

## **INFORMATIONSBLETT BEGÜNSTIGTES DARLEHEN FÜR DEN GRUNDWOHNBEDARF (mit hypothekarischer Besicherung)**

### **INFORMATIONEN ÜBER DIE BANK**

**Südtiroler Volksbank AG**

**Rechtssitz und Generaldirektion:** Schlachthofstraße 55 I-39100 Bozen

**Telefon:** 800 585 600 **Email:** [gsinfo@volksbank.it](mailto:gsinfo@volksbank.it) **PEC** [segreteria@pec.volksbank.it](mailto:segreteria@pec.volksbank.it)

**Internetseite:** [www.volksbank.it](http://www.volksbank.it)

**Standort Server des Rechenzentrums:** Padova

**Bankleitzahl:** 5856-0

**BIC:** BPAAIT 2B

**Eintragung im Verzeichnis der Kreditanstalten bei der Banca d'Italia:** 5856

**Eintragung im Handelsregister Bozen (Steuernummer/Mwst.-Nummer):** 00129730214

**Bankenaufsichtsbehörde:** Banca d'Italia mit Sitz in 00184 Rom - Via Nazionale 91

**Garantiefonds:** Nationaler Garantiefonds und Interbanken-Einlagensicherungsfonds

### **PRODUKTBESCHREIBUNG: BEGÜNSTIGTES DARLEHEN FÜR DEN GRUND- WOHNBEDARF (mit hypothekarischer Besicherung)**

Das begünstigte Darlehen für den Grundwohnbedarf wird auf der Grundlage der Bestimmungen des Artikels 52 – bis des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, Wohnbauförderungsgesetz und des Beschlusses der Landesregierung der Autonomen Provinz Bozen-Südtirol Nr. 895 vom 31/10/2025 in geltender Fassung gewährt.

Das begünstigte Darlehen wird ausschließlich als Hypothekendarlehen für eine Mindestdauer von 10 Jahren und eine Höchstdauer von 25 Jahren (bei fixem Zinssatz) bzw. 30 Jahren (bei variablem Zinssatz) gewährt.

Das begünstigte Darlehen kann Antragstellenden gewährt werden, die zum Zeitpunkt der Antragstellung eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a) Personen, welchen die Beiträge für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf laut Artikel 57 des Landesgesetzes 13/1998 gewährt wurden. Das Darlehen muss bei der Bank innerhalb von 6 Monaten ab dem Datum des Dekretes zur Gewährung des Beitrages laut Artikel 57 beantragt werden;
- b) Antragstellende auf Beiträge für den Bau, den Kauf und die Wiedergewinnung von Wohnungen für den Grundwohnbedarf laut Artikel 57 des Landesgesetzes, falls es noch keine Maßnahme für die Gewährung oder die Ablehnung des Antrages auf Beitrag gegeben hat. Das begünstigte Darlehen wird unter der Bedingung der darauffolgenden Gewährung des Beitrages laut Artikel 57 des Landesgesetzes gewährt. Bei Nichtgewährung des Beitrages, finden die für diese Fälle vorgesehenen Bedingungen laut Darlehensvertrag Anwendung.

Das Land unterstützt die Antragstellenden durch einen jährlichen Landesbeitrag zur teilweisen Abdeckung der Vorteile, die aus diesen Darlehen entstehen. Der Landesbeitrag wird den Antragstellenden, welche die vorgesehenen Voraussetzungen erfüllen, als Verlustbeitrag und als Investitionszuschuss gewährt, als ergänzende Förderung zu den einmaligen Beiträgen laut Artikel 57 des Landesgesetzes 13/1998 und direkt auf das Kontokorrent des Begünstigten, ausbezahlt. Der Beitrag wird dem Darlehensnehmer jährlich und nachträglich, nach Beginn der Tilgungsphase

und im Bezug auf die Restschuld des Darlehens zum 31. Dezember des Vorjahres, für die Hälfte der Laufzeit des begünstigten Darlehens und jedenfalls nicht für mehr als 10 Jahre, gewährt.

Das begünstigte Darlehen darf ausschließlich für den Kauf, den Bau oder die Wiedergewinnung gemäß Artikel 57 des Landesgesetzes 13/1998 jener Wohnung verwendet werden, die Gegenstand des Antrags auf Wohnbauförderung ist.

#### **Bodenkredit:**

Falls der Kreditantrag die gesetzlich vorgeschriebenen Bedingungen erfüllt, kann der Kreditvertrag in Form eines Bodenkredites (G.V. 385/93 Art. 38 und nachfolgende in gültiger Fassung) abgeschlossen werden.

### **ARTEN VON BEGÜNSTIGTEN DARLEHEN UND IHRE RISIKEN**

#### ***Begünstigtes Darlehen mit fixem Zinssatz***

Im Darlehen mit fixem Zinssatz bleiben sowohl der Zinssatz als auch der Betrag der einzelnen Raten gleich.

Der Nachteil besteht darin, von eventuellen Zinsminderungen nicht profitieren zu können.

Der Fixzinssatz ist empfehlenswert für jene Kunden, die sicher gehen wollen den gleichen Zinssatz und den gleichen Ratenbetrag zu bezahlen. Dadurch ist der Kunde immer im Klaren über das Restkapital, das er zu entrichten hat, unabhängig von den Marktschwankungen.

#### ***Begünstigtes Darlehen mit variablem Zinssatz***

Im Vergleich zum Anfangszinssatz kann sich der Zinssatz zu festgelegten Zeitabständen entsprechend der Entwicklung eines oder mehrerer im Vertrag festgelegter Referenzwerte (z. B. Euribor usw.) ändern.

Das Hauptrisiko besteht in einem unvorhersehbaren und beträchtlichen Anstieg des Betrags oder der Anzahl der Darlehensraten, der durch die Erhöhung des Referenzwertes, welcher regelmäßig erhoben wird, verursacht wird.

