

WEF-RÜCKZAHLUNG BEI VERMIETUNG EINES WOHNHEIGENTUMS?

Fall vor Bundesgericht – Ausgangslage

Eine Bernerin hatte im Jahre 2003 ein Wohneigentum gekauft und teilweise mit einem WEF-Vorbezug finanziert. Sie bezog von ihrer Pensionskasse einen Betrag von CHF 60'000 zur Finanzierung ihres selbstbewohnten Eigenheims.

Sie wohnte danach über 10 Jahre in den eigenen vier Wänden. Im Jahre 2016 zog sie zu ihrem Lebenspartner um und vermietete von da an ihre Wohnung. Es wurde dazu ein üblicher Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten erstellt.

Reaktion der Vorsorgeeinrichtung auf die Adressänderung

Aufgrund einer internen Kontrolle stellte ihre Pensionskasse fest, dass eine Adressänderung vorgenommen wurde und damit die Eigentumswohnung offenbar nicht mehr selber bewohnt wurde.

Daher forderte die Pensionskasse die Frau auf, den WEF-Vorbezug an die Vorsorgeeinrichtung zurückzubezahlen. Aus Sicht der Pensionskasse sei die gesetzliche Voraussetzung des ausschliesslichen Eigenbedarfs mit der Vermietung der Wohnung nicht mehr gegeben.

Fall landet vor dem bernischen Verwaltungsgericht

Die Frau weigerte sich den vorbezogenen Betrag von CHF 60'000 zurückzubezahlen, woraufhin der Fall beim Berner Verwaltungsgericht landete. Die Pensionskasse forderte da die Rückzahlung der Kapitalsumme zuzüglich Zinsen von 5% seit dem 1.1.2017.

Das Verwaltungsgericht wies die Klage der Vorsorgeeinrichtung allerdings ab. Schliesslich habe auch das Bundesgericht in einem früheren Fall entschieden, dass nicht jede Vermietung eines zuvor selbstgenutzten Wohneigentums zu einer Rückzahlungspflicht führe. Nur wenn das Eigenheim verkauft würde oder daran Rechte eingeräumt werden sei von einer Rückzahlungspflicht auszugehen.

Daraufhin zog die Pensionskasse den Fall an das Bundesgericht weiter, welches sich in diesem Sommer damit befasste. Auch das Bundesgericht wies die Klage

ab, womit die Frau auch hier Recht erhielt und nun den WEF-Vorbezug definitiv nicht zurückbezahlen muss.

Erwägungen des Bundesgerichts

Das Bundesgericht führte in diesem neuen Fall eine vertiefte Auseinandersetzung.

Für das Bundesgericht ist es beim Erwerb des Wohneigentums entscheidend, dass dies mit dem Zweck der Selbstnutzung erfolgt. Es darf somit keine Finanzierung mit WEF-Mitteln erfolgen, wenn von Anfang an eine Vermietung angedacht ist. Die Rechtsgrundlagen finden sich in der Verordnung vom 3. Oktober 1994 über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV):

Art. 4 Eigenbedarf

¹ Als Eigenbedarf gilt die Nutzung durch die versicherte Person an ihrem Wohnsitz oder an ihrem gewöhnlichen Aufenthalt.

² Wenn die versicherte Person nachweist, dass die Nutzung vorübergehend nicht möglich ist, so ist die Vermietung während dieser Zeit zulässig.

Im vorliegenden Fall war der Eigenbedarf klar gegeben, hat doch die Frau während mehr als 10 Jahren in ihrer Eigentumswohnung gewohnt. Der WEF-Vorbezug erfolgte somit rechtmässig.

So stellte sich die Frage, ob die anschliessende Vermietung zu einer Rückzahlungspflicht führt. Da bezieht sich das Bundesgericht auf den folgenden Artikel aus dem BVG:

Art. 30d Rückzahlung

¹ Der bezogene Betrag muss vom Versicherten oder von seinen Erben an die Vorsorgeeinrichtung zurückbezahlt werden, wenn:

- a. das Wohneigentum veräussert wird;
- b. Rechte an diesem Wohneigentum eingeräumt werden, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommen; oder
- c. beim Tod des Versicherten keine Vorsorgeleistung fällig wird.

Eine Vermietung sei weder eine Veräusserung noch käme es einem ähnlichen Recht gleich. Damit sei eine Vermietung zulässig und führe nicht zu einer Rückzahlungspflicht. Schliesslich bleiben die Mittel der beruflichen Vorsorge gebunden, auch wenn das Wohneigentum vermietet wird. Die Vermieterin erhalte ja nach einer Kündigung des Mietvertrags die Wohnung zum Eigenbedarf zurück. Das Bundesgericht verzichtete darauf, hier präziser zu werden, womit auch ein langfristiger Mietvertrag zulässig ist.

