



Verbraucherzentrale Südtirol  
Centro Tutela Consumatori Utenti

Die Stimme der VerbraucherInnen  
La voce dei consumatori

**VZS-name**

VZS-str

VZS-plz

VZS-tel

info@verbraucherzentrale.it

---

## Wohnbaudarlehen (2)

Stand

10/2016

## Worauf vor und während der Vertragsunterzeichnung zu achten ist.

### Klausel betreffend den Soll-Zinssatz

- Fixer Zinssatz: normalerweise ist er explizit angeführt; es sollte sich in dieser Klausel kein Hinweis auf die Möglichkeit finden, dass der Zinssatz während der Vertragsdauer abgeändert werden kann; erlaubt ist ein Hinweis auf den sog. Parameter IRS.
- Variabler, indexgebundener Zinssatz: wird normalerweise so beschrieben: "Euribor 6 Monate + spread ... (z.B. 1%); manche Banken fügen hinzu: „Euribor 6 Monate aufgerundet auf  $\frac{1}{4}$  oder  $\frac{1}{10}$  des nächsthöheren Punktes“ (wir sind damit nicht einverstanden, der spread ist bereits genügend Verdienst für die Bank)
- Strukturierter Zinssatz (z.B. fix für einige Jahre, dann fix oder variabel): hier muss man sich besonders gut erklären lassen, wie die Rechnung funktioniert

### Eingangszinssatz (der sog. "tasso-civetta")

- Eingangszinssatz (erste Rate/n) und „tasso a regime“ (der Rest des Darlehens): ersterer ist normalerweise viel niedriger um die KundInnen anzulocken

### Euribor 360 oder 365 ?

- der erste liegt etwas tiefer als der zweite
- Achtung auch auf die Klausel, welche den Tag festlegt, ab welchem der Euribor verrechnet wird (Bsp. „Euribor vom ersten Arbeitstag des Vormonats der Ratenfälligkeit“): Bei der Berechnung des Zinssatzes muss dann auch wirklich dieser Tag herangezogen werden und kein anderer!

## TAN oder TAEG/ISC ?

- TAN = ist der Nominalzinssatz
- TAEG/ISC = ist der effektive globale Zinssatz (oder Kostenindikator): es ist dies die Summe aller Posten, aus welchen sich die Kosten für ein Darlehen zusammensetzen (inklusive Zinsen). Dies ist der Zinssatz, der mit den Angeboten der anderen Banken verglichen werden muss.

## Klausel, welche eine einseitige Änderung der Vertragsbedingungen erlaubt (sog. "ius variandi")

- Diese Klausel erlaubt der Bank, während der Laufzeit einzelne Kosten zu variieren, z. B. Inkassospesen oder Versicherungskosten
- Seit dem 3. Dezember 2010 kann das "ius variandi" nicht mehr auf die Zinssätze angewandt werden

## Laufzeit des Darlehens

- Vorsicht vor sehr langen Laufzeiten (vor allem bei indexgebundenen Zinssätzen): Laufzeiten von über 20 Jahren sind riskant!

## Vorfinanzierung und Zinsen

- Es können zwei verschiedene Verträge ausgehändigt werden, manche Banken fassen aber auch beides in einem Vertrag zusammen.
- Vorfinanzierung und Krediteröffnung auf dem K/K: man erhält einen bestimmten Betrag geliehen und bezahlt anfangs nur die Zinsen
- Darlehen: man erhält einen bestimmten Betrag geliehen und bezahlt in Raten zurück, wobei ein Teil der Rate die Zinsen sind, ein anderer Teil das Kapital
- Der Vertrag für die Vorfinanzierung und auch jener für Krediteröffnung auf K/K dürfen den Klienten nicht dazu verpflichten, anschließend ein Darlehen aufzunehmen.

## Boden- / Hypothekendarlehensvertrag und Chirografardarlehenvertrag

- Achtung auf den Unterschied: bei den ersten beiden werden Hypotheken auf die Immobilie gelegt (solche Verträge müssen vor dem Notar unterzeichnet werden) Besser Bodenkreditdarlehen als Hypothekendarlehen: sie kosten weniger
- im zweiten Fall wird keine Hypothek verlangt, (höchstens eine Fideiussion), der Vertrag wird in der Bank abgeschlossen
- Nur in den ersten beiden Fällen kann bei Kauf oder Bau der Erstwohnung ein Teil der jährlichen Zinsen steuerlich abgezogen werden.

## Um die Zinsen von der Steuer abziehen zu können...

- ....muss der Darlehensvertrag für den **Erstwohnungskauf** innerhalb des ersten Jahres abgeschlossen werden.

- ... muss der Darlehensvertrag **beim Bau der Erstwohnung** innerhalb von sechs Monaten vor und 18 Monaten nach dem Beginn der Bauarbeiten abgeschlossen werden.

### **Änderungen des Vertragsentwurfes gegenüber dem definitiven Vertrag**

- Ein entschiedenes Nein zu Änderungen (Teuerungen) in letzter Minute: was im Vertragsentwurf der Bank steht, muss auch im endgültigen Vertrag stehen, der vor dem Notar unterzeichnet wird!

### **Vertragsentwurf und Kopie des endgültigen**

- Einige Tage vor der Unterzeichnung des Vertrages sollte man sich eine komplette Kopie des Vertrages aushändigen lassen, sie in Ruhe zuhause durchstudieren und eventuell von einem unabhängigen Berater durchsehen lassen.

### **...und nach der Unterschrift**

- ... lassen Sie sich Kopien von jedem einzelnen Papier aushändigen: Vertrag, allgemeine Vertragsbedingungen, Tilgungspläne;
- mindestens einmal im Jahr lassen Sie sich von der Bank einen aktualisierten Tilgungsplan mit den bereits bezahlten Raten, den Zinssätzen und allen anderen Spesen und Posten ausdrucken.