



## Ihre Italien Beratung

### WIE FUNKTIONIERT EINE FINANZIERUNG IN ITALIEN?

Sehr geehrter Kunde,

wir sind spezialisiert auf die Beratung und Begleitung ausländischer Kunden (EU Bürger), also in Italien nicht wohnhafte Personen, bei Ihrer (Ferien.-) Immobilienfinanzierung in Italien.

Normalerweise müssen EU Bürger Ihre Ferienimmobilie über deutsche Immobilien absichern und hier in Italien bar bezahlen. Wir haben aber nun eine Partnerbank unter Vertrag, die auch Ausländer finanziert. Es ist also nicht mehr nötig, Ihre Immobilie in Deutschland mit einem Kredit zu belasten, sondern Sie können somit auch Ihre italienische Immobilie mit einer Hypothek belasten. Ihre deutschen Gehaltsabrechnungen und Steuererklärungen werden hier in Italien problemlos akzeptiert.

Wir können Ihnen dementsprechend gerne weiterhelfen, möchten jedoch vorab einige wichtige Informationen mitteilen. Es ist ganz besonders wichtig, dass Sie die nötige Zeit für die Prüfung aller Ihrer Dokumente mit einplanen und nichts voreilig unterzeichnen oder bezahlen (Vorkaufsverträge, Kautionen bzw. andere bindende Dokumente), oder zumindest nur unter Vorbehalt.

Um durch uns eine Finanzierung in Italien zu bekommen, muss zwingend ein italienisches Konto vorhanden sein. Wir sind Ihnen auch hier gerne behilflich. Sie können zwischen verschiedenen „Kontoprodukten“ aussuchen, einige davon sind momentan sogar ohne monatliche Gebühren. Sollten der Immobilienwert und Ihr Gehalt entsprechend sein, können wir Kredite bis 25.000.000 Euro (Weingüter, Schlösser etc.) finanzieren.

Zwei große Vorteile und wichtige Unterschiede zu deutschen Finanzierungen in Italien sind die folgenden Punkte:

1. In Italien sind bei allen Kreditformen **Teilzahlungen jederzeit möglich** bzw. sie sind sogar **ganz** auflösbar – und das ohne Pennalen und jederzeit (*Bersani Gesetz*).

2. **Nach der gewählten Laufzeit liegt die Restschuld bei 0 Euro**, d.h. der Kredit ist komplett abbezahlt. Das heißt aber auch, dass die Raten höher sind als die, die Sie in Deutschland gewohnt sind (mit Tilgungen von nur einem Prozent etc.). Die Raten sind aus einer Kapitalquote und einer Zinsquote zusammengesetzt und so aufgeteilt, dass Sie am Ende Ihrer Kreditlaufzeit alles abbezahlt haben. Das heißt aber auch, dass es vorteilhafter ist, eine längere Laufzeit zu wählen und sich somit auf eine kleinere Raten zu verpflichten. Sollten Sie in Zukunft Extrazahlungen leisten können, dann verkürzt sich somit automatisch Ihre Kreditlänge.



