder vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können.

Weitere Aspekte

Je nach Pensionskasse kann ein Vorbezug auch zu tieferen Risikoleistungen bei Invalidität und im Todesfall führen. Allfällige Lücken müssen gegebenenfalls über zusätzliche Risikoversicherungen abgedeckt werden. Finanzplanerische Massnahmen wie Einkäufe oder Vorbezüge verdeutlichen, dass die Fachbereiche Steuern, Vorsorge und Finanzierung eng miteinander verbunden und deshalb Teil einer umfassenden Finanzstrategie sein sollten. Entscheidend ist, dass der Zeitpunkt von Einkäufen in die Pensionskasse oder eines Vorbezugs zur Amortisation der Hypothek in Abstimmung mit der finanziellen Gesamtsituation sowie den gesetzlichen Rahmenbedingungen optimal geplant wird. Es kann sich deshalb lohnen, einen unabhängigen Berater beizuziehen.

* M. Weibel ist Partner der weibel, michelotti, müller + partner ag.

Liegenschaftsfinanzierung: Rezept gegen teure Baukredite

Ein eigenes Darlehen für das Land

Wer ein Haus baut, benötigt von der Bank Geld, um die laufenden Rechnungen begleichen zu können. Traditionellerweise gewähren die Banken einen Baukredit, der teurer als eine Hypothek ist und am Schluss der Bauphase »hypotheziert« wird. Einige Anbieter offerieren Modelle, die diese Nachteile umgehen.

Adrian Wenger *

Beim klassischen Baukredit reicht der Hypotheknehmer bzw. dessen Architekt einen Kostenvoranschlag ein. Aufgrund dieser Aufstellung spricht die Bank einen Baukredit, über den nun sämtliche Rechnungen laufend bezahlt werden. Der Aufwand für die Bank ist verhältnismässig hoch, da sie jede einzelne Rechnung kontrollieren, abstreichen und zahlen muss. Diese Arbeiten verrechnet die Bank in Form einer Baukreditkommission, welche normalerweise 0.25% pro Quartal beträgt. Der eigentliche Baukredit entspricht meistens den jeweiligen Sätzen für variable Hypotheken, derzeit also 3.00 bis 3.75%. Erst wenn das Haus fertig gebaut ist, alle Rechnun-

gen bezahlt sind und die Gebäudeversicherung das Objekt definitiv eingeschätzt hat, wird der Baukredit konsolidiert und in eine normale Hypothek umgewandelt. Gerade bei Streitigkeiten oder noch offenen Arbeiten (z.B. Bepflanzungsarbeiten, welche im Winter nicht gemacht werden können) dauert die Konsolidierungsphase oft mehrere Monate, und kostet unnötig Geld.

Modell Landdarlehen, Baukredit

Der Landkauf macht oft einen grossen Teil der Investitionen aus, weshalb man diesen getrennt vom Baukredit finanzieren kann. Die meisten Banken verlangen für ein Landdarlehen etwas mehr als die variablen Sätze, jedoch immer noch deutlich weniger als für den Baukredit. Ein wichtiger Pluspunkt ist die Möglichkeit, das Landdarlehen als Festhypothek zu benützen und damit vom derzeit günstigen Zinsumfeld zu profitieren.

Modell Direkthypothek

Wenn der Hauskauf über einen Generalunternehmer erfolgt, garantiert dieser einen Fixpreis (schlüssel-fertig) und übernimmt auch die Kontrolle und Begleichung der laufenden Rechnungen. Zur Finanzierung der Baukosten verlangen viele Generalunternehmer während der Bauphase



Manche Banken bieten Möglichkeiten um die Kosten des (teuren) Baukredites zu reduzieren.

Bild: Gü

Teilzahlungen. Sofern sich diese Teilzahlungen auf drei bis vier Tranchen beschränken gibt es Banken, welche die Teilzahlungen direkt als Hypothek gewähren (Nettostellung). Damit profitiert man von zwei Punkten: Erstens, die Baukreditkommission

entfällt und zweitens, können die einzelnen Tranchen (je nach Bank zwischen 100'000 bis 200'000 Fr.) sofort als Festhypothek benützt werden. Gerade der zweite Punkt ist äusserst vorteilhaft. Bei einer Hypothek über beispielsweise 600'000 Fr. verteilt man so die Fixierung der Festhypothek auf mehrere Monate und muss nicht den ganzen Betrag auf einmal disponieren.