Ein variabler Zinssatz ist empfehlenswert für jene Kunden, die stets einen marktgerechten Zinssatz möchten und eine eventuelle Zunahme der Ratenbeträge verkraften können.

Das begünstigte Darlehen mit fixem oder variablem Zinssatz richtet sich an Verbraucher, die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung nicht im Besitz einer KlimaHaus-Zertifizierung sind, die eine Energieklasse B, A oder höher bescheinigen.

Falls innerhalb von 12 (zwölf) Monaten ab Beginn der Tilgungsphase eines der folgenden Dokumente bei der Bank eingereicht wird, gewährt die Bank einen Betrag in Höhe von insgesamt 250,00 Euro (nachfolgend „Bonus Green“):

a) Energieausweis (sog. APE) oder KlimaHaus-Zertifizierung, welche eine Energieklasse B, A oder höher für die Immobilie, die Gegenstand der Finanzierung und der Hypothek ist, bestätigen; oder

b) im Falle einer Renovierung der Immobilie: eine vor Beginn der Arbeiten ausgestellte KlimaHaus-Zertifizierung, sowie ein weiteres Zertifikat nach Abschluss der Arbeiten, welche eine Reduzierung des Energieverbrauchs um mindestens 30 % bescheinigen. Als Voraussetzung gilt, dass die Immobilie, die Gegenstand der Finanzierung und der Hypothek ist, zu Wohnzwecken genutzt wird, sich in der Provinz Bozen befindet und sich im Eigentum des Antragstellers befindet. Der Bonus Green wird mit der ersten möglichen Tilgungsrate nach Prüfung der Unterlagen verrechnet, indem der Betrag dieser Tilgungsrate oder der folgenden Raten um einen Betrag von insgesamt 250,00 Euro reduziert wird.

#### ***Begünstigtes Darlehen GREEN mit fixem oder variablem Zinssatz***

Die Immobilie, die Gegenstand der Finanzierung ist und auf die eine Hypothek eingetragen wird, muss zu Wohnzwecken genutzt werden, sich in der Provinz Bozen befinden und im Eigentum

des Antragstellers stehen. Darüber hinaus muss die Immobilie zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung über eine KlimaHaus-Zertifizierung verfügen, die eine Energieklasse B, A oder höher bescheinigen.

Für weitere Informationen:

Der Leitfaden „Ein Eigenheim kaufen. Das Hypothekendarlehen in einfachen Worten“, der den Kunden bei der Wahl des Darlehens unterstützt, ist auf der Internetseite [www.ban-caditalia.it](http://www.ban-caditalia.it) oder der Homepage der Bank [www.volksbank.it](http://www.volksbank.it) abrufbar und in allen Filialen der Bank verfügbar.

## WIRTSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN

### WIEVIEL KOSTET EIN BEGÜNSTIGTES DARLEHEN?

#### Begünstigtes Darlehen mit fixem Zinssatz – Jährlicher globaler effektiver Zinssatz (TAEG)

EurIRS 20 Jahre, Brief (3,25%) Minimum Null - aufgerundet auf 0,100%	Spread Laufzeit 20 Jahre	TAN (jährlicher Nominalzinssatz)
3,30%	0,70%	4,00%

#### Begünstigtes Darlehen mit Laufzeit von 20 Jahren ohne fakultative Versicherung

<b>Gesamtkreditbetrag:</b>	<b>€ 200.000,00</b>
<b>Gesamtkosten des Kredites:</b>	€ 95.500,56
<b>Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:</b>	€ 295.500,56
<b>Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))*</b>	<b>4,343%</b>

#### Begünstigtes Darlehen mit Laufzeit von 20 Jahren mit fakultativer Versicherung

<b>Gesamtkreditbetrag:</b>	<b>€ 200.000,00</b>
<b>Gesamtkosten des Kredites:</b>	€ 104.290,56
<b>Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:</b>	€ 304.290,56
<b>Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))**</b>	<b>4,851%</b>

\* Der angeführte TAEG bezieht sich auf diese Daten: Betrag des Darlehens = 200.000,00 Euro – Periodizität der Rate = monatlich – Kommission auf Finanzierungsbetrag: 0,500% - Spesen für den Einzug der Rate: 2,00 Euro – Spesen für technisches Gutachten: 300,00 Euro – Abfindungssteuer: 0,25% - Versicherung auf Immobilie: 2.350,00 Euro (geschätzter Wert, indem der Bruttoprämienatz von 0,5875 Promille mit dem Darlehensbetrag und der in Jahren ausgedrückten Darlehenslaufzeit multipliziert wird).

\*\* Der TAEG bezieht sich auf die oben angeführten Daten unter Annahme des Abschlusses einer fakultativen Kreditrestschuldversicherung über 7.790,00 Euro.

### Begünstigtes Darlehen mit variablem Zinssatz – Jährlicher globaler effektiver Zinssatz (TAEG)

Euribor/365 - 3 Monate ( <b>2,044%</b> ), Minimum Null - aufgerundet auf 0,250%	Spread Laufzeit 20 Jahre	TAN (jährlicher Nominalzinssatz)
2,250%	<b>0,500%</b>	<b>2,750%</b>

### Begünstigtes Darlehen mit Laufzeit von 20 Jahren ohne fakultative Versicherung

<b>Gesamtkreditbetrag:</b>	<b>€ 200.000,00</b>
<b>Gesamtkosten des Kredites:</b>	€ 64.869,83
<b>Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:</b>	€ 264.869,83
<b>Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))*</b>	<b>3,042%</b>

