



Beziehungen zwischen Banken und «Private»

Vademekum

In deutscher Sprache	3
Diskussion über eine neue Hypothek	3
Neuverhandlung eines Kreditvertrags	5
In lingua italiana	6
Discussione di un nuovo	6
Rinegoziazione	8

Diskussion über eine neue Hypothek:

- **Hypothek und Kreditlinie - was ist zu beantragen?**

Ein Kredit/Darlehen (mit oder ohne Immobilienhypothek) ist in der Regel kostengünstiger und wird für Anschaffungen in einer bestimmten Größenordnung beantragt.

Geht es hingegen um die Finanzierung vorübergehender Liquiditätseingänge - mit voraussichtlich teilweiser Rückzahlung und anschließender kompletten Tilgung - ist ein Überziehungskredit die geeignetste Form. Dieser zeichnet sich durch einen höheren Zinssatz aus. Die Zinsen werden jedoch auf die täglichen Sollsalden gezahlt und nicht auf den gesamten gewährten Betrag wie bei einer Hypothek.

- **Die verschiedenen Hypothekenverträge**

Es gibt Kredite/Darlehen mit einer Hypothekengarantie und Kredite/Darlehen ohne Hypothekengarantien (Chirografardarlehen).

Erstere (mit Hypothekengarantie), die mit einer Immobiliengarantie ausgestattet sind, können mit einer Laufzeit von bis zu 30/40 Jahren gewährt werden, während letztere (Chirografardarlehen), die im Allgemeinen keine "starken" Garantien haben, selten länger als 5-7 Jahre laufen.

Erstere sind mit höheren Anfangskosten verbunden, da für die Vereinbarung ein Notar benötigt wird, profitieren aber von niedrigeren Zinssätzen als letztere.

- **Dauer der Hypotheken**

Zusätzlich zu dem, was im vorhergehenden Punkt gesagt wurde, können wir feststellen, dass die Dauer mit den Einkommensströmen des Kunden übereinstimmen muss, wobei das Verhältnis zwischen Raten und Einkommen niemals 0,3 und höchstens 0,5 übersteigen darf.

Es sei daran erinnert, dass die wichtigsten Parameter für die Beurteilung durch die Bank die Höhe und die Art des Einkommens des Kunden sind (stabil, variabel, aus Beschäftigung, Rente, Unternehmen usw.).

- **Art der Berechnung des Tilgungsplans**

Normalerweise wird die "französische" Methode angewandt, die einige kritische Punkte aufweist, die wir in einem anderen Dokument behandeln. In manchen Fällen wird hingegen für bestimmte Bedürfnisse ein "endfälliger" Plan mit reinen Zinszahlungen und Rückzahlung des Kapitals in einer einzigen Zahlung am Ende des Plans angewandt. In den Vereinigten Staaten ist diese Methode weit verbreitet.

- **Wie der Zinssatz berechnet wird**

Der Zinssatz für Überziehungskredite ist im Allgemeinen variabel und ist häufig nicht an einen extern definierten Zinssatz gebunden, sondern wird auf der Grundlage freier Verhandlungen zwischen den Parteien festgelegt und hängt somit von der Verhandlungsmacht des Kunden ab.

Der Zinssatz wird auf die tatsächlich in Anspruch genommenen Beträge angewandt und vierteljährlich berechnet, aber einmal im Jahr in Rechnung gestellt. Darüber hinaus wird in

der Regel eine Überziehungsgebühr erhoben, die auf den gesamten Kreditrahmen und nicht nur auf die in Anspruch genommenen Beträge angerechnet wird.

Der Zinssatz für Hypothekarkredite ist fast immer an einen vom Willen der Parteien unabhängigen Parameter gebunden, zu dem ein Aufschlag, d. h. die Gewinnspanne der Bank, hinzukommt.

Bei einem **variablen** Zinssatz handelt es sich in der Regel um den Euribor (Eur Inter-Bank Offered Rate - Zinssatz zwischen Banken für einen bestimmten Zeitraum, z.B. 3 Monate).

Bei einem **festen** Zinssatz wird der Parameter, der bei Vertragsabschluss genau festgelegt wird, auf der Grundlage des IRS (Interest Rate Swap) bestimmt, der ebenfalls ein Interbankensatz ist, jedoch für längere Zeiträume, von einem Jahr bis zu 50 Jahren. Man ermittelt den IRS-Satz, der in den Tagen vor Vertragsabschluss für die Jahre der Darlehenslaufzeit gilt, addiert den Spread (siehe oben) und erhält den festen Satz für die gesamte Laufzeit der Tilgung.