Sofern das Haus nicht schlüsselfertig gekauft wird, besteht die Möglichkeit, einen anerkannten Bautreuhänder beizuziehen. Dieser sorgt für eine kritische Würdigung der Offerten, kontrolliert die Rechnungen und nimmt Einfluss auf mögliche überhöhte Forderungen bei Handwerkerrechnungen. Ein guter Bautreuhänder kostet zwar einige tausend Franken, ist durch eine konsequente Kostenrechnung aber durchaus »sein Geld« wert.

Direkthypotheken werden erst von wenigen Banken angeboten. Es empfiehlt sich deshalb, frühzeitig bei seiner Hausbank abzuklären, ob diese Direkthypotheken gewährt.

* A. Wenger ist Leiter Hypothekbearbeitung im VZ Vermögenszentrum mit Niederlassungen in Basel, Bern, St. Gallen, Lausanne, Zug und Zürich.

Erneute Zunahme der Konkursöffnungen

BFS. Im Jahr 2003 wurden in der Schweiz 9798 Konkursverfahren eröffnet. Damit hat die Zahl der Konkurse im Vergleich zum letzten Jahr (9376) leicht zugenommen. Aus den erledigten Konkursen entstand im Berichtsjahr ein Verlust von rund 3,5 Milliarden Franken. Dies geht aus der neusten Statistik des Bundesamtes für Statistik (BFS) hervor.

Die Konkurse nehmen weiterhin zu. Die seit 2001 beobachtete Zunahme der Konkursöffnungen hat sich auch im Jahr 2003 fortgesetzt. Mit 9798 eröffneten Konkursen lag die Zahl für das Jahr 2003 um 422 Einheiten oder 4,5% über jener des Vorjahres. Dies ist die höchste Zahl von Konkursöffnungen seit 1996. 2003 wurden 9395 Konkurse erledigt, wobei die daraus entstandenen Verluste etwas mehr als 3,5 Milliarden Franken betragen. Dies entspricht einem Rückgang um 3,1% im Vergleich zum Vorjahr und bestätigt die seit 1998 beobachtete Abnahme der Verluste aus erledigten Konkursen. Ihren höchsten Stand erreichten die Verluste 1998, damals betragen sie 4,4 Milliarden Franken.

Zunahme in den meisten Kantonen

Wie schon oft in der Vergangenheit fiel die Entwicklung in den Kantonen auch 2003 sehr unterschiedlich

aus. Insgesamt gesehen hat jedoch die Zahl der Konkursöffnungen in den meisten Kantonen zugenommen. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Zahl der Konkurse in 17 Kantonen (+512), während sie in den 9 übrigen Kantonen rückläufig oder stabil war (-90). In absoluten Werten ausgedrückt, wurden in den Kantonen Genf (+84), St. Gallen (+71) und Waadt (+64) die grössten Zunahmen verzeichnet. Demgegenüber gingen die Konkurse in den Kantonen Bern (-39) und Basel-Stadt (-20) am stärksten zurück.

Bei den aus erledigten Konkursen entstandenen Verlusten verlief die Entwicklung noch unterschiedlicher. In 11 Kantonen nahmen die Verluste zu (+767 Millionen Franken), während sie in den 15 übrigen zurückgingen (-880 Millionen Franken). Zunehmende Anzahl Betreibungshandlungen Die Betreibungshandlungen haben gegenüber 2002 deutlich zugenommen. Grund dafür war der Anstieg der ausgestellten Zahlungsbefehle (2'386'986 im Jahr 2003 bzw. eine Zunahme um 4,6%) und der Pfändungsvollzüge (1'208'250/+8,8%). Die Zahl der Verwertungen (öffentliche Versteigerung oder Freihandverkauf von Vermögenswerten) ging hingegen leicht zurück (-1,1%) und lag 2003 bei 388'633.