



Weisungen OAK BV	W – xx/2014	deutsch
Vergabe von Eigenhypotheken		

Ausgabe vom: xx.xx.2014
Letzte Änderung: Erstausgabe

Inhaltsverzeichnis

1	Vergabe von Hypotheken in der beruflichen Vorsorge	3
2	Definition Eigenhypothek	3
3	Bei der Vergabe von Eigenhypotheken zu beachtende Vorschriften	3
4	Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften	4
5	Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	4
6	Erläuterungen	5
6.1	Generelle Bemerkungen	5
6.2	Zu Ziffer 3 der Weisungen	5
6.3	Zu Ziffer 4 der Weisungen	5

*Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV),
gestützt auf Art. 64a Abs. 1 Bst. a des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-,
Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG; SR 831.40),
erlässt folgende Weisungen:*

1 Vergabe von Hypotheken in der beruflichen Vorsorge

Vorsorgeeinrichtungen, Freizügigkeitseinrichtungen und Säule 3a Einrichtungen legen das Vermögen der Versicherten im Rahmen von Art. 71 BVG sowie der jeweils einschlägigen Anlagevorschriften der FZV, BVV 2 und BVV 3 an. Dabei können sie unter anderem auch Hypotheken auf Wohn- und Geschäftsliegenschaften vergeben (Art. 53 Abs. 1 lit. b BVV 2). Soweit der Stiftungsrat bzw. die Vorsorgekommission eines Vorsorgewerkes als Gesamtgremium bei der Vermögensanlage für ein bestehendes Kollektiv von Versicherten und nicht für einen einzelnen Versicherten über die Vergabe von Hypotheken entscheidet, handelt es sich dabei um eine gewöhnliche Vermögensanlage im Rahmen der beruflichen Vorsorge, welche nicht Thema dieser Weisungen ist. Nachfolgend werden ausschliesslich die sogenannten Eigenhypotheken behandelt.

2 Definition Eigenhypothek

Von einer Eigenhypothek wird dann gesprochen, wenn der Entscheid über die Vermögensanlage faktisch durch den Versicherten getroffen wird und er mit seinem eigenen Vorsorgevermögen sich selber eine Hypothek gewährt. Obwohl rechtlich betrachtet immer die Stiftung Hypothekargläubigerin und der Versicherte Hypothekarschuldner ist, wird aus ökonomischer Sicht das Guthaben des Versicherten für die Vergabe der Hypothek an den Versicherten verwendet.

In folgenden, nicht abschliessend aufgezählten Konstellationen können Eigenhypotheken in Frage kommen:

- Als individuelle Anlage des Versicherten im Rahmen des Wertschriftensparens nach Art. 19a FZV
- Als individuelle Anlage des Versicherten im Rahmen des Wertschriftensparens nach Art. 5 BVV 3
- Im Rahmen eines Vorsorgewerks einer Vorsorgeeinrichtung, das selber anlegt und bei welchem die virtuelle Kollektivität spielt, d.h. ein Versicherter ist allein in diesem Vorsorgewerk versichert
- Im Rahmen einer Vermögensanlage nach Art. 1e BVV 2 mit unterschiedlichen Anlagestrategien bei welchem die virtuelle Kollektivität spielt, d.h. ein Versicherter ist allein in diesem Vorsorgewerk versichert

Individuell oder selber anlegen bedeutet in diesem Zusammenhang immer, dass die Vermögensanlage über die Stiftung oder eine von ihr mandatierte Stelle abgewickelt wird. Der Versicherte kann nicht selber die Transaktionen veranlassen.

3 Bei der Vergabe von Eigenhypotheken zu beachtende Vorschriften

Bei der Vergabe von Eigenhypotheken müssen folgende Vorschriften zwingend eingehalten sein:

- 1) Die Anlagevorschriften der BVV 2 mit Bezug auf das Vermögen der jeweiligen Ebene, auf der angelegt wird (Ebene Gesamtstiftung, Ebene Vorsorgewerk oder Ebene individuelle Anlage).
- 2) Die Begrenzung auf 10% des Vermögens der jeweiligen Ebene bei einem einzelnen Schuldner gemäss Art. 54 Abs. 1 BVV 2.

