

GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN ZUM WOHNIMMOBILIENKREDIT FÜR VERBRAUCHER

Gültig seit: 01 Mai 2020

**SPARKASSE**
CASSA DI RISPARMIO**INFORMATIONEN ZUM KREDITGEBER****Südtiroler Sparkasse AG** - Aktiengesellschaft

Rechts- und Verwaltungssitz: Sparkassenstraße 12 39100 Bozen - Italien

Muttergesellschaft der Bankengruppe SÜDTIROLER SPARKASSE

Homepage: www.sparkasse.it - e-Mail-Adresse: info@sparkasse.it - PEC: certmail@pec.sparkasse.it

Tel.: 0471 - 231111 Fax: 0471 - 231999 - ABI-Kennziffer: 6045-9

Eingetragen im Verzeichnis der Kreditanstalten und der Bankengruppen bei der Banca d'Italia: 6045.9

Steuernummer, MwSt.-Nummer und Eintragung im Handelsregister Bozen: 00152980215

Dem "Interbank-Einlagensicherungsfonds" angeschlossen – dem "Nationalen Garantiefonds" angeschlossen - der Vereinigung zur Beilegung der Streitfälle im Bank-, Finanz-, und Gesellschaftsbereich – ADR Conciliatore BancarioFinanziario" angeschlossen – dem Banken- und Finanzschiedsrichtersystem "Arbitro Bancario Finanziario (ABF)" angeschlossen.

WAS IST EIN WOHNIMMOBILIENKREDIT

Beim Wohnimmobilienkredit handelt es sich um eine mittel-langfristige Finanzierung. Im Allgemeinen beträgt die Laufzeit mindestens 5 und höchstens 30 Jahre.

In der Regel wird es für den Ankauf, die Sanierung oder den Bau einer Immobilie beantragt. Es dient auch zur Ersetzung oder Refinanzierung von Darlehen, die für dieselben Zwecke gewährt wurden.

Der Wohnimmobilienkredit kann durch eine Hypothek auf eine Immobilie besichert werden. In diesem Fall handelt es sich um ein "Hypothekendarlehen".

Der Kunde tilgt den Wohnimmobilienkredit durch die periodische Zahlung von Raten, die sowohl das Kapital als auch die Zinsen beinhalten. Der diesbezügliche Zinssatz kann fix, variabel, kombiniert oder zweierlei Art sein. Die Raten können monatlich, vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich sein.

DIE WOHNIMMOBILIENKREDITTYPEN UND DEREN RISIKEN**Finanzierung mit Fixzinssatz:**

Der Zinssatz und der Betrag der einzelnen Ratenzahlungen bleiben für die gesamte Dauer des Vertrages unverändert.

Der Nachteil besteht in der Tatsache, dass man von eventuellen Zinssenkungen auf dem Markt nicht profitieren kann.

Der Fixzinssatz ist für jene Personen zu empfehlen, die sich schon zum Zeitpunkt der Unterzeichnung Beständigkeit in Bezug auf die Höhe des Zinssatzes, der einzelnen Ratenbeträge und der Gesamthöhe des zurückzuzahlenden Betrags wünschen, unabhängig von den Änderungen der Marktbedingungen.

Finanzierung mit variablem Zinssatz:

Der Zinssatz kann sich, zu vorbestimmten Fälligkeiten, im Vergleich zum anfänglichen Zinssatz ändern, je nach Entwicklung eines oder mehrerer Indexparameter, die im Vertrag festgelegt werden (z.B. Euribor, Eurirs. u.s.w.). Das Hauptrisiko liegt in einer unvorhersehbaren und beträchtlichen Erhöhung des Betrages oder der Ratenanzahl, die durch die Erhöhung des periodisch ermittelten Indexierungsparameters bedingt ist.

Der variable Zinssatz ist für jene Personen ratsam, die sich einen Zinssatz wünschen, der den Gegebenheiten auf dem Markt entspricht, und für Personen, die auch eventuelle Erhöhungen der Ratenbeträge verkraften können.

Finanzierung mit kombiniertem Zinssatz:

Der Zinssatz kann - zu im Vertrag festgelegten Fälligkeiten und Bedingungen - von fix auf variabel (oder umgekehrt) abgeändert werden. Der Vertrag gibt an, ob dieser Wechsel von der Entscheidung des Kunden abhängig ist oder nicht und zu welchen Modalitäten diese Entscheidung erfolgt.

Vor- und Nachteile sind jene des fixen oder des variablen Zinssatzes.

Der kombinierte Zinssatz ist für alle zu empfehlen, die sich zum Zeitpunkt des Abschlusses noch nicht hinsichtlich der Art des Zinssatzes festlegen wollen.

Sonstiges

- Darlehen Index 2:

Je nach Entwicklung eines oder mehrerer vertraglich festgesetzter Indexparameter kann sich der Zinssatz zu festgesetzten Fälligkeiten im Vergleich zum anfänglichen Zinssatz ändern. Er darf jedoch nie unter die vertraglich festgesetzte Mindestgrenze (Mindestzinssatz – Floor) fallen.

Die wichtigsten Risiken:

- eine unvorhergesehene und beträchtliche Erhöhung der Raten;
- nicht von eventuellen Senkungen der Markzinssätze profitieren zu können, für den Fall, dass die Summe zwischen aufgerundetem Indexierungsparameter und dem Spread einen Wert ergeben sollte, der unter dem vertraglich festgesetzten Mindestzinssatz (Mindestzinssatz – Floor) liegt.

- MULTIFIX-Darlehen:

Diese Darlehensart weist einen anfänglichen Fixzinssatz für eine Höchstdauer von 20 Jahren auf. Die Parteien vereinbaren jedenfalls im entsprechenden Darlehensvertrag, dass bei Ablauf der ersten Fixzinsperiode ein neuer Fixzinssatz zur Anwendung gelangt. Dieser wird auf Grund der bereits im erwähnten Vertrag festgelegten Parameter neu berechnet.

Der Nachteil besteht in der Tatsache, dass man von eventuellen Reduzierungen der Markzinssätze während der Fixzinsperiode nicht profitieren kann.

- MAX-Darlehen:

Der Darlehensvertrag garantiert dem Kunden, dass der Zinssatz der Finanzierung den vertraglich festgesetzten Höchstzinssatz nie überschreiten wird.

Je nach Verlauf einer oder mehrerer Indexparameter, die im Vertrag festgelegt werden, kann sich der anfängliche Zinssatz zu gegebenen Fälligkeiten ändern, er darf jedoch den vertraglich festgesetzten Höchstzinssatz nie überschreiten.

Die Höchstdauer für die Garantie der Zinshöchstgrenze beträgt 20 Jahre, einschließlich des eventuellen Vortilgungszeitraumes.

