

# Eigenheimfinanzierung mit der 2. Säule: Möglichkeiten und Risiken

Wohneigentum ist für viele ein grosser Traum und ein Lebensziel. Angesichts stetig steigender Immobilienpreise ist dies in vielen Fällen finanziell nur schwer zu realisieren. Die Finanzierung über Dritte erfordert einen hohen Anteil an Eigenkapital. Die Nutzung der 2. Säule für die Finanzierung ist dabei ein beliebtes Mittel. Was gilt es dabei zu beachten?

## Die 2. Säule als Finanzierungsquelle

In der Schweiz ermöglicht das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) die Verwendung von Pensionskassengeldern für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Diese Möglichkeit kann entweder durch einen Vorbezug oder durch Verpfändung des Pensionskassenguthabens genutzt werden.

**Vorbezug aus der Pensionskasse:** Beim Vorbezug wird das Vorsorgeguthaben direkt aus der Pensionskasse entnommen und als Eigenkapital für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung verwendet. Diese Variante ermöglicht es, mehr Eigenkapital einzubringen, was die Finanzierung erleichtern kann. Allerdings entstehen dadurch Vorsorgelücken, die bis zur Pensionierung geschlossen werden müssen, um die Altersvorsorge nicht zu gefährden.

**Verpfändung der Pensionskasse:** Als Alternative zum Vorbezug kann das Vorsorgeguthaben auch verpfändet werden. In diesem Fall bleibt das Geld in der Pensionskasse, dient aber als Sicherheit für die Bank, die im Gegenzug einen höheren Hypothekenbetrag gewährt. Dies ermöglicht zusätzliches Fremdkapital für den Erwerb von Immobilien, während die Altersleistungen und der Versicherungsschutz erhalten bleiben.

## Warum ist die Nutzung der 2. Säule für die Eigenheimfinanzierung sinnvoll?

**Höheres Eigenkapital:** Mit einem Vorbezug oder einer Verpfändung können Käuferinnen und Käufer mehr



Eigenkapital einbringen. Dies führt zu einer Reduktion der Hypothek und kann damit die Wohnkosten langfristig senken.

**Steuerliche Aspekte:** Vorbezüge werden zu einem reduzierten Steuersatz behandelt, dies kann zu einer gewissen Steuerersparnis führen. Verpfändungen sind steuerneutral, da das Geld in der Pensionskasse verbleibt.

**Flexibilität:** Der Einsatz der 2. Säule ermöglicht es auch, die Finanzierung von Renovationen oder die Amortisation der Hypothek zu unterstützen.

## Was gilt es zu beachten?

**Vorsorgelücken:** Durch den Vorbezug entstehen Vorsorgelücken, die bis zur Pensionierung aufgefüllt werden müssen, um die Leistungsansprüche nicht zu gefährden.

**Höhere Kosten:** Eine Verpfändung kann zu höheren Hypothekenzinsen führen. Dabei trägt die Bank ein zusätzliches Risiko, was bei der Kalkulation der Gesamtkosten berücksichtigt werden sollte.

Risiken und Bedingungen: Es gibt bestimmte Bedingungen und Risiken, wie etwa die Möglichkeit der Pfandverwertung oder Einschränkungen aufgrund von Pensionskassenreglementen, die vor einer Entscheidung beachtet werden müssen.

### **Finanzplanung und Beratung**

Bevor Sie sich für einen Vorbezug aus der beruflichen Vorsorge entscheiden, ist eine gründliche Finanzplanung unerlässlich. Es ist ratsam, eine professionelle Finanzberatung in Anspruch zu nehmen. So können Sie langfristige Auswirkungen auf Ihre Altersvorsorge besser verstehen und alternative Finanzierungsmöglichkeiten prüfen.

### **Fazit**

Die Nutzung der 2. Säule für die Eigenheimfinanzierung bietet klare Vorteile in Bezug auf höheres Eigenkapital und steuerliche Entlastung. Jedoch sollte diese Entscheidung gut überlegt sein, da sie langfristige Auswirkungen auf die Altersvorsorge haben kann. Vor einer Entscheidung ist es ratsam, sich mit einem Finanzberater oder der Pensionskasse über die individuellen Möglichkeiten und Risiken zu beraten. So können Sie eine fundierte Entscheidung treffen, die sowohl Ihre aktuellen als auch Ihre langfristigen finanziellen Ziele berücksichtigt.

### **Jetzt kostenlose Beratung buchen**



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/beratung13](https://qr.properti.ch/beratung13)

### **Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?**



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/berechnung1](https://qr.properti.ch/berechnung1)