### Begünstigtes Darlehen mit Laufzeit von 20 Jahren mit fakultativer Versicherung

<b>Gesamtkreditbetrag:</b>	<b>€ 200.000,00</b>
<b>Gesamtkosten des Kredites:</b>	€ 72.659,83
<b>Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:</b>	€ 272.659,83
<b>Der jährliche globale effektive Zinssatz (Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG))**</b>	<b>3,508%</b>

\* Der angeführte TAEG bezieht sich auf diese Daten: Betrag des Darlehens = 200.000,00 Euro – Periodizität der Rate = monatlich – Kommission auf Finanzierungsbetrag: 0,500% - Spesen für den Einzug der Rate: 2,00 Euro – Spesen für technisches Gutachten: 300,00 Euro – Abfindungssteuer: 0,25% - Versicherung auf Immobilie: 2.350,00 Euro (geschätzter Wert, indem der Bruttoprämiensatz von 0,5875 Promille mit dem Darlehensbetrag und der in Jahren ausgedrückten Darlehenslaufzeit multipliziert wird).

\*\* Der TAEG bezieht sich auf die oben angeführten Daten unter Annahme des Abschlusses einer fakultativen Kreditrestschuldversicherung über 7.790,00 Euro.

Zusätzlich zum TAEG können andere Kosten, wie Notarspesen und Kosten für die Eintragung der Hypothek anfallen.

Die einzig verpflichtend vorgegebene Versicherung ist die Feuerversicherung, welche als Garantie für das Darlehen dient.

<b>BESCHREIBUNG</b>	<b>WERT</b>
Betrag	Das begünstigte Darlehen beträgt zwischen 50.000,00 und 250.000,00 Euro. Für verheiratete oder in eheähnlicher Lebensgemeinschaft lebende Antragstellende beträgt es zwischen 50.000,00 und 350.000,00 Euro, sofern ein Miteigentum dieser Personen an der Immobilie besteht.
Laufzeit	Die Mindestlaufzeit beträgt 10 Jahre. Die Höchstlaufzeit beträgt 25 Jahre bei fixem Zinssatz und 30 Jahre bei variablem Zinssatz.

Garantien/Besicherungen		<ul style="list-style-type: none"> <li>Hypothek auf die Immobilie: Zur hypothekari- schen Besicherung ist die Schätzung der ge- genständlichen Immobilie, die sich aus- schließlich in Italien befinden kann, notwen- dig. Die Schätzungen werden sowohl von bankinternen Experten, mit Unterstützung von qualifizierten und zertifizierten Unternehmen im Bereich der Immobilienbewertung, sowie von in den entsprechenden Berufsregistern eingetragenen Gutachtern durchgeführt. Die dafür anfallenden Kosten sind in der Sektion „Spesen“ ausgewiesen.</li> <li>Bürgschaft</li> <li>Pfändung</li> </ul>
Verfügbare Währungen		Euro
ZINSSÄTZE	Jährlicher Nominalzinssatz (TAN) <b>Referenzwert EurlRS</b>	<p>Der Zinssatz wird je nach Ammortisierungszeit des Darlehens auf der Basis des EurlRS-Brief- kurses (Interest Rate Swap übersetzt als "Zinss- wap") für Euro (EurlRS, Euro Interest Rate Swap); aufgerundet auf den nächsten 0,10 Pro- zentpunkt, Minimum Null, zuzüglich des vereinbar- ten Spreads, festgelegt. Der IRS-Briefkurs wird üblicherweise in der Tageszeitung "Il Sole 24 Ore" und anderen Quellen für Finanzinformatio- nen wie Reuters und Bloomberg veröffentlicht (Veröffentlichung und angewandte Referenzwerte siehe Abschnitt „ERHEBUNG DES REFERENZ- WERTES EurlRS“). Entspricht der Referenzwert nicht genau der Ammortisierungszeit, wird der Wert für die unmittelbar längere Ammortisie- rungszeit als Referenzwert verwendet.</p> <p>Erhebung des EurlRS-Briefkurses: am 20. Tag (oder am ersten darauffolgenden Bankarbeitstag) des Vormonats vor Vertragsabschluss:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>EurlRS 10 Jahre für Darlehen mit einer Lauf- zeit von 10 Jahren</li> <li>EurlRS 15 Jahre für Darlehen mit einer Lauf- zeit von mehr als 10 Jahren, bis zu 15 Jahren</li> <li>EurlRS 20 Jahre für Darlehen mit einer Lauf- zeit von mehr als 15 Jahren, bis zu 20 Jahren</li> <li>EurlRS 25 Jahre für Darlehen mit einer Lauf- zeit von mehr als 20 Jahren.</li> </ul> <p>Beim Darlehen mit Fixzinssatz bleiben der Zins- satz und die Höhe der einzelnen Raten für die Dauer des vertraglich festgelegten Zinssatzes fest. Der Nachteil ist, keine Marktzinssenkungen ausnutzen zu können.</p>
	Referenzwert (Fixzinssatz)	Der EurlRS ist ein täglich von der ICE Bench- mark Administration Limited - IBA mit Sitz in