Spezifische Risiken im Zusammenhang mit der Art des Vertrages:

- Darlehen Index 2:

Die wichtigsten Risiken:

- eine unvorhergesehene und beträchtliche Erhöhung der Raten;
- nicht von eventuellen Senkungen der Markzinssätze profitieren zu können, für den Fall, dass die Summe zwischen aufgerundetem Indexierungsparameter und dem Spread einen Wert ergeben sollte, der unter dem vertraglich festgesetzten Mindestzinssatz (Mindestzinssatz – Floor) liegt

- MULTIFIX-Darlehen:

Die wichtigsten Risiken:

die Festlegung des Zinssatzes gilt nur für die erste Fixzinsperiode; der Wert des neuen Fixzinssatzes, der in der darauffolgenden Periode zur Anwendung gelangt, wird auf Grund von bereits im Vertrag bestimmten Parametern neu berechnet und ist während der Vertragslaufzeit nicht bekannt.

- MAX-Darlehen:

Die wichtigsten Risiken:

Je nach Verlauf einer oder mehrerer Indexparameter, die im Vertrag festgelegt werden, kann sich der anfängliche Zinssatz zu gegebenen Fälligkeiten ändern, er darf jedoch den vertraglich festgesetzten Höchstzinssatz nie überschreiten.

Um mehr zu wissen:

Der **Praktische Leitfaden “ Ein Haus kaufen. Das Hypothekendarlehen einfach gemacht”**, der die notwendige Hilfestellung bei der Wahl gibt, ist auf der Homepage www.bancaditalia.it sowie bei den Geschäftsstellen und auf der Homepage der Bank www.sparkasse.it verfügbar.

5. WICHTIGSTE WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN FÜR DARLEHEN FÜR GEFÖRDERTEN WOHNBAU-PROVINZ TRIENT ZUM VARIABLEN, INDEXGEBUNDENEN EURIBOR-ZINSSATZ

SO VIEL KANN DAS DARLEHEN KOSTEN

Jährlicher effektiver Globalzinssatz (TAEG)
1,41%

Berechnet zum Nominalzinssatz von 1,047% (Parameter Euribor 6 Monate (360), Durchschnitt des Monats vor dem Abschluss: April 2020: -0,203% erhöht um einen Spread von 2,60%) auf ein Kapital von 100.000,00 für die Dauer von 25 Jahren und mit halbjährlicher Ratenzahlung, Ersatzsteuer 0,25%, Art der Tilgung: französisch. Es wird zudem eine Jahresprämie für eine Brandschutzpolizze zugunsten einer Privatwohnung in Höhe von 0,01%*, multipliziert mit den Jahren der Laufzeit des Darlehens und berechnet auf einen angenommenen versicherten Wert von 150.000,00 Euro, berücksichtigt.

Zuzüglich zum TAEG sind weitere Kosten zu berücksichtigen, wie zum Beispiel die Spesen für den Notar und die Eintragung der Hypothek.

Für die Darlehen mit variablem Zinssatz stellt der TAEG lediglich einen Richtwert dar.

* dieser Koeffizient wird aufgrund der Bruttojahresprämie in Bezug auf den versicherten Betrag ermittelt.

	Posten	KOSTEN	
	Finanzierbarer Höchstbetrag	Bodenkredite: 80% des Marktwertes der zu belastenden Immobilie. Dieser wird von einem Sachverständigen mittels Schätzung festgesetzt. Hypothekendarlehen: 100% des Marktwertes der zu belastenden Immobilie. Dieser wird von einem Sachverständigen mittels Schätzung festgesetzt.	
	Laufzeit	Bis zu 25 Jahren, einschließlich einer Vortilgungszeit von höchstens sechs Monaten:	
Zinsen	Jährlicher Nominalzinssatz	Der Zinssatz für das erste Tilgungshalbjahr wird berechnet, indem zum Vortilgungssatz die positive oder negative Differenz zwischen dem monatlichen Durchschnitt des Euribor 6 Monate (360) der ersten zwei Monate des Tilgungshalbjahres (mit mathematischer Auf- oder Abrundung auf die dritte Dezimalstelle) und dem Durchschnittswert des Euribor 6 Monate (360) des Monats vor dem Datum des Vertragsabschlusses. Für die weiteren Tilgungshalbjahre erfolgt die Angleichung des Zinssatzes, indem zum letzten angewandten Zinssatz die positive oder negative Differenz zwischen dem monatlichen Durchschnitt des Euribor 6 Monate (360) der ersten zwei Monate des ablaufenden Tilgungshalbjahres und dem Durchschnitt Euribor 6 Monate (360) der ersten zwei Monate des vorhergehenden Halbjahres dazugerechnet wird. Der Durchschnitt des Parameters wird mathematisch auf die dritte Dezimalstelle gerundet. Die oben beschriebene Angleichung des Tilgungszinssatzes erfolgt halbjährlich mit Laufzeit ab dem ersten Tag eines jeden Semesters, also 01. Januar und 01. Juli eines jeden Jahres.	
	Indexparameter	Durchschnitt des Euribor sechs Monate (360) des Monats vor Abschluss des Darlehensvertrages.	
	Höchster Spread	1,850%	
	Vortilgungszinssatz	Entspricht dem EZB-Zinssatz, der am 20. (zwanzigsten) Tag des Monats vor Abschluss des Darlehensvertrages gültig ist, erhöht um einen Spread.	
	Verzugszinssatz	Der einfache jährliche Verzugszinssatz entspricht dem "EURIBOR" 6 Monate (365), gültig für das laufende Halbjahr, aufgerundet auf den nächsthöheren Viertelpunkt, erhöht um 5 (fünf) Punkte, jedoch immer innerhalb der vom Wuchergesetz 108/1996 vorgesehenen Grenzen.	
Spesen	Spesen für den Vertragsabschluss	Bearbeitung	Null
		Technisches Gutachten	Null
		Sonstiges	

	Posten	KOSTEN	
Spesen	Verwaltung der Akte	kostenlos	
	Inkasso Rate	-Euro 10,00 für Belastungen auf Konten anderer Banken bzw. Barzahlung -Euro 2,00 für Belastungen auf Konten der Sparkasse.	
	Versand der Mitteilungen	kostenlos	
	Veränderung/Einschränkung Hypothek	Urkunden zur Neuverhandlung:	Euro 0
		- Verlängerung Laufzeit	
		- Reduzierung Laufzeit	
		- Änderung Art des Zinssatzes	
		- sonstige Änderungen des Zinssatzes	
		- Änderung Ratenfrequenz	
	- Änderung Art des Tilgungsplans		
	Verwaltung Hypothek:	Euro 500, zusätzlich zu den direkt verrechneten Notarspesen	
	- Erweiterung/Einschränkung		
	- Löschung		
	- Freistellung von Hypothek		
	Mitteilung Löschung Hypothek (Gesetz 2.04.2007, Nr. 40- Bersanigesetz):	Euro 15, Rückvergütung der Grundbuchsgebühren	
	Übernahme Darlehen	€ 275,00	
	Aussetzung Ratenzahlung	0	
	Sonstiges		
	Erneuerung von Hypotheken	€ 275,00	
Tilgungsplan	Art der Tilgung	französisch	
	Art der Rate	konstant	
	Frequenz der Raten	halbjährlich	

LETZTE ERHEBUNGEN DES BEZUGSPARAMETERS

Datum		Wert
April 2020	Durchschnitt Euribor 6 Monate (360)	-0,203%

FALLBEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG EINES RATENBETRAGES (***)

Angewandter Zinssatz	Dauer der Finanzierung (Jahre)	Betrag der halbjährlichen Rate für 100.000,00 € Kapital	Falls sich der Zinssatz nach zwei Jahren um 2% erhöht (*)	Falls sich der Zinssatz nach zwei Jahren um 2% verringert (**)(**)
0,997%	10	€ 5.267,16	€ 6.280,54	€ 4.865,45
0,997%	15	€ 3.598,41	€ 4.603,67	€ 3.163,25
1,047%	20	€ 2.778,65	€ 3.781,23	€ 2.303,97
1,047%	25	€ 2.279,60	€ 3.279,38	€ 1.794,42

*nur für Darlehen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses eine variable Komponente aufweisen.