Es gibt noch weitere Parameter, die aber wenig genutzt werden.

- **Fester oder variabler Zinssatz**

Die Wahl muss mit Bedacht getroffen werden. Der variable Zinssatz ist in der Regel niedriger als der feste Zinssatz, aber er kann auch stark ansteigen, wie wir in den letzten Monaten erlebt haben, und die Erhöhung der Rate sollte uns nicht in Schwierigkeiten bringen.

Wenn unser Einkommen nicht erhöht werden kann und wir uns keine signifikante Ratenerhöhung leisten können, sollten wir daher eine Hypothek mit festem Zinssatz oder eine Hypothek mit variablem Zinssatz und variabler Laufzeit wählen.

Im letzteren Fall bleibt bei einer Erhöhung des Zinssatzes die Rate gleich, aber die Laufzeit der Hypothek wird verlängert.

Die Provinz hat ein Verfahren entwickelt, das es den Inhabern von Pensionsfonds ermöglicht, eine Hypothek zum derzeitigen festen Zinssatz von 1 % zu erhalten.

- **Abhilfe für den jüngsten starken Anstieg der variablen Zinssätze**

Einige Banken, darunter auch einige ländliche Sparkassen, haben übergangsweise Änderungen der Vertragsbedingungen vorgeschlagen: Sie haben dem Kunden zum Beispiel gestattet, einen Höchstzinssatz für drei Jahre festzulegen oder den Zinssatz für denselben Zeitraum zu fixieren. Dies sind zwar nützliche Teillösungen, die jedoch nicht die Fehler bei der ursprünglichen Wahl der Darlehensart beheben.

- **Was bei der Vorlage bei der Bank wichtig ist**

Es ist ratsam, vollständige Unterlagen vorzulegen, eine genaue Liste anbei.

- Besonders wichtig bei der Beantragung eines **Wohnungsbaudarlehens** ist die Vollständigkeit der Unterlagen in Bezug auf die Immobilie, die zu erhaltenden Zuschüsse und die Nebenkosten (Immobilienmakler, Notar usw.), damit ein glaubwürdiger Finanzplan aufgestellt werden kann (Auflistung der Ausgabenposten, Aufstellung der dafür verfügbaren Mittel).

- **Alleine oder in Begleitung zum Gespräch mit der Bank gehen?**

Die Anwesenheit eines Fachmanns (Buchhalter, Kreditvermittler, Rechtsanwalt) an unserer Seite stellt immer einen wichtigen Beitrag zur Kompetenz des Dialogs dar, wird aber oft (vor allem im italienischsprachigen Raum) nicht positiv für den Aufbau einer direkten Wissens- und Vertrauensbeziehung zwischen Kunde und Bank empfunden und kann daher zu einer unangemessenen Versteifung des Dialogs führen.

- **Angebote anderer Banken einholen**

Angesichts der großen Investition beim Kauf von Immobilien empfiehlt es sich, mehrere Finanzierungsangebote einzuholen, einschließlich aller Nebenkosten und des effektiven Jahreszinses der Finanzierung, d. h. der Pauschalkosten. Eine Vergleichsliste kann bei den Verbraucherschutzverbänden angefordert werden.

Neuverhandlung eines Kreditvertrags:

- **Vorzeitiges Erlöschen**

Gemäß dem Dekret "Bersani" (L. Nr. 40 vom 2.4.2007) entfällt die Strafzahlung für die vorzeitig zurückgezahlten Beträge (teilweise oder vollständig). Ein kürzlich ergangenes Urteil des Verfassungsgerichts besagt außerdem, dass im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung des Kredits ein proportionaler Teil der zu Beginn der Transaktion angefallenen Fixkosten (Kosten für Voruntersuchungen, Schätzungen, Versicherungen usw.) an den Kunden zurückerstattet werden muss.