		Großbritannien (oder von einer anderen Institution, die ernannt wird, um es zu ersetzen) für die Euro-Währung (EURIRS) erhobener Referenzwert. Eine detailliertere Beschreibung des Referenzwertes oder andere Informationen zum Referenzwert finden Sie auf der Website des Administrators - ICE Benchmark Administration Limited –IBA ( <a href="http://www.theice.com/iba">www.theice.com/iba</a> ).
Jährlicher Nominalzinssatz (TAN) <b>Referenzwert Euribor</b>		<p>Der Zinssatz entspricht dem Euribor-Wert (Euro Interbank Offered Rate) 3 Monate berechnet auf 365 Tage, der normalerweise in der Wirtschaftszeitung "Il Sole 24 Ore" und anderen Finanzinformationsquellen wie z.B. Reuters und Bloomberg veröffentlicht wird, aufgerundet auf den nächsten Viertelpunkt, Minimum Null, mit Wert des ersten Arbeitstages des Trimesters, erhöht um den vereinbarten Spread.</p> <p>Die Zinsanpassung erfolgt trimestral mit Wirkung ab 01.01.; 01.04.; 01.07 und 01.10.</p> <p>Unvorhersehbare Änderungen des Referenzwertes, die einen Anstieg oder einen Rückgang beinhalten, führen zu einem Anstieg oder Rückgang der Höhe der Raten.</p> <p>Die Verwendung eines indexgebundenen Zinssatzes kann weiters dem Risiko der Einstellung oder der wesentlichen Änderung des Referenzwertes unterliegen. In solchen Fällen wird der von der Bank erstellte „<u>Notfallplan zum Ersatz eines Referenzwertes</u>“ angewendet, der auf der Internet-Seite der Bank unter der Rubrik „Transparenz“ im Abschnitt „Allgemeine Informationen an die Kunden“ veröffentlicht ist.</p> <p>Administrator des Referenzwertes „Euribor“ ist das European Money Markets Institute (EMMI) mit Sitz in Belgien.</p> <p>Eine detailliertere Beschreibung des Euribor oder anderer Informationen über diesen Referenzwert können über die Website des EMMI - European Money Markets Institute (<a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">www.emmi-benchmarks.eu</a>) abgerufen werden.</p>
Referenzwert (variabler Zinssatz)		Euribor (365) für 3 Monate
Spread des Voramortisierungszeitraums bzw. Amortisierungszeitraums und eventuellen technischen Voramortisierungszeitraums		<p><b>Fixzinssatz:</b> maximal 0,70 Prozentpunkte</p> <p><b>Variabler Zinssatz:</b> maximal 0,50 Prozentpunkte</p>
Voramortisierungszinssatz		Der gleiche Wert des jährlichen Nominalzinssatzes
Wenn zum Zeitpunkt der periodischen Anpassung der Wert des Referenzwertes, der für den entsprechenden Zeitraum angewendet wird, negativ ist, wird für den Anwendungszeitraum der Referenzwert mit einem Wert von 0,00 % angewendet.		



Tage für die Zinsberechnung (Sollzin- sen)	Handelsjahr (360 Tage)
---	------------------------

<b>SPESEN</b>	<b>Spesen für Unterschrift des Vertrages</b> (Einbehalt bei Auszahlung)	Bearbeitungsgebühr	0,00 Euro
	<b>Technisches Gutachten für:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestehende Wohnimmobile und Finanzierungsbetrag &lt;= 400.000,00 Euro</li> <li>• Bau und Sanierung Wohnimmobilie und Finanzierungsbetrag &lt;= 400.000,00 Euro (2 SAL)</li> <li>• Geschlossener Hof</li> </ul>		300,00 Euro
			1.000,00 Euro
			5.000,00 Euro
		Kommission auf den Finanzierungsbetrag	0,50% max. 1.000 Euro
		Feuerversicherung	Für den Vertragsabschluss ist der Kunde verpflichtet, einen Versicherungsvertrag für die Immobilien gegen Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosionen und Ähnliches in Höhe des Wertes der Immobilie abzuschließen. Die Kosten werden im Versicherungsvertrag vereinbart.
		Abfindungssteuer	0,25%
	<b>Spesen für die Bearbeitung des Vertragsverhältnisses</b>	Spesen für Erstellung Vertrag Österreich	750,00 Euro
		Verwaltungsgebühr	0,00 Euro
		Spesen für den Einzug der Rate	2,00 Euro
		<b>Übermittlung Mitteilungen:</b> Die Bank und der Kunde vereinbaren, dass die gesetzlich vorgeschriebenen, periodischen Mitteilungen in elektronischer Form, im reservierten Kundenbereich der Website der Bank zur Verfügung gestellt werden. Der Kunde hat zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sowie zu jedem weiteren Zeitpunkt als Alternative zur elektronischen Mitteilungsform das Recht, die Zustellung derselben Mitteilungen in Papierform an die letzte Adresse, die der Bank für die Übermittlung der Korrespondenz mitgeteilt wurde, durch Unterzeichnung des ihm zur Verfügung gestellten entsprechenden Formulars, zu verlangen. Die Einstellung der Online-Banking-Dienstleistungen aus jeglichem Grunde hat die anschließende und automatische Deaktivierung der Funktionalität für die elektronische Mitteilungsform zur Folge. In diesem Fall wird die Bank die Mitteilungen in Papierform an die letzte Adresse, die der Bank für die Übermittlung der Korrespondenz mitgeteilt wurde, zustellen, auch wenn der Kunde zuvor die Zusendung der periodischen Mitteilungen in elektronischer Form beantragt hat. Entscheidet sich der Kunde, die Online-Banking-Dienstleistungen nicht zu aktivieren, wird die Bank die Mitteilungen in Papierform an die letzte Adresse vornehmen, die der Bank für die Weiterleitung der Korrespondenz angegeben worden ist. Sämtliche Mitteilungen in elektronischer Form sind für den Kunden kostenlos; Mitteilungen welche mittels anderer Formen als die elektronische oder solche, die zusätzlich oder häufiger als in den Transparenzbestimmungen vorgesehen oder mit anderen als im Vertrag vorgesehenen Kommunikationsmitteln durchgeführt werden, können zu einer Spesenbelastung auf dem Hauptkontokorrentvertrag führen (gemäß Art. 127 bis des Bankeneinheitstextes).	