** der angewandte Zinssatz hat auf jeden Fall nicht unter dem vertraglich vorgesehenen Spread zu liegen.

*** Die Rate beinhaltet den Beitrag der Provinz (der Prozentsatz des zu gewährenden Zinsbeitrages hängt vom Beschluss der Provinz ab).

Der **effektive Globalzinssatz (TEG)** bleibt jedoch unter dem für den Wucherzinssatz bestimmten Grenzwert, der beim Antrag/Abschluss überprüft wurde.

Der vom Art. 2 des Wuchergesetzes (G. Nr. 108/1996) vorgesehene effektive durchschnittliche Globalzinssatz (**Tasso Effettivo Globale Medio** -TEGM) für Darlehen kann in der Geschäftsstelle oder auf der Homepage der Bank (www.sparkasse.it) in Erfahrung gebracht werden.

6. WICHTIGSTE WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN FÜR DARLEHEN FÜR GEFÖRDERTEN WOHNBAU-PROVINZ TRIENT ZUM VARIABLEN, INDEXGEBUNDENEN EURIBOR-ZINSSATZ MIT HÖCHSTGRENZE

SO VIEL KANN DAS DARLEHEN KOSTEN

Jährlicher effektiver Globalzinssatz (TAEG)
1,70%

Berechnet zum Nominalzinssatz von 1,330% (Parameter Euribor 6 Monate (360), Durchschnitt des Monats vor dem Abschluss: April 2020: -0,203% erhöht um einen Spread von 3,00%) auf ein Kapital von 100.000,00 für die Dauer von 25 Jahren und mit halbjährlicher Ratenzahlung, Ersatzsteuer 0,25%, Art der Tilgung: französisch. Es wird zudem eine Jahresprämie für eine Brandschutzpolizze zugunsten einer Privatwohnung in Höhe von 0,01%*, multipliziert mit den Jahren der Laufzeit des Darlehens und berechnet auf einen angenommenen versicherten Wert von 150.000,00 Euro, berücksichtigt.

Zuzüglich zum TAEG sind weitere Kosten zu berücksichtigen, wie zum Beispiel die Spesen für den Notar und die Eintragung der Hypothek.

Für die Darlehen mit variablem Zinssatz stellt der TAEG lediglich einen Richtwert dar.

* dieser Koeffizient wird aufgrund der Bruttojahresprämie in Bezug auf den versicherten Betrag ermittelt.

Posten		KOSTEN	
	Finanzierbarer Höchstbetrag	Bodenkredite: 80% des Marktwertes der zu belastenden Immobilie. Dieser wird von einem Sachverständigen mittels Schätzung festgesetzt. Hypothekendarlehen: 100% des Marktwertes der zu belastenden Immobilie. Dieser wird von einem Sachverständigen mittels Schätzung festgesetzt.	
	Laufzeit	Bis zu 25 Jahren, einschließlich einer Vortilgungszeit von höchstens sechs Monaten:	
Zinsen	Jährlicher Nominalzinssatz	Der Zinssatz für das erste Tilgungshalbjahr wird berechnet, indem zum Vortilgungssatz die positive oder negative Differenz zwischen dem monatlichen Durchschnitt des Euribor 6 Monate (360) der ersten zwei Monate des Tilgungshalbjahres (mit mathematischer Auf- oder Abrundung auf die dritte Dezimalstelle) und dem Durchschnittswert des Euribor 6 Monate (360) des Monats vor dem Datum des Vertragsabschlusses. Für die weiteren Tilgungshalbjahre erfolgt die Angleichung des Zinssatzes, indem zum letzten angewandten Zinssatz die positive oder negative Differenz zwischen dem monatlichen Durchschnitt des Euribor 6 Monate (360) der ersten zwei Monate des ablaufenden Tilgungshalbjahres und dem Durchschnitt Euribor 6 Monate (360) der ersten zwei Monate des vorhergehenden Halbjahres dazugerechnet wird. Der Durchschnitt des Parameters wird mathematisch auf die dritte Dezimalstelle gerundet. Die oben beschriebene Angleichung des Tilgungszinssatzes erfolgt halbjährlich mit Laufzeit ab dem ersten Tag eines jeden Semesters, also 01. Januar und 01. Juli eines jeden Jahres. Die Höchstgrenze entspricht dem vorgegebenen Höchstzinssatz.	
	Indexparameter	Durchschnitt des Euribor sechs Monate (360) des Monats vor Abschluss des Darlehensvertrages.	
	Höchster Spread	2,250%	
	Vortilgungszinssatz	Entspricht dem Durchschnitt des Euribor sechs Monate (360) des Monats vor Abschluss des Darlehensvertrages, erhöht um einen Spread.	
	Verzugszinssatz	Der einfache jährliche Verzugszinssatz entspricht dem "EURIBOR" 6 Monate (365), gültig für das laufende Halbjahr, aufgerundet auf den nächsthöheren Viertelpunkt, erhöht um 5 (fünf) Punkte, jedoch immer innerhalb der vom Wuchergesetz 108/1996 vorgesehenen Grenzen.	
Spesen	Spesen für den Vertragsabschluss	Bearbeitung	Null
		Technisches Gutachten	Null
		Sonstiges	

	Posten	KOSTEN	
Spesen	Verwaltung der Akte		
	Inkasso Rate	-Euro 10,00 für Belastungen auf Konten anderer Banken bzw. Barzahlung -Euro 2,00 für Belastungen auf Konten der Sparkasse.	
	Versand der Mitteilungen	kostenlos	
	Veränderung/Einschränkung Hypothek	Urkunden zur Neuverhandlung:	Euro 0
		- Verlängerung Laufzeit	
		- Reduzierung Laufzeit	
		- Änderung Art des Zinssatzes	
	- sonstige Änderungen des Zinssatzes		
	- Änderung Ratenfrequenz		
- Änderung Art des Tilgungsplans			
Verwaltung Hypothek:	Euro 500, zusätzlich zu den direkt verrechneten Notarspesen		
- Erweiterung/Einschränkung			
- Löschung			
- Freistellung von Hypothek			
Mitteilung Löschung Hypothek (Gesetz 2.04.2007, Nr. 40- Bersanigesetz):	Euro 15, Rückvergütung der Grundbuchsgebühren		
Übernahme Darlehen	€ 275,00		
Aussetzung Ratenzahlung	0		
Sonstiges			
Erneuerung von Hypotheken	€ 275,00		
Tilgungsplan	Art der Tilgung	französisch	
	Art der Rate	konstant	
	Frequenz der Raten	halbjährlich	