BGER 9C_293/2020

Neue Blog-Einträge

- Hypotheken: Marktanteil der Pensionskassen nimmt zu – 23.8.2021
- Bundesrat will Eigenmietwert abschaffen – 25.8.2021
- Ampeln weiter auf grün für die Börsen – 28.8.2021

Weiterlesen im Mendo-Blog: <https://www.mendo.ch/blog/>

Steueraufschub bei Ersatzbeschaffung – wo liegt die Steuerhoheit?

Wer nach einem Verkauf seines selbstbewohnten Eigenheims innert einer gewissen Frist (in der Regel innert 2 Jahren) erneut ein Eigenheim kauft, kann in den Genuss eines Steueraufschubs bei der kantonalen Grundstückgewinnsteuer kommen. Dies ist dann der Fall, wenn der Grundstücksgewinn teilweise oder gänzlich in das neue selbstbewohnte Eigenheim investiert wird. Ein kleines Beispiel hierzu: Eine Frau verkaufte eine Eigentumswohnung zu einem Preis von CHF 800'000 und realisierte dadurch einen Grundstücksgewinn von CHF 200'000. Nach einigen Monaten kaufte sie eine neue Eigentumswohnung für CHF 900'000. Damit ist der gesamte Grundstücksgewinn reinvestiert worden und sie kam in den Genuss des Steueraufschubs. Gehen wir davon aus, dass sie die erste Liegenschaft im Kanton Bern verkaufte und danach im Kanton Zürich ihre neue Eigentumswohnung kaufte. Nach einigen Jahren verkauft sie nun auch ihre Eigentumswohnung im Kanton Zürich für einen Preis von CHF 1'000'000 ohne eine erneute Ersatzbeschaffung zu tätigen. Damit erzielt sie mit dem zweiten Verkauf einen erneuten Grundstücksgewinn über CHF 100'000. Wo liegt nun die Steuerhoheit für den ersten und zweiten Verkauf? Mit der sogenannten «Zerlegungsmethode» würde die Grundstückgewinnsteuer für den ersten Verkauf im Kanton Bern und für den zweiten Verkauf im Kanton Zürich abgerechnet. Mit der sogenannten «Einheitsmethode» werden beide Gewinne im Kanton Zürich besteuert. In einem Urteil aus dem Jahre 2017 legte das Bundesgericht fest, dass die Einheitsmethode anzuwenden sei, was in vielen Kantonen zu einer Praxisänderung führte. Seit da ist klar: Für die Steuerhoheit ist bei aufgeschobenen Grundstückgewinnsteuern der letzte Wohnort relevant. In unserem Beispiel kann somit der Kanton Zürich die beiden Grundstücksgewinne zusammenzählen (= CHF 300'000) und besteuern (BGER 2C/70_2017). Das dargelegte Instrument des Steueraufschubs wird nur dann gewährt, wenn es sich um ein dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum handelt.

Keine vorzeitige Pensionierung nach Eintritt einer Invalidität

Tritt der Vorsorgefall einer Invalidität ein, so entfällt für den Versicherten oder die Versicherte eine reglementarisch vorgesehene Möglichkeit einer vorzeitigen Pensionierung. Dies gilt auch dann, wenn die vorzeitige Pensionierung vor dem IV-Entscheid angemeldet worden ist. Gemäss einer kürzlich publizierten Bundesgerichtsentscheidung fällt der Eintritt des Vorsorgefalls Invalidität im BVG mit der Entstehung des Anspruchs auf eine Rente der Invalidenversicherung zusammen. Dabei ist es unerheblich, ob der definitive Entscheid der IV bereits gefällt wurde und dadurch bereits eine IV-Rente bezogen wurde oder nicht. Massgebend ist, dass der Anspruch auf eine Invalidenrente BVG frühestens 6 Monate nach Anmeldung zum Rentenbezug bei der IV entsteht. Ab da kann keine vorzeitige Pensionierung mehr erfolgen.

BGer 9C_732/2020

Mindestzins BVG soll auch 2022 bei 1% bleiben

Die Eidgenössische Kommission für berufliche Vorsorge (BVG-Kommission) empfiehlt dem Bundesrat, den Mindestzinssatz in der beruflichen Vorsorge für 2022 bei 1% zu belassen. Mit dem Mindestzinssatz wird bestimmt, zu wieviel Prozent das Vorsorgeguthaben der Versicherten im BVG-Obligatorium mindestens verzinst werden muss.

IAF-Umfrage – Die Zukunft der Finanzberatung in der Schweiz

760 Fachleute in der ganzen Schweiz haben bei der Umfrage der IAF zur Zukunft in der Finanzberatung mitgemacht. Eine Auswertung dieser sehr interessanten Befragung findet sich hier: <https://www.iaf25.ch/deutsch/umfrage-ausfuehrlich/>