TILGUNGSPLAN	Pflichtmitteilungen			
	Dokument	Periodizität	Mitteilungsart	Spesen
	Übersicht	Jährlich	Papierform elektronisch	0,00 Euro 0,00 Euro
	Mahnung/Datenmitteilung an Informationszentren im Kreditsektor	Pro Ereignis	Papierform elektronisch	0,00 Euro 0,00 Euro
	Mahnung	Pro Ereignis	Papierform	10,00 Euro
	Vorschlag zur einseitigen Änderung von Vertragskonditionen	Pro Ereignis	Papierform elektronisch	0,00 Euro 0,00 Euro
	Fakultative Mitteilungen			
	Fälligkeitsanzeige Rate	Bei jeder Ratenfälligkeit	Papierform elektronisch	0,00 Euro 0,00 Euro
	Quittung Bezahlung Rate	Nach jeder Ratenzahlung	Papierform elektronisch	0,00 Euro 0,00 Euro
	Zinsbestätigung	Pro Ereignis	Papierform elektronisch	0,00 Euro 0,00 Euro
	Zusätzliche Ausfertigung des Tilgungsplans	Auf Anfrage	Papierform*	0,00 Euro
	Zusätzliche Ausfertigung von Quittung oder Zinsbestätigung	Auf Anfrage	Papierform*	10,00 Euro
	Art der Tilgung	Annuitätentilgung (piano di ammortamento francese)		
	Typologie der Rate	konstant		
	Periodizität der Raten	Monatlich oder semestral		

\*auf Anfrage in der Filiale

**Vor Vertragsabschluss ist es ratsam, den personalisierten Tilgungsplan durchzusehen, welcher im Europäischen Standardisierten Merkblatt enthalten ist.**

## ERHEBUNG DES REFERENZWERTES EurIRS ZUM 20.01.2026

Ammortisierungszeit des Darlehens	Beschreibung des Referenzwertes: EurIRS – Briefkurs - Monatsende	Wert des Referenzwertes	Aufgerundet auf 0,10 Prozentpunkte – Minimum 0,000 %	Jährlicher nominaler Zinssatz (TAN)*
120 mesi	IRS 10Y	2,95%	3,00%	3,70%
121 - 180 mesi	IRS 15Y	3,16%	3,20%	3,90%
181 - 240 mesi	IRS 20Y	3,25%	3,30%	4,00%
241 - 300 mesi	IRS 25Y	3,27%	3,30%	4,00%

\* Der auf den einzelnen Vertrag angewandte Zinssatz kann verschieden vom angeführten Zinssatz sein.



### BEISPIEL DES RATENBETRAGES mit fixem Zinssatz

Angewandter Zinssatz	Ammortisierungszeit des Darlehens in Jahren	Monatliche Rate bei einem Kapital von 100.000,00 €	Wenn der Zinssatz nach 2 Jahren um 2% ansteigt. (*)	Wenn der Zinssatz nach 2 Jahren um 2% sinkt. (*)
3,70%	10	€ 998,25	-	-
3,90%	15	€ 734,69	-	-
4,00%	20	€ 605,98	-	-

### BEISPIEL DES RATENBERTRAGES mit variablem Zinssatz

Angewandter Zinssatz	Ammortisierungszeit des Darlehens in Jahren	Monatliche Rate bei einem Kapital von 100.000,00 €	Wenn der Zinssatz nach 2 Jahren um 2% ansteigt. (*)	Wenn der Zinssatz nach 2 Jahren um 2% sinkt. (*)
2,75%	10	€ 954,11	€ 1.030,07	€ 881,76
2,75%	15	€ 678,62	€ 765,11	€ 598,44
2,75%	20	€ 524,17	€ 636,42	€ 456,87
2,75%	25	€ 461,31	€ 711,90	€ 372,01

(\*) Nur für Darlehen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses eine variable Komponente aufweisen. Ist der Zinssatz mit einer Ober- oder Untergrenze (cap oder floor) versehen, berücksichtigt das Szenario die größtmögliche Schwankung (bis maximal 2 %).

**Der jährliche durchschnittliche effektive Zinssatz (TEGM)** wie nach Art. 2 des Gesetzes zum Wucher (G.Nr. 108/1996), hinsichtlich der Darlehensverträge, kann in der Filiale oder auf der Homepage [www.volksbank.it](http://www.volksbank.it) konsultiert werden.

Die wirtschaftlichen Bedingungen, die in diesem Informationsblatt ausgewiesen sind, sind immer nur im Rahmen der Höchstlimits des TEG für die jeweilige Finanzierung anwendbar, wie im Gesetz über Wucherzinsen Nr.108 von 1996 in gültiger Fassung vorgesehen.

Falls das Darlehen Teil einer Werbeaktion ist, die dem Kunden vorteilhaftere Konditionen als jene des Informationsblattes bieten, so wird der Zeitraum für den möglichen Beitritt zur Werbeaktion auf den dafür vorgesehenen Werbeanzeigen angegeben.

## ZUSATZLEISTUNGEN

### Zusätzlich notwendige Dienstleistungen:

Für den Vertragsabschluss ist der Kunde verpflichtet, einen Versicherungsvertrag für die Immobilien gegen Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosionen und Ähnliches in Höhe des Wertes der Immobilie abzuschließen. Die Gültigkeit der Deckung muss bis zum Ablauf der Finanzierung gewährleistet werden oder die Police muss eine Klausel enthalten, die nach Ablauf der Laufzeit die automatische Verlängerung bis zur Fälligkeit der Finanzierung vorsieht.

Der Kunde hat das Recht zu wählen, ob er eine von der Bank abgeschlossene Police oder alternativ eine von einem führenden Versicherungsunternehmen mit gesicherter Solvenz abgeschlossene Police mit den von der Bank geforderten Anforderungen und Eigenschaften in Anspruch nehmen möchte.

### Optionale Zusatzleistungen:

Zur Deckung der Restschuld kann der Kunde fakultativ eine Kreditrestschuldversicherung abschließen.