LETZTE ERHEBUNGEN DES BEZUGSPARAMETERS

Datum		Wert
April 2020	Durchschnitt Euribor 6 Monate (360)	-0,203%

FALLBEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG EINES RATENBETRAGES (***)

Angewandter Zinssatz	Dauer der Finanzierung (Jahre)	Betrag der halbjährlichen Rate für 100.000,00 € Kapital	Falls sich der Zinssatz nach zwei Jahren um 2% erhöht (*)	Falls sich der Zinssatz nach zwei Jahren um 2% verringert (**)(**)
1,220%	10	€ 5.327,41	€ 6.355,11	€ 4.835,06
1,220%	15	€ 3.658,75	€ 4.672,79	€ 3.125,44
1,330%	20	€ 2.856,26	€ 3.866,34	€ 2.252,13
1,330%	25	€ 2.358,23	€ 3.363,43	€ 1.740,77

*nur für Darlehen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses eine variable Komponente aufweisen.

** der angewandte Zinssatz hat auf jeden Fall nicht unter dem vertraglich vorgesehenen Spread zu liegen.

*** Die Rate beinhaltet den Beitrag der Provinz (der Prozentsatz des zu gewährenden Zinsbeitrages hängt vom Beschluss der Provinz ab).

Der **effektive Globalzinssatz (TEG)** bleibt jedoch unter dem für den Wucherzinssatz bestimmten Grenzwert, der beim Antrag/Abschluss überprüft wurde.

Der vom Art. 2 des Wuchergesetzes (G. Nr. 108/1996) vorgesehene effektive durchschnittliche Globalzinssatz (**Tasso Effettivo Globale Medio** -TEGM) für Darlehen kann in der Geschäftsstelle oder auf der Homepage der Bank (www.sparkasse.it) in Erfahrung gebracht werden.

7. WICHTIGSTE WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN FÜR DARLEHEN FÜR GEFÖRDERTEN WOHNBAU-PROVINZ TRIENT ZUM VARIABLEN, INDEXGEBUNDENEN EZB-ZINSSATZ

SO VIEL KANN DAS DARLEHEN KOSTEN

Jährlicher effektiver Globalzinssatz (TAEG)

Berechnet zum Nominalzinssatz von (Parameter Zinssatz auf die Hauptrefinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank, Wertstellung 16.03.2016, veröffentlicht auf der Homepage der Internet-Seite www.bancaditalia.it in Höhe von 0,000% erhöht um einen Spread von 2,80%) auf ein Kapital von 100.000,00 für die Dauer von 25 Jahren und mit halbjährlicher Ratenzahlung, Ersatzsteuer 0,25%, Art der Tilgung: französisch. Es wird zudem eine Jahresprämie für eine Brandschutzpolizze zugunsten einer Privatwohnung in Höhe von 0,01%*, multipliziert mit den Jahren der Laufzeit des Darlehens und berechnet auf einen angenommenen versicherten Wert von 150.000,00 Euro, berücksichtigt.

Zuzüglich zum TAEG sind weitere Kosten zu berücksichtigen, wie zum Beispiel die Spesen für den Notar und die Eintragung der Hypothek.

Für die Darlehen mit variablem Zinssatz stellt der TAEG lediglich einen Richtwert dar.

* dieser Koeffizient wird aufgrund der Bruttojahresprämie in Bezug auf den versicherten Betrag ermittelt.

Posten		KOSTEN	
	Finanzierbarer Höchstbetrag	Bodenkredite: 80% des Marktwertes der zu belastenden Immobilie. Dieser wird von einem Sachverständigen mittels Schätzung festgesetzt. Hypothekendarlehen: 100% des Marktwertes der zu belastenden Immobilie. Dieser wird von einem Sachverständigen mittels Schätzung festgesetzt.	
	Laufzeit	Bis zu 25 Jahren, einschließlich einer Vortilgungszeit von höchstens sechs Monaten:	
Zinsen	Jährlicher Nominalzinssatz	Der Zinssatz für das erste Tilgungshalbjahr wird berechnet, indem zum Vortilgungssatz die positive oder negative Differenz zwischen dem am ersten Arbeitstag des jeweiligen Halbjahres gültigen EZB und dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses berechneten EZB, dazugerechnet wird. Für die weiteren Tilgungshalbjahre erfolgt die Angleichung des Zinssatzes indem zum letzten angewandten Zinssatz die positive oder negative Differenz zwischen dem am ersten Arbeitstag des jeweiligen Halbjahres gültigen EZB und dem am ersten Arbeitstag des vorhergehenden Halbjahres gültigen EZB, dazugerechnet wird. Die oben beschriebene Angleichung des Tilgungszinssatzes erfolgt halbjährlich, mit Laufzeit ab den ersten Tag eines jeden Semesters, also 01. Januar und 01. Juli eines jeden Jahres.	
	Indexparameter	Jeweils gültiger EZB-Zinssatz.	
	Höchster Spread	2,050%	
	Vortilgungszinssatz	Entspricht dem EZB-Zinssatz, der am 20. (zwanzigsten) Tag des Monats vor Abschluss des Darlehensvertrages gültig ist, erhöht um einen Spread.	
	Verzugszinssatz	Der einfache jährliche Verzugszinssatz entspricht dem "EURIBOR" 6 Monate (365), gültig für das laufende Halbjahr, aufgerundet auf den nächsthöheren Viertelpunkt, erhöht um 5 (fünf) Punkte, jedoch immer innerhalb der vom Wuchergesetz 108/1996 vorgesehenen Grenzen.	
Spesen	Spesen für den Vertragsabschluss	Bearbeitung	Null
		Technisches Gutachten	Null
		Sonstiges	
	Spesen für die Verwaltung der Verbindung	Verwaltung der Akte	kostenlos
		Inkasso Rate	-Euro 10,00 für Belastungen auf Konten anderer Banken bzw. Barzahlung -Euro 2,00 für Belastungen auf Konten der Sparkasse.
		Versand der Mitteilungen	kostenlos