- 3) Die Erweiterung der Anlagemöglichkeiten gemäss Art. 50 Abs. 4 BVV 2 darf nur in begründeten Einzelfällen in Anspruch genommen werden und nicht als grundsätzliches Geschäftsmodell dienen.
- 4) Der vom Versicherten zu bezahlende Zins für die Hypothek muss marktüblich und reglementarisch festgeschrieben sein.

4 Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften

Es ist Aufgabe der Einrichtung, die Organisation so zu strukturieren, dass die Weisungen eingehalten werden und dass die erforderlichen Kontrollen durchgeführt werden. Aufgabe der Revisionsstelle ist es, ihrerseits zu prüfen, ob die Vorsorgeeinrichtung die Bestimmungen einhält.

5 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

Die vorliegenden Weisungen treten am xx.xx.xxxx in Kraft.

Ab Inkrafttreten der Weisungen dürfen keine Eigenhypotheken mehr vergeben werden, welche den Anforderungen der Weisungen nicht entsprechen.

Bei bereits bestehenden Eigenhypotheken, welche den Anforderungen dieser Weisungen nicht entsprechen, wird eine Frist von drei Jahren für die Herstellung des weisungskonformen Zustandes gewährt.

Bern, xx.xx.2014

**Oberaufsichtskommission
Berufliche Vorsorge OAK BV**

Der Präsident: Pierre Triponez

Der Direktor: Manfred Hüsler

6 Erläuterungen

6.1 Generelle Bemerkungen

Warum sind Eigenhypotheken so attraktiv und können ein Problem darstellen?

Aufgrund der aktuellen Steuergesetzgebung in der Schweiz können Schuldzinsen auf einer Hypothek vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Zudem können Hypothekarschulden vom steuerbaren Vermögen abgezogen werden.

Zusätzlich kommt im Rahmen der zweiten Säule der Vorteil hinzu, dass die einbezahlten Schuldzinsen dem individuellen Vorsorgekonto gutgeschrieben werden, als steuerfreier Ertrag beim Versicherten verbleiben und bis zum Bezug der Leistungen nicht besteuert werden.

Das in der beruflichen Vorsorge vorgesehene Element der Kollektivität wird durch die Vergabe von Eigenhypotheken stark verwässert. Ein absolutes Verbot lässt sich dem Gesetz jedoch nicht entnehmen.

Die Vergabe von Eigenhypotheken erfolgt ausserhalb der Regelung über die Wohneigentumsförderung in der beruflichen Vorsorge im Sinne von Art. 30a ff. BVG und der WEFV. In jedem Fall muss die Einrichtung, welche den Kredit vergibt, auf die Sicherheit der Anlage und die Werthaltigkeit des Grundpfands achten (Art. 71 Abs. 1 BVG).

6.2 Zu Ziffer 3 der Weisungen

Dass die Anlagevorschriften mit Bezug auf das Vermögen der jeweiligen Ebene (Ebene Gesamtstiftung, Ebene Vorsorgewerk oder Ebene individuelle Anlage) einzuhalten sind, ist so zu verstehen, dass beispielsweise bei einer individuellen Anlagestrategie durch einen Versicherten die Anlagevorschriften bezogen auf sein Vermögen eingehalten werden müssen. Das bedeutet konkret, dass gemäss Art. 54 BVV 2 lediglich 10% des Vermögens in Form einer Eigenhypothek angelegt werden dürfen. Die Ausnahmebestimmung nach Art. 50 Abs. 4 darf nicht als grundsätzliches Geschäftsmodell herangezogen werden. Soweit der Versicherte im Rahmen von Art. 1e BVV 2 individuell anlegt, d.h. allein in einer Strategie versichert ist, sind die Begrenzungen ebenfalls auf der Ebene des Versicherten einzuhalten.

Die strikten Vorgaben führen dazu, dass in der Praxis eine Hypothek für die eigene Immobilie nur sehr beschränkt möglich ist.

6.3 Zu Ziffer 4 der Weisungen

Es ist die Aufgabe der Revisionsstelle, bei den Einrichtungen explizit nachzufragen und sich bestätigen zu lassen, ob in Eigenhypotheken investiert wird und ob die Vorgaben der Weisungen eingehalten werden.