Für die Gewährung des Darlehens ist die Eröffnung eines Kontokorrents bei der auszahlenden Bank oder einer anderen Bank nicht zwingend erforderlich. Die Auszahlung des Darlehens kann durch Gutschrift auf ein Kontokorrent bei der auszahlenden Bank oder einer anderen Bank erfolgen. Für weitere Details zu den Kontokorrentprodukten wird auf die Informationsblätter im Bereich Transparenz auf der Website der Bank verwiesen.

Der Kunde kann von Verträgen über zusammen mit dem Darlehen erworbene Nebenleistungen zurücktreten, ohne selbst vom Darlehen zurücktreten zu müssen. Im Falle eines nachträglichen Rücktritts von der Feuerversicherung ist es für den Kunden zwingend erforderlich, für die Restlaufzeit des Darlehens eine andere Police bei einer Erstversicherungsgesellschaft mit einer gewissen Solvenz abzuschließen; welche mindestens den Wert der belasteten Immobilie abdeckt und zugunsten der Bank vinkuliert ist. Der Nichtabschluss einer neuen Feuerversicherung kann zur Kündigung des Hypothekarvertrages führen.

#### ANDERE ANFALLENDE SPESEN WELCHE NICHT IM TAEG INBEGRIFFEN SIND

<b>Verzugszinsen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geltender Zinssatz + 2,00 Prozentpunkte Aufschlag</li> <li>• Kalenderjahr (365 Tage) für die Berechnung der Verzugszinsen</li> </ul>
<b>Ratenstundung</b>	100,00 Euro
<b>Verzicht auf Ratenstundung</b>	100,00 Euro
<b>Kürzung oder Verlängerung des Tilgungsplans</b>	50,00 Euro
<b>Änderung des individuellen Tilgungsplanes</b>	50,00 Euro
<b>Neuverhandlung der Konditionen</b>	100,00 Euro
<b>Übernahme des Darlehens durch einen anderen Schuldner (Accollo)</b>	200,00 Euro (zusätzlich zu den Notarspesen)
<b>Übernahme des Darlehens durch eine andere Bank (portabilità)</b>	0,00 Euro
<b>Änderung / Freistellung / Herabsetzung der Hypothek</b>	200,00 Euro (zusätzlich zu den Notarspesen)
<b>Notarielle Löschung der Hypothek auf Anfrage des Kunden</b>	200,00 Euro (zusätzlich zu den Notarspesen)
<b>Löschung der Hypothek im Sinne des Art. 40 bis E.T.B:</b>	0,00 Euro
<b>Notarspesen</b>	Die Spesen werden direkt vom beauftragten Notar in Rechnung gestellt und beinhalten auch die Spesen für die Eintragung der Hypothek und die Hypothekensteuern.
<b>Registergebühr</b>	Gemäß geltender Steuergesetzgebung.
<b>Hypothekengebühr</b>	Gemäß geltender Steuergesetzgebung.

## ZEITEN FÜR DIE AUSZAHLUNG

**Bearbeitungszeit:** Der Zeitraum zwischen der Vorlage aller vom Kunden geforderten Unterlagen und dem Vertragsabschluss der Finanzierung beträgt höchstens 180 Tage, außer in Fällen, in denen

- es notwendig ist, die erstellten technischen/rechtlichen Unterlagen zu ergänzen;
- neue Elemente auftreten, die eine weitere Überprüfung erfordern;
- der Kreditantrag aus Gründen, die vom Willen des Kunden abhängen, ausgesetzt wird.

**Verfügbarkeit des Betrages:** Der gesamte Darlehensbetrag abzüglich Steuern, Spesen und Kommissionen wird bei Vertragsunterzeichnung ausgezahlt, mit Ausnahme von SAL-Darlehen (Stato Avanzamento Lavori), bei denen nur die erste Tranche/der erste SAL bei Vertragsunterzeichnung ausgezahlt wird.

## INFORMATIONEN UND DOKUMENTE ZUR KREDITWÜRDIGKEITSPRÜFUNG

Um die Kreditwürdigkeitsprüfung zu ermöglichen, muss der Kunde die angeführten Informationen und Dokumente innerhalb 30 Tagen ab der Beantragung liefern.

**Das Darlehen kann nicht gewährt werden, sofern der Kunde die geforderten Informationen und Dokumente nicht liefert.**

- Kopie Einkommenssteuererklärung
- Unterschriebene Vermögensaufstellung
- Spesendokumentation (Kostenvoranschläge, Vorverträge)
- Projektunterlagen, Baukonzession
- Finanzierungsplan

Um die Kreditwürdigkeit zu überprüfen, verwendet der Kreditgeber Informationen, die er durch die Abfrage von Datenbanken erhält.

## VORZEITIGE TILGUNG, ÜBERTRAG UND BESCHWERDEN

### Vorzeitige Tilgung

Der Kunde kann das gesamte Darlehen oder einen Teil davon mit Vorankündigung von 15 Tagen vorzeitig tilgen, ohne dafür zusätzliche Spesen, Aufwendungen oder Strafgebühren zahlen zu müssen. Die gänzliche Tilgung bewirkt die Beendigung des Vertragsverhältnisses durch die Rückzahlung des noch geschuldeten Kapitals vor der Fälligkeit des Darlehens.

### Übertragbarkeit des Darlehens

Erhält der Kunde von einer/m anderen Bank/Vermittler eine neue Finanzierung zur Rückzahlung des Darlehens, so hat er auch keine Spesen, auch nicht indirekt (z.B. Kommissionen, Spesen, Aufwendungen oder Strafen) zu entrichten. Der neue Vertrag behält die Rechte und Garantien des alten Vertrages bei.