	Posten		KOSTEN
Spesen	Spesen für die Verwaltung der Verbindung	Veränderung/Einschränkung Hypothek	Urkunden zur Neuverhandlung: Euro 0 - Verlängerung Laufzeit - Reduzierung Laufzeit - Änderung Art des Zinssatzes - sonstige Änderungen des Zinssatzes - Änderung Ratenfrequenz - Änderung Art des Tilgungsplans Verwaltung Hypothek: Euro 500, zusätzlich zu den direkt verrechneten Notarspesen - Erweiterung/Einschränkung - Löschung - Freistellung von Hypothek Mitteilung Löschung Hypothek (Gesetz 2.04.2007, Nr. 40- Bersanigesetz): Euro 15, Rückvergütung der Grundbuchsgebühren
		Übernahme Darlehen	€ 275,00
		Aussetzung Ratenzahlung	0
		Sonstiges	
		Erneuerung von Hypotheken	€ 275,00
Tilgungsplan	Art der Tilgung		französisch
	Art der Rate		konstant
	Frequenz der Raten		halbjährlich

LETZTE ERHEBUNGEN DES BEZUGSPARAMETERS

Datum		Wert
16.03.2016	BCE	0,000%

FALLBEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG EINES RATENBETRAGES (***)

Angewandter Zinssatz	Dauer der Finanzierung (Jahre)	Betrag der halbjährlichen Rate für 100.000,00 € Kapital	Falls sich der Zinssatz nach zwei Jahren um 2% erhöht (*)	Falls sich der Zinssatz nach zwei Jahren um 2% verringert (*)(**)
	10			
	15			
	20			
	25			

*nur für Darlehen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses eine variable Komponente aufweisen.

** der angewandte Zinssatz hat auf jeden Fall nicht unter dem vertraglich vorgesehenen Spread zu liegen.

*** Die Rate beinhaltet den Beitrag der Provinz (der Prozentsatz des zu gewährenden Zinsbeitrages hängt vom Beschluss der Provinz ab).

Der **effektive Globalzinssatz (TEG)** bleibt jedoch unter dem für den Wucherzinssatz bestimmten Grenzwert, der beim Antrag/Abschluss überprüft wurde.

Der vom Art. 2 des Wuchergesetzes (G. Nr. 108/1996) vorgesehene effektive durchschnittliche Globalzinssatz (**Tasso Effettivo Globale Medio** -TEGM) für Darlehen kann in der Geschäftsstelle oder auf der Homepage der Bank (www.sparkasse.it) in Erfahrung gebracht werden.

8. WICHTIGSTE WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN FÜR DARLEHEN FÜR GEFÖRDERTEN WOHNBAU-PROVINZ TRIENT ZUM VARIABLEN, INDEXGEBUNDENEN EZB-ZINSSATZ MIT HÖCHSTGRENZE

SO VIEL KANN DAS DARLEHEN KOSTEN

Jährlicher effektiver Globalzinssatz (TAEG)

Berechnet zum Nominalzinssatz von (Parameter Zinssatz auf die Hauptrefinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank, Wertstellung 16.03.2016, veröffentlicht auf der Homepage der Internet-Seite www.bancaditalia.it in Höhe von 0,000% erhöht um einen Spread von 3,50%) auf ein Kapital von 100.000,00 für die Dauer von 25 Jahren und mit halbjährlicher Ratenzahlung, Ersatzsteuer 0,25%, Art der Tilgung: französisch. Es wird zudem eine Jahresprämie für eine Brandschutzpolizze zugunsten einer Privatwohnung in Höhe von 0,01%*, multipliziert mit den Jahren der Laufzeit des Darlehens und berechnet auf einen angenommenen versicherten Wert von 150.000,00 Euro, berücksichtigt.

Zuzüglich zum TAEG sind weitere Kosten zu berücksichtigen, wie zum Beispiel die Spesen für den Notar und die Eintragung der Hypothek.

Für die Darlehen mit variablem Zinssatz stellt der TAEG lediglich einen Richtwert dar.

* dieser Koeffizient wird aufgrund der Bruttojahresprämie in Bezug auf den versicherten Betrag ermittelt.

Posten		KOSTEN	
	Finanzierbarer Höchstbetrag	Bodenkredite: 80% des Marktwertes der zu belastenden Immobilie. Dieser wird von einem Sachverständigen mittels Schätzung festgesetzt. Hypothekendarlehen: 100% des Marktwertes der zu belastenden Immobilie. Dieser wird von einem Sachverständigen mittels Schätzung festgesetzt.	
	Laufzeit	Bis zu 25 Jahren, einschließlich einer Vortilgungszeit von höchstens sechs Monaten:	
Zinsen	Jährlicher Nominalzinssatz	Der Zinssatz für das erste Tilgungshalbjahr wird berechnet, indem zum Vortilgungssatz die positive oder negative Differenz zwischen dem am ersten Arbeitstag des jeweiligen Halbjahres gültigen EZB und dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses berechneten EZB, dazugerechnet wird. Für die weiteren Tilgungshalbjahre erfolgt die Angleichung des Zinssatzes indem zum letzten angewandten Zinssatz die positive oder negative Differenz zwischen dem am ersten Arbeitstag des jeweiligen Halbjahres gültigen EZB und dem am ersten Arbeitstag des vorhergehenden Halbjahres gültigen EZB, dazugerechnet wird. Die oben beschriebene Angleichung des Tilgungszinssatzes erfolgt halbjährlich, mit Laufzeit ab den ersten Tag eines jeden Semesters, also 01. Januar und 01. Juli eines jeden Jahres. Die Höchstgrenze entspricht dem vorgegebenen Höchstzinssatz.	
	Indexparameter	Jeweils gültiger EZB-Zinssatz.	
	Höchster Spread	2,750%	
	Vortilgungszinssatz	Entspricht dem EZB-Zinssatz, der am 20. (zwanzigsten) Tag des Monats vor Abschluss des Darlehensvertrages gültig ist, erhöht um einen Spread.	
	Verzugszinssatz	Der einfache jährliche Verzugszinssatz entspricht dem "EURIBOR" 6 Monate (365), gültig für das laufende Halbjahr, aufgerundet auf den nächsthöheren Viertelpunkt, erhöht um 5 (fünf) Punkte, jedoch immer innerhalb der vom Wuchergesetz 108/1996 vorgesehenen Grenzen.	
Spesen	Spesen für den Vertragsabschluss	Bearbeitung	Null
		Technisches Gutachten	Null
		Sonstiges	
	Spesen für die Verwaltung der Verbindung	Verwaltung der Akte	kostenlos
		Inkasso Rate	-Euro 10,00 für Belastungen auf Konten anderer Banken bzw. Barzahlung -Euro 2,00 für Belastungen auf Konten der Sparkasse.
		Versand der Mitteilungen	kostenlos

	Posten		KOSTEN
Spesen	Spesen für die Verwaltung der Verbindung	Veränderung/Einschränkung Hypothek	Urkunden zur Neuverhandlung: Euro 0 - Verlängerung Laufzeit - Reduzierung Laufzeit - Änderung Art des Zinssatzes - sonstige Änderungen des Zinssatzes - Änderung Ratenfrequenz - Änderung Art des Tilgungsplans Verwaltung Hypothek: Euro 500, zusätzlich zu den direkt verrechneten Notarspesen - Erweiterung/Einschränkung - Löschung - Freistellung von Hypothek Mitteilung Löschung Hypothek (Gesetz 2.04.2007, Nr. 40- Bersanigesetz): Euro 15, Rückvergütung der Grundbuchsgebühren
		Übernahme Darlehen	€ 275,00
		Aussetzung Ratenzahlung	0
		Sonstiges	
		Erneuerung von Hypotheken	€ 275,00
Tilgungsplan	Art der Tilgung		französisch
	Art der Rate		konstant
	Frequenz der Raten		halbjährlich