- Gemäß dem vom Senat am 29.12.22 verabschiedeten Haushaltsgesetz können Kunden, deren Hypothek unter 200.000 € liegt, deren ISEE unter 35.000 € liegt und die noch nie in Verzug waren, die Bank bitten, den **variablen Zinssatz in einen festen Zinssatz umzuwandeln**, wobei der IRS-Satz (siehe oben) im Verhältnis zur Anzahl der Jahre der Restlaufzeit der Hypothek zuzüglich der im Vertrag geltenden Marge angewendet wird. Dies ist eine weitere Möglichkeit zusätzlich zu jener, nämlich die Bank über einen Forderungsübergang zu wechseln, ohne die Kosten für den Abschluss eines neuen Vertrags und einer neuen Hypothek auf sich nehmen zu müssen.

- **Goldene Regel**

Die Aufrechterhaltung einer guten persönlichen Beziehung mit dem Bankberater, die langfristig angelegt ist und auf gegenseitigem Respekt beruht, ist sehr wichtig, um das beste Angebot zu erhalten.

- **Wenn ich nicht das Geld habe, um die Raten zu zahlen?**

Dies ist ein sehr differenziert zu betrachtender und heikler Teil, der im Workshop (oder einem Beratungsgespräch) ausführlich behandelt wird.

- Was passiert eigentlich in einer Bank, **nachdem wir den Kredit-/Hypothekenantrag unterschrieben haben**? Dies wird ebenfalls im Workshop (o. Beratungsgespräch) erörtert.

Discussione di un nuovo mutuo:

- **Mutuo e fido; cosa chiedere?**

Premesso che il consulente bancario dovrà essere esaustivo sul punto, generalmente il mutuo (con o senza ipoteca immobiliare) è generalmente meno costoso e si chiede per acquisti di una certa rilevanza, il cui importo non può essere rimborsato in tempi brevi. Se invece si tratta di finanziare temporanee sfasature di cassa, magari con rientri parziali e successivi ulteriori utilizzi del denaro, la forma più opportuna è il fido, anche caratterizzata da un tasso più alto. In questo caso però gli interessi si pagano sui saldi debitori giornalieri, e non sull'intero importo concesso, come nel caso del mutuo.

- **I diversi contratti di mutui**

Mutui con una garanzia ipoteca, mutui chirografari. I primi, beneficiando di una garanzia immobiliare, possono essere concessi con durata anche di 30/40 anni, i secondi, generalmente privi di garanzie "forti", raramente hanno durata superiore ai 5/7 anni. I primi comportano spese iniziali più alte, richiedendo l'intervento di un notaio per la stipula, ma beneficiano di tassi inferiori ai secondi

- **Durata dei mutui**

Oltre a quanto detto al punto precedente, possiamo affermare che la durata deve essere in linea con i flussi reddituali del Cliente, con un rapporto rata/reddito mai superiore a 0,3, max. 0,5. Ricordiamo che i parametri principali nella valutazione della banca sono l'importo e la tipologia dei redditi del cliente (stabili, variabili, da lavoro dipendente, pensione, da impresa, etc.)

- **Tipo di calcolo del piano ammortamento**

Normalmente viene applicato il metodo "francese", che ha delle criticità che trattiamo in diverso documento. A volte, per specifiche esigenze, il piano è di tipo "bullet", con rate di soli interessi e restituzione del capitale in unica soluzione a fine piano. Negli Stati Uniti tale modalità è invece diffusissima.

- **Come viene calcolato il tasso di interesse**

Il tasso di interesse sui fidi è in genere variabile, frequentemente non indicizzato ad un parametro di riferimento esterno ma determinato in base alla libera contrattazione tra le parti, quindi dipende dal potere contrattuale del cliente. Il tasso viene applicato sulle somme di giorno in giorno effettivamente utilizzate, è calcolato trimestralmente ma addebitato una volta l'anno. Viene inoltre generalmente applicata una commissione di messa a disposizione dell'affidamento, conteggiata sull'intero importo del fido e non solo sulle somme utilizzate. Il tasso sui mutui è quasi sempre indicizzato ad un parametro indipendente dalla volontà delle parti, a cui viene aggiunto uno spread, cioè il margine di guadagno della banca. Se il tasso è variabile il parametro è solitamente l'Euribor (Eur Inter-Bank Offered Rate - il tasso tra banche per un periodo definito, per esempio 3 mesi), se il tasso è fisso il parametro, fissato appunto alla stipula del contratto, è determinato in base all'IRS (Interest Rate Swap), che è anch'esso un tasso interbancario, ma su periodi più lunghi, da un anno fino a 50 anni.