### Maximaler Zeitraum Vertragsschließung

Nachdem der Kunde der Bank alle geschuldeten Beträge zurückbezahlt hat, sei es nach ordentlichem Tilgungsplan oder nach vorzeitiger Tilgung, wird das Vertragsverhältnis innerhalb 30 Tagen aufgelöst. Innerhalb desselben Zeitraums übermittelt die Bank den Antrag für die Löschung der Hypothek an das zuständige Büro.

## Beschwerden

Der Kunde kann eine Beschwerde schriftlich, mittels gewöhnlichem Briefs oder Einschreiben an die Beschwerdestelle der Südtiroler Volksbank mit Sitz in Bozen, Schlachthofstr. 55, einreichen. Zudem kann die Beschwerde per E-Mail an [ufficio-reclami@volksbank.it](mailto:ufficio-reclami@volksbank.it), elektronisch zertifizierter Post an [reclami@pec.volksbank.it](mailto:reclami@pec.volksbank.it), Fax an die Nummer 0471 979188 oder entsprechendem, in der Filiale aufliegendem, Formular eingereicht werden.

Die Antwort auf die Beschwerde wird mittels Einschreibebriefs oder elektronisch zertifizierter Post mitgeteilt. Dafür sind folgende Fristen ab Erhalt der Beschwerde vorgesehen:

- 60 Tage für Beschwerden bezüglich Bank- und Finanzdienstleistungen;
- 15 Arbeitstage für Beschwerden, die sich auf Zahlungsdienstleistungen beziehen. Kann für die Antwort die Frist von 15 Arbeitstagen aufgrund außergewöhnlicher, der Bank selbst nicht zuzuschreibender Ereignisse, nicht eingehalten werden, wird die Bank dem Kunden die genauen Gründe der Verzögerung und die Frist für die endgültige Antwort mitteilen.

Diese hat auf jedem Fall innerhalb von 35 Arbeitstagen zu erfolgen.

Sollte der Kunde mit der Antwort der Beschwerdestelle nicht zufrieden sein oder die Antwort nicht innerhalb der oben genannten Fristen erhalten haben, hat er das Recht, sich an folgende Stellen zu wenden:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF) für Streitfälle bezüglich Bank- und Finanzdienstleistungen. Die Kontaktdaten des ABF, dessen Zuständigkeiten, sowie weitere nützliche Informationen können auf der Internetseite [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) abgerufen werden. Weiteres können diesbezüglich die Filialen der Banca d'Italia oder die Bank selbst, auch über ihre Internetseite [www.volksbank.it](http://www.volksbank.it) zu Rate gezogen werden;
- andere gesetzlich vorgesehene Formen der außergerichtlichen Streitbeilegung, einschließlich dem vorausgehenden Versuch einer Zwangsschlichtung.

Die vorherige Inanspruchnahme eines der genannten Verfahren zur außergerichtlichen Streitbeilegung ist Voraussetzung für eine eventuell folgende Berufung an das ordentliche Gericht.

## FOLGEN FÜR DEN KUNDEN BEI NICHTEINHALTUNG DES VERTRAGES

Wenn der Kunde den Vertragsverpflichtungen nicht nachkommt, kann dies negative Auswirkungen für ihn haben. Zum Beispiel kann der Kreditgeber bei Verzögerung der Ratenzahlungen Verzugszinsen verrechnen.

Bei schwerwiegender Nichteinhaltung kann der Kreditgeber den Vertrag auflösen und Maßnahmen ergreifen, um die eigene Forderung abzudecken. Zum Beispiel, wenn die Finanzierung hypothekarisch besichert ist, kann er die Immobilie zum Verkauf anbieten und den Erlös zur Kreditabdeckung verwenden.

## LEGENDE

<b>Amortisierungszeitraum</b>	Der Amortisierungszeitraum ist jener Zeitraum, ab dem der Kunde auch mit der Rückzahlung des Kapitals beginnt. Sie folgt auf eine eventuelle Voramortisierungszeit, auch technischer Natur. Die Raten bestehen aus einem Kapitalanteil und einem Zinsanteil.
<b>Annuitätentilgung (piano di ammortamento francese)</b>	Der meistverwendete Tilgungsplan in Italien. Die Rate sieht eine steigende Kapitalsquote und eine sinkende Zinsquote vor. Am Anfang werden überwiegend Zinsen bezahlt und