LETZTE ERHEBUNGEN DES BEZUGSPARAMETERS

Datum		Wert
16.03.2016	BCE	0,000%

FALLBEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG EINES RATENBETRAGES (***)

Angewandter Zinssatz	Dauer der Finanzierung (Jahre)	Betrag der halbjährlichen Rate für 100.000,00 € Kapital	Falls sich der Zinssatz nach zwei Jahren um 2% erhöht (*)	Falls sich der Zinssatz nach zwei Jahren um 2% verringert (*)(**)
	10			
	15			
	20			
	25			

*nur für Darlehen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses eine variable Komponente aufweisen.

** der angewandte Zinssatz hat auf jeden Fall nicht unter dem vertraglich vorgesehenen Spread zu liegen.

*** Die Rate beinhaltet den Beitrag der Provinz (der Prozentsatz des zu gewährenden Zinsbeitrages hängt vom Beschluss der Provinz ab).

Der **effektive Globalzinssatz (TEG)** bleibt jedoch unter dem für den Wucherzinssatz bestimmten Grenzwert, der beim Antrag/Abschluss überprüft wurde.

Der vom Art. 2 des Wuchergesetzes (G. Nr. 108/1996) vorgesehene effektive durchschnittliche Globalzinssatz (**Tasso Effettivo Globale Medio** -TEGM) für Darlehen kann in der Geschäftsstelle oder auf der Homepage der Bank (www.sparkasse.it) in Erfahrung gebracht werden.

9. WICHTIGSTE WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN FÜR DARLEHEN FÜR GEFÖRDERTEN WOHNBAU-PROVINZ TRIENT ZUM FIXZINSSATZ

SO VIEL KANN DAS DARLEHEN KOSTEN

Jährlicher effektiver Globalzinssatz (TAEG)
1,75%

Berechnet zum Nominalzinssatz von 1,380% (Parameter IRS 20Y Brief vom 20. Tag des Monats vor dem Abschluss bzw. vom darauffolgenden Arbeitstag) = IRS 20.04.2020 = 0,180% erhöht um einen Spread von 2,80%) auf ein Kapital von 100.000,00 für die Dauer von 20 Jahren und mit halbjährlicher Ratenzahlung, Ersatzsteuer 0,25%, Art der Tilgung: französisch. Es wird zudem eine Jahresprämie für eine Brandschutzpolizze zugunsten einer Privatwohnung in Höhe von 0,01%*, multipliziert mit den Jahren der Laufzeit des Darlehens und berechnet auf einen angenommenen versicherten Wert von 150.000,00 Euro, berücksichtigt.

Zuzüglich zum TAEG sind weitere Kosten zu berücksichtigen, wie zum Beispiel die Spesen für den Notar und die Eintragung der Hypothek.

* dieser Koeffizient wird aufgrund der Bruttojahresprämie in Bezug auf den versicherten Betrag ermittelt.

	Posten	KOSTEN	
	Finanzierbarer Höchstbetrag	Bodenkredite: 80% des Marktwertes der zu belastenden Immobilie. Dieser wird von einem Sachverständigen mittels Schätzung festgesetzt. Hypothekendarlehen: 100% des Marktwertes der zu belastenden Immobilie. Dieser wird von einem Sachverständigen mittels Schätzung festgesetzt.	
	Laufzeit	Bis zu 25 Jahren, einschließlich einer Vortilgungszeit von höchstens sechs Monaten.	
Zinsen	Jährlicher Nominalzinssatz	Parameter IRS Brief (Interest Rate Swap) 10 Y für Darlehen mit einer Laufzeit bis zu 15 Jahren bzw. IRS Brief (Interest Rate Swap) 20 Y für Darlehen mit einer Laufzeit von über 20 Jahren. Der Parameter wird jedenfalls erhoben am 20. Tag (bzw. am darauffolgenden Arbeitstag) des Monats vor Abschluss des Darlehensvertrages, erhöht um den Spread.	
	Indexparameter	IRS-Brief (Interest Rate Swap)	
	Höchster Spread	Darlehen bis zu 15 Jahre 1,850% Darlehen bis zu 20 Jahre 1,950%	
	Vortilgungzinssatz	Entspricht jenem des Darlehens	
	Verzugszinssatz	Der einfache jährliche Verzugszinssatz entspricht dem "EURIBOR" 6 Monate (365), gültig für das laufende Halbjahr, aufgerundet auf den nächsthöheren Viertelpunkt, erhöht um 5 (fünf) Punkte, jedoch immer innerhalb der vom Wuchergesetz 108/1996 vorgesehenen Grenzen.	
Spesen	Spesen für die Verwaltung der Verbindung	Übernahme Darlehen	€ 275,00
		Aussetzung Ratenzahlung	0
		Sonstiges	
		Erneuerung von Hypotheken	€ 275,00

	Posten		KOSTEN
Spesen	Spesen für den Vertragsabschluss	Bearbeitung	Null
		Technisches Gutachten	Null
		Sonstiges	
	Spesen für die Verwaltung der Verbindung	Verwaltung der Akte	kostenlos
		Inkasso Rate	-Euro 10,00 für Belastungen auf Konten anderer Banken bzw. Barzahlung -Euro 2,00 für Belastungen auf Konten der Sparkasse.
		Versand der Mitteilungen	kostenlos
		Veränderung/Einschränkung Hypothek	Urkunden zur Neuverhandlung: Euro 0 - Verlängerung Laufzeit - Reduzierung Laufzeit - Änderung Art des Zinssatzes - sonstige Änderungen des Zinssatzes - Änderung Ratenfrequenz - Änderung Art des Tilgungsplans Verwaltung Hypothek: Euro 500, zusätzlich zu den direkt verrechneten Notarspesen - Erweiterung/Einschränkung - Löschung - Freistellung von Hypothek Mitteilung Löschung Hypothek (Gesetz 2.04.2007, Nr. 40- Bersanigesetz): Euro 15, Rückvergütung der Grundbuchsgebühren
Tilgungsplan	Art der Tilgung	französisch	
	Art der Rate	konstant	
	Frequenz der Raten	halbjährlich	

LETZTE ERHEBUNGEN DES BEZUGSPARAMETERS

Datum		Wert
20.04.2020	IRS Brief (Interest Rate Swap) 10 Y.	-0,030%
20.04.2020	IRS Brief (Interest Rate Swap) 20 Y.	0,180%

Vor Vertragsabschluss empfiehlt es sich, den persönlichen Tilgungsplan einzusehen, der dem zusammenfassenden Dokument beigelegt wird.