Viene individuato il tasso IRS, relativo agli anni di durata del mutuo, vigente nei giorni antecedenti la stipula del contratto, si aggiunge lo spread (vedi sopra) e si ottiene il tasso fisso per tutta la durata dell'ammortamento. Vi sono altri parametri, ma sono poco usati.

- **Tasso fisso o variabile**

La scelta va effettuata prudentemente. Il tasso variabile è solitamente inferiore al fisso, ma può salire anche molto, come stiamo sperimentando in questi mesi, e l'incremento della rata non deve metterci in difficoltà. Quindi, se le nostre entrate non sono incrementabili e non possiamo permetterci eventuali rilevanti incrementi di rata, dobbiamo scegliere un mutuo a tasso fisso o a tasso variabile e durata variabile. In quest'ultimo caso, se il tasso aumenta la rata rimarrà uguale ma si allungherà la durata del mutuo. La Provincia ha strutturato una procedura che consente ai titolari di un fondo pensione di ottenere un mutuo al tasso fisso attuale dell'1%.

- **Rimedi al recente forte aumento dei tassi variabili**

Alcune banche, tra le quali alcune Casse Rurali, hanno proposto modifiche transitorie delle condizioni contrattuali: per esempio, hanno consentito al cliente di fissare un tasso massimo per tre anni, oppure di fissare il tasso per lo stesso periodo. Sono rimedi parziali, pur utili, che non risolvono eventuali errori compiuti nella scelta iniziale della tipologia di mutuo.

- **Cosa è importante quando ci si presenta alla Banca**

E' raccomandabile di presentare documentazione completa, ecco una lista accurata.....allegare elenco.....

- Di particolare importanza, nel caso di richiesta mutuo per acquisto casa, è la completezza della documentazione relativa all'immobile, ad eventuali contributi ottenibili e ai costi accessori (agenzia immobiliare, notaio etc.), in modo da poter esporre un credibile piano finanziario (elenco delle voci di spesa, elenco delle disponibilità finanziarie per coprirle).

- **Da soli o (ben) accompagnati?**

La presenza al ns fianco di un professionista (commercialista, mediatore creditizio, avvocato) da sempre un importante contributo di competenza al dialogo ma è spesso vissuta (pare più presso il mondo di madrelingua italiana) come una rinuncia a stabilire una relazione di conoscenza e fiducia diretta tra Cliente e Banca, quindi può portare ad un inopportuno irrigidimento del dialogo.

- **Chiedere offerte ad altre banche**

L'importanza dell'acquisto consiglia di ottenere più offerte di finanziamento, complete di tutti i costi aggiuntivi e del TAEG (Tasso Annuale Effettivo Globale) del finanziamento, cioè il costo tutto compreso. Un elenco comparativo si può chiedere alle associazioni di tutela dei Consumatori

Rinegoziazione:

- **Estinzione anticipata**

In base al Decreto “Bersani” (L. n. 40 del 2.4.2007) non è più applicabile una penale sulle somme (parziali o totali) restituite anticipatamente. Una recente sentenza della Corte Costituzionale ha inoltre sancito che, nel caso di estinzione anticipata del mutuo, va restituita al cliente una parte proporzionale dei costi fissi sostenuti all’inizio dell’operazione (spese istruttoria, spese di perizia, assicurazioni etc.).

- In base alla legge di Bilancio approvata dal Senato il 29.12.22, clienti che hanno un mutuo sotto i 200.000 €, un ISEE sotto 35.000 € e non hanno mai avuto ritardi possono chiedere alla banca di **trasformare il tasso variabile in tasso fisso**, con l’applicazione del tasso IRS (vedi sopra) relativo al numero di anni di vita residua del mutuo, più lo spread vigente nel contratto. Questa è una possibilità che si aggiunge a quella di cambiare banca tramite una surroga, senza dover affrontare i costi per accendere un nuovo contratto e una nuova una nuova ipoteca.

- **Regola aurea**

Mantenere una buona relazione personale con il Consulente Bancario, di lungo periodo (se non lo trasferiscono...) e basata sul rispetto reciproco, è molto importante per ottenere il miglior trattamento.

- **Se non ho i soldi per pagare le rate?**

Parte molto articolata e delicata, che viene ampiamente trattata nel workshop.

- Cosa accade in concreto in una banca dopo che abbiamo firmato la richiesta di mutuo/fido)? Anche questo viene approfondito nel workshop.