	mit sukzessiver Abnahme der Restschuld wird am Ende überwiegend Kapital bezahlt.
<b>Bearbeitung</b>	Notwendige Aktivitäten und Formalitäten, die für die Auszahlung des Darlehens unternommen werden.
<b>Durchschnittlicher effektiver globaler Zinssatz (TEGM)</b>	Zinssatz, der jedes Trimester vom Finanzministerium, wie vom Wuchergesetz vorgeschrieben, veröffentlicht wird. Er wird zur Berechnung der sogenannten "Wuchergrenze" verwendet, bzw. jener Grenze, über welcher der Zinssatz zum Wucherzinssatz wird. Um zu kontrollieren, ob der effektive Zinssatz (TEG) die Wuchergrenze überschreitet, muss dieser mit der entsprechenden Wuchergrenze verglichen werden. Es muss sichergestellt, dass der TEG der Bank die Wuchergrenze nicht überschreitet.
<b>Effektiver globaler Zinssatz (TEG)</b>	Der effektive globale Zinssatz wird in Prozent ausgewiesen und beinhaltet alle Zinsen und Spesen, von denen die Bank in Kenntnis ist und welche ein Kunde begleichen muss, um einen Kredit nutzen zu können, der ihm von der Bank zur Verfügung gestellt wird.
<b>Ersatzsteuer</b>	0,25 % im Falle eines Darlehens für „Erstwohnung“ gemäß der geltenden Steuergesetzgebung
<b>Gesamtkosten des Kredits</b>	Die Summe aller Kosten, einschließlich Zinsen, Gebühren, Steuern und aller anderen Kosten, die der Kunde im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu zahlen hat und die der Bank bekannt sind, ohne Notargebühren. Enthalten sind: i) die Kosten im Zusammenhang mit Zusatzleistungen, einschließlich Versicherungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag, wenn der Abschluss der Versicherung obligatorisch ist, um den Kredit zu erhalten oder ihn zu den angebotenen Vertragsbedingungen zu erhalten; ii) die Kosten für die Schätzung der Immobilie, wenn die Schätzung für die Erhaltung des Kredits erforderlich ist. Ausgeschlossen sind die Kosten, die mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags über die Immobilie verbunden sind, und alle Strafen, die der Verbraucher im Falle der Nichteinhaltung der im Vertrag festgelegten Verpflichtungen zahlen muss.
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	Höchstbetrag oder Gesamtsumme der Beträge, die im Rahmen eines Kreditvertrags zur Verfügung gestellt werden.
<b>Hypothek</b>	Garantie auf ein Gut, meistens einer Immobilie. Sollte der Schuldner die Schuld nicht rückzahlen können, kann der Gläubiger die Enteignung des Gutes erlangen und weiterverkaufen.
<b>Jährlicher effektiver Zinssatz (TAEG)</b>	Zeigt die auf jährlicher Basis berechneten Kosten des Darlehens auf, und ist in % des Finanzierungsbetrages angegeben. Er beinhaltet den Zinssatz und andere Spesen (bspw. Bearbeitungsspesen), die auf das Darlehen anfallen. Einige Spesen sind nicht inbegriffen (bspw. Notarspesen). Der TAEG ermöglicht es verschiedene Angebote zu vergleichen.
<b>Jährlicher nominaler Zinssatz (TAN)</b>	Prozentuelles Verhältnis berechnet auf jährlicher Basis zwischen dem Zinsbetrag (als Ausgleich zum finanzierten Kapital) und dem finanzierten Kapital.

<b>Kapitalsquote</b>	Entspricht dem Anteil der Rate, der zur Rückzahlung der Finanzierung bestimmt ist.
<b>Referenzwert</b>	Parameter der vom Geldmarkt festgelegt wird. Auf dessen Bezug wird der anzuwendende Zinssatz berechnet.
<b>Registergebühr</b>	Indirekte Steuer (d.h. sie betrifft die Übertragung von Vermögenswerten: z.B. den Kauf einer Wohnung) und wird bei der Eintragung einer öffentlichen oder privaten Urkunde fällig und richtet sich nach den in der Urkunde angegebenen Werten.
<b>Spread</b>	Aufschlag auf den Referenzwert
<b>Technische Voramortisierungszeit</b>	<p>Die technische Voramortisierungszeit beginnt mit dem Datum des Darlehensabschlusses und endet mit dem Beginn der Amortisierungszeit.</p> <p>Sie dient dazu, die Ratenfälligkeit auf einen bestimmten Kalendertag im Monat auszurichten, unabhängig davon, wann das Darlehen ausgezahlt wird.</p> <p>Sofern vom Kunden nicht anders beantragt, fällt das Datum des Darlehensabschlusses mit dem Datum des Beginns der Amortisierungszeit zusammen, sodass in der Regel keine technische Voramortisierungszeit anfällt.</p> <p>Die Mindestlaufzeit der etwaigen technischen Voramortisierungszeit beträgt 1 Tag, und die Höchstlaufzeit ist kürzer als die Anzahl der Tage der im Vertrag vorgesehenen Ratenperiodizität (z. B. bei monatlicher Ratenzahlung 30 Tage).</p> <p>Während der technischen Voramortisierungszeit bestehen die Raten ausschließlich aus Zinsen.</p>
<b>Technisches Gutachten</b>	Bewertung jener Immobilie, welche in Garantie gegeben wurde.
<b>Tilgungsplan</b>	Rückzahlungsplan des Darlehens mit einer Veranschaulichung der Zusammenstellung der einzelnen Raten (Kapital- und Zinsquote), berechnet durch den im Vertrag festgelegten Zinssatz.
<b>Übernahme (accollo)</b>	Vertrag zwischen dem Schuldner und einem Dritten, der sich verpflichtet dem Gläubiger den geschuldeten Betrag zurückzuzahlen. Im Falle eines Hypothekendarlehens verpflichtet sich der Käufer die Restschuld der mit einer Hypothek belasteten Immobilie zu übernehmen.
<b>Verzugzinssatz</b>	Der Verzugzinssatz ist jener erhöhte Zinssatz der für fällige Beträge, die zu den vorgesehenen Fälligkeiten nicht gezahlt wurden, verrechnet wird.
<b>Voramortisierungszeit</b>	<p>Die Voramortisierungszeit, sofern vorhanden, beginnt mit dem Datum des Darlehensabschlusses und endet mit dem Beginn der Amortisierungszeit.</p> <p>Sie wird auf Antrag des Kunden gewährt, um zusätzliche Zeit zu erhalten, bevor die Rückzahlung der eigentlichen Raten, einschließlich Kapital und Zinsen, beginnt.</p> <p>Während der Voramortisierungszeit bestehen die Raten ausschließlich aus Zinsen.</p>
<b>Zinsquote</b>	Anteil der Rate, die sich aus den angereiften Zinsen zusammensetzt.



<b>Zinssatz bei Voramortisierung</b>	Der Zinssatz auf den Finanzierungsbetrag für den Zeitraum der Unterschrift des Darlehens der ersten Amortisierungsrate.
<b>Zurückzuzahlender Gesamtbetrag</b>	Summe aus dem Gesamtkreditbetrag und den Gesamtkosten des Kredits.