FALLBEISPIEL FÜR DIE BERECHNUNG EINES RATENBETRAGES

Angewandter Zinssatz	Dauer der Finanzierung (Jahre)	Betrag der halbjährlichen Rate für 100.000,00 € Kapital
1,120%	10	€ 5.300,35
1,120%	15	€ 3.631,62
1,380%	20	€ 2.870,09
1,380%	25	€ 2.372,28

* Die Rate beinhaltet den Beitrag der Provinz (der Prozentsatz des zu gewährenden Zinsbeitrages hängt vom Beschluss der Provinz ab).

Der **effektive Globalzinssatz (TEG)** bleibt jedoch unter dem für den Wucherzinssatz bestimmten Grenzwert, der beim Antrag/Abschluss überprüft wurde.

Der vom Art. 2 des Wuchergesetzes (G. Nr. 108/1996) vorgesehene effektive durchschnittliche Globalzinssatz (**Tasso Effettivo Globale Medio** -TEGM) für Darlehen kann in der Geschäftsstelle oder auf der Homepage der Bank (www.sparkasse.it) in Erfahrung gebracht werden.

ZUSATZDIENSTE

Bestätigung der Passivzinsen

5,00 €

SONSTIGE ANFALLENDE SPESEN

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses muss der Kunden die Spesen im Zusammenhang mit den von Dritten erbrachten Dienstleistungen tragen.

- **Notarielle Verpflichtungen:** Notarspesen: diese werden dem Darlehensnehmer vom gewählten Notar direkt zu den geltenden Tarifen in Rechnung gestellt.

- **Versicherung Immobilie:** Es wird eine Versicherungspolizze gegen Brand, Bersten und Blitzschäden verlangt.

Ersatzsteuer

- Ersatzsteuer:

- im fixen Ausmaß von 2% bei einer Finanzierung zum Ankauf, Bau, oder Sanierung der zweiten oder weiterer Wohnungen;
- im fixen Ausmaß von 0,25% falls es sich um "Darlehen für die Erstwohnung" im Sinne der geltenden Steuerbestimmungen bzw. um eine Finanzierung mit einem sonstigen Bestimmungszweck handelt.

Hypotheksteuern

Unter Anwendung des Grundbuchsrechts € 15 und bei Führung des Überschreibungssystems € 35, die in der Regel in der Notarrechnung eingehoben werden.

FRISTEN FÜR DIE AUSZAHLUNG

Bearbeitungsdauer

Höchstens 40 Tage

- **Verfügbarkeit des Betrages**

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt bei Abschluss des entsprechenden Vertrages und ist von eventuellen Sonderbedingungen, die zwischen den Parteien vereinbart wurden, abhängig.

SONSTIGES

Steuererleichterungen und öffentliche Beiträge

Informationen hinsichtlich der Steuererleichterungen betreffend die Zinsen auf Eigenheimdarlehen oder die weiteren laufenden öffentlichen Beiträge bzw. Informationen darüber, wo zusätzliche Informationen eingeholt werden, können der Homepage des Wirtschafts- und Finanzministeriums (www.finanze.it), bzw. den Homepages der örtlichen öffentlichen Ämter entnommen werden.

VORZEITIGE LÖSCHUNG, ÜBERTRAGBARKEIT, BESCHWERDEN UND AUSSERGERICHTLICHE BEILEGUNG DER STREITFÄLLE

Vorzeitige Löschung

Der Kunde kann mit Vorankündigung von mindestens einem Tag ohne Entrichtung einer Strafgebühr oder zusätzlicher Aufwendungen das Darlehen zur Gänze oder teilweise tilgen. Die gänzliche Tilgung bewirkt die Schließung der vertraglichen Verbindung mit der Rückerstattung des gesamten noch geschuldeten Kapitals vor der Fälligkeit des Darlehens.

Für die Bodenkredite und Hypothekendarlehen mit fixen Zinssatz, die nicht zum Zwecke des Kaufes oder der Sanierung von zu Wohnzwecken oder zur Ausübung einer wirtschaftlichen oder beruflichen Tätigkeit bestimmten Immobilien abgeschlossen wurden, kann der Kunde das Darlehen zur Gänze oder teilweise tilgen, indem er lediglich eine im Vertrag vereinbarte, allumfassende Vergütung entrichtet, die 1% des bevorschussten Kapitals nicht übersteigen darf.

Übertragbarkeit des Darlehens

Falls der Kunde bei einer anderen Bank/Vermittler eine neue Finanzierung zur Rückzahlung des Darlehens erhält, hat er auch keine indirekte Kosten (z.B. Kommissionen, Spesen, Aufwendungen oder Strafgebühren) zu entrichten. Der neue Vertrag behält die Rechte und Garantien des alten bei.

Höchstfristen für die Auflösung der Verbindung

Drei Tage ab dem Datum der Tilgung der Finanzierung.

Beschwerden

Die Beschwerden sind an das Beschwerdebüro der Südtiroler Sparkasse AG, Sparkassenstraße 12, 39100 Bozen (E-mail Beschwerde_Reclami@sparkasse.it) zu richten, das innerhalb von 30 Tagen ab Erhalt antworten wird. Für Beschwerden betreffend Wertpapierdienstleistungen ist hingegen eine Frist von 90 Tagen vorgesehen.

Ist der Kunde mit der Antwort nicht einverstanden oder hat er innerhalb von 30 bzw. 90 Tagen für Beschwerden betreffend Wertpapierdienstleistungen keine Antwort erhalten, kann er sich an folgende Einrichtungen wenden:

- *Banken- und Finanzschiedsrichter (Arbitro Bancario Finanziario - ABF)* bei der Banca d'Italia, bei Streitfällen betreffend Bankgeschäfte und Bankdienstleistungen mit Ausnahme der Wertpapierdienstleistungen oder Nebendienstleistungen. Um zu wissen, wie man das Schiedsgericht anruft, kann man die Homepage www.arbitrobancariofinanziario.it, aufrufen, bei den Filialen der Banca d'Italia oder bei der Bank fragen.
- *Bankjury-Ombudsman (Ombudsman-Giuri bancario)* bei der Banken- und Finanzschlichtungsstelle, bei Streitfällen in Bezug auf Wertpapiergeschäfte, Wertpapierdienstleistungen oder Nebendienstleistungen und sonstige Geschäftsfälle, mit Ausnahme der Bank- und Finanzdienstleistungen sowie der Konsumkredite. Um zu wissen, wie man den Bankjury-Ombudsman anruft, kann man die Homepage www.conciliatorebancario.it, aufrufen oder bei der Bank fragen.

Obbligatorische Mediation

Seit dem 21. März 2011 muss vor Anrufung der ordentlichen Gerichtsbarkeit bei Streitfällen betreffend Bank- Finanz- und Versicherungsverträgen zwingend ein Schlichtungsversuch (Mediationsverfahren) unternommen werden.

Dieser Verpflichtung kann durch Anrufung einer der folgenden Organisationen nachgekommen werden:

- eine ins Register beim Justizministerium eingeschriebene Organisation
- der Banken- und Finanzschiedsrichter (Arbitro Bancario Finanziario) ABF bei der Banca d'Italia bei Streitfällen betreffend Bankgeschäfte und Bankdienstleistungen mit Ausnahme der Wertpapierdienstleistungen oder Nebendienstleistungen
- die „Camera di conciliazione ed arbitrato“ bei der Consob für Streitfälle im Bereich der Wertpapierdienstleistungen, die sich infolge der Missachtung der Informations-, Korrektheits- und Transparenzpflicht von Seiten der Vermittler ergeben haben.

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Bearbeitung:	die für die Auszahlung des Darlehens erforderlichen Akten und Formalitäten.
Bearbeitungsgebühren:	Spesen für die Bonitätsprüfung.
Effektiver durchschnittlicher Globalzinssatz (Tasso Effettivo Globale Medio TEGM):	Zinssatz, der alle drei Monate laut Vorgabe des Wuchergesetzes vom Wirtschafts- und Finanzministerium veröffentlicht wird. Um zu überprüfen, ob es sich bei einem Zinssatz um einen Wucherzinssatz und demnach verbotenen Zinssatz handelt, muss unter den veröffentlichten Zinssätzen der TEGM der Darlehen ermittelt werden. Dieser ist dann um ein Viertel zu erhöhen, wobei noch zusätzlich 4 Prozentpunkte dazugerechnet werden müssen (es muss beachtet werden, dass die Differenz zwischen Grenzwert und durchschnittlichem Zinssatz acht Prozentpunkte nicht überschreiten darf), wobei, sicherzustellen ist, dass der von der Bank verlangte Zinssatz nicht höher ist.
Effektiver Globalzinssatz (TEG):	dieser Zinssatz beinhaltet die vom Kunden im Zusammenhang mit der Auszahlung des Kredits zu entrichtenden Kommissionen, Vergütungen aus jedwedem Grund, und Spesen, mit Ausnahme der Steuern und Gebühren, von denen die Bank in Kenntnis ist.
Ersatzsteuer:	Steuer in Höhe von 0,25% (Erstwohnung) oder 2% (Zweitwohnung) des für den Kauf, Bau oder die Sanierung der Immobilie ausgezahlten Betrags.
Euribor:	Der Euribor (Euro Interbank Offered Rate) bezeichnet einen Referenzzinssatz, der täglich von der European Banking Federation berechnet wird, der dem Durchschnittzinssatz der Finanztransaktionen in Euro zwischen den größten europäischen Banken entspricht und der in der Wirtschaftszeitung „Il Sole 24 Ore“ veröffentlicht wird. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass der Euribor gemäß diesem Informationsblatt, selbst wenn dieser aufgrund auch unvorhersehbarer Ereignisse unter Null sinken sollte, trotzdem mit einem Mindestwert von Null zur Anwendung kommt, und dazu der in den „Wirtschaftlichen Bedingungen“ vereinbarte Spread addiert wird.
EZB:	Leitzinssatz für Refinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank veröffentlicht auf der Homepage der Webseite www.bancaditalia.it .
Fixzinssatz:	Zinssatz der für einen Teil oder für die gesamte Laufzeit der Finanzierung unverändert bleibt.
„Französischer“ Tilgungsplan:	dieser Tilgungsplan sieht einen wachsenden Kapitalanteil und einen sinkenden Zinsanteil vor. Am Anfang werden hauptsächlich die Zinsen abgezahlt. Mit fortschreitender Rückzahlung des Kapitals sinkt die Höhe des Zinsanteils und der Kapitalanteil wächst.
Hypothek:	Garantie auf ein Gut, in der Regel auf eine Immobilie. Ist der Schuldner nicht in der Lage den geschuldeten Betrag zurückzuzahlen, kann der Gläubiger die Enteignung des Gutes erwirken und dieses verkaufen.
Indexgebundener Zinssatz:	Zinssatz, der sich im Verhältnis zu einem oder mehreren Indexparametern, die spezifisch im Darlehensvertrag angeführt sind, ändert.

Indexparameter (für Darlehen mit variablen Zinssätzen) / Bezugsparameter (für Darlehen mit Fixzinssatz):	vom Markt oder von der Währungspolitik vorgegebener Parameter, der zur Festlegung des Zinssatzes herangezogen wird.
IRS (interest rate swap):	Referenzparameter für mittel- langfristige Finanzierungen (veröffentlicht in der Wirtschafts- und Finanzzeitung "Il Sole 24 ore").
Jährlicher Effektiver Globalzinssatz: (TAEG):	gibt die Gesamtkosten des Darlehens auf Jahresbasis an und wird als Prozentanteil zur Höhe der bewilligten Finanzierung ausgedrückt. Er beinhaltet den Zinssatz sowie sonstige Spesenposten, wie zum Beispiel die Spesen für den Rateneinzug. Andere Spesen, wie zum Beispiel die Notarspesen, sind nicht inbegriffen.
Jährlicher Nominalzinssatz:	prozentuelles Verhältnis, auf Jahresbasis berechnet, zwischen Zinssatz (als Vergütung für den geliehenen Betrag) und geliehenem Kapital.
Kapitalanteil :	Anteil der Rate, der sich aus dem zurückgezahlten Betrag der Finanzierung zusammensetzt.
Konstante Rate:	die Summe zwischen Kapitalanteil und Zinsanteil bleibt für die gesamte Laufzeit des Darlehens gleich.
Schätzung:	Bericht eines Sachverständigen, der den Wert der mit Hypothek zu belastenden Immobilie bescheinigt.
Spread:	Erhöhung auf die Bezugs- und Indexparameter.
Tilgung:	die schrittweise Rückzahlung des Darlehens durch die periodische Entrichtung von Raten.
Tilgungsplan:	Plan für die Rückzahlung des Darlehens mit Angabe der Zusammensetzung der einzelnen Raten (Kapitalanteil und Zinsanteil). Der Plan wird zum Zinssatz berechnet, der im Vertrag festgelegt wurde.
Übernahme:	Vertrag zwischen dem Schuldner und einer Drittperson, der sich verpflichtet, dem Gläubiger den geschuldeten Betrag zurückzuzahlen. Im Falle eines Darlehens, verpflichtet sich derjenige, der eine mit Hypothek belastete Immobilie ankauft, zur Zahlung an die Bank, er übernimmt also die Restschuld.
Verzugszinsen:	Zinsen im Falle von nicht termingerechten Ratenzahlungen.
Verzugszinssatz:	Erhöhung des Zinssatzes bei verspäteter Zahlung der Raten.
Vortilgungsinssatz:	der geschuldete Zinssatz auf die finanzierte Summe für den Zeitraum vom Datum des Abschlusses der Finanzierung bis zum Datum der Fälligkeit der ersten Rate.
Zinsanteil:	Anteil der Rate, der sich aus den angereiften Zinsen zusammensetzt.