## Ihre Italien Beratung

### Der genaue Ablauf einer Finanzierung in Italien:

#### 1. Zeitspanne:

- a. Sie brauchen ca. 5-7 Arbeitsage, um **alle** nötigen Dokumente zu besorgen und an uns zu senden.
- b. Wir brauchen ca. 1-2 Arbeitstag, um mit Ihnen den Kreditantrag auszufüllen (mit ca. 30 min. telefonischer Beratung).
- c. Bitte schicken Sie **alle** von uns geforderten **Dokumente** per Eilpost DHL oder UPS etc. (da die Post ansonsten sehr unterschiedlich lange braucht und zudem unsicher ist)!
- d. Nur **nach Erhalt der kompletten Unterlagen** beginnt unser Büro alle Ihre Daten in das Banksystem einzugeben, dann werden Ihre Dokumente eingescannt und an die Bank weitergeleitet (ca. 3-4 Arbeitstage je nach Arbeitslage).
- e. Die Bank gibt nach ca. **20 – 25 Arbeitstagen** eine offizielle Zu bzw. Absage (bei sehr dringenden Fällen kann man diese Zeit eventuell verkürzen). Die Ablehnung Ihres Antrages kommt meistens schon nach wenigen Arbeitstagen, wenn es also mal länger dauert ist das nicht unbedingt ein schlechtes Zeichen.
- f. Bei positiver Zusage wird von der Bank ein Gutachter zu Ihrem Haus bzw. Wohnung geschickt. Dieser macht Fotos, kontrolliert alle Unterlagen auf deren Richtigkeit und schreibt einen Bericht, indem er den Marktwert der Immobilie festlegt bzw. bestätigt. Von diesem Wert können wir Ihnen ca. 70-80% finanzieren, der Rest wird von Ihnen als Eigenkapital dazugegeben. Die Kosten dieses Gutachters belaufen sich auf ca. 250 Euro, diese Kosten werden von Ihnen getragen und direkt an den Gutachter vor Ort bezahlt.
- g. *Bitte unterzeichnen Sie nicht vorzeitig Ihren Vorkaufsvertrag mit dem Verkäufer, solange Sie nicht eine schriftliche Zusage Seitens der Bank haben, den Kredit in Anspruch nehmen zu können. Oder setzen Sie eine Klausel in den Vorvertrag, der Sie absichert im Falle einer Nichtfinanzierung (ansonsten verlieren Sie die in Italien übliche Kaution)*



## Ihre Italien Beratung

2. Dokumentenvollständigkeit: Wenn Sie sich in Italien finanzieren lassen möchten, brauchen wir einige Dokumente (unten aufgelistet). Ohne vollständige, aktuelle (z.B. letzte Gehaltsabrechnung, aktueller Kontostand etc.) und vor allem **lesbaren** Unterlagen (gut erkennbare Fotokopien) kann Ihre Akte nicht an die Bank weitergeleitet werden. Sollte die Bank, während der Prüfung der Dokumente, nötige Unterlagen vermissen wird Ihr Antrag erstmal an die Seite gelegt => das bedeutet Zeitverlust.
3. Die Bank finanziert Ihnen bis zu 80 % des Immobilienwertes.
4. Da es in USA große Kreditprobleme gab, haben die Banken ein genaues Limit der Finanzierungsbelastung Ihrer Kunden eingeführt. Wir können Ihnen bis zu 35% Ihres Bruttogehaltes bzw. Bruttoeinkommens finanzieren. Das heißt: verdienen Sie 100.000 Euro **BRUTTO im Jahr** akzeptiert die Bank eine "Ratenbelastung" bis zu 35.000 Euro im Jahr. Aus diesem Grund geben Sie bitte alle, auch noch so geringe nachweisbare Einkünfte (Daueraufträge für Einzahlungen, Devisen, Aktiendepot, Mieteinnahmen etc.) an.
5. Die angebotenen Zinsen und Angebote gelten für die Italiener, wie auch für Sie. Sie haben keine verteuerten Zinssätze zu tragen.
6. Der Finanzierungsantrag und unser Einsatz sind absolut kostenlos. Es wird lediglich ein Unkostenbeitrag von 250 Euro verlangt, der Ihnen **bei Abschluss Ihrer Finanzierung** wieder ersetzt wird. Diese 250 Euro werden bei Zusendung der für Sie speziell zusammen gefertigten Finanzierung bzw. Kostenvorschläge fällig.
7. Produktpalette:  
Wir können Ihnen ca. 30 verschiedene Finanzierungsprodukte bzw. Arten anbieten: z.B. Festzins, variabler Zins, Mischzinssatz, Refinanzierungen, Neufinanzierungen, Baukredit, Schweizer Zinssatz, Kredit plus extra Liquidität etc. von 10 bis 35 Jahre.



## Ihre Italien Beratung

### DOKUMENTE FÜR EINE IMMOBILIENFINANZIERUNG IN ITALIEN

#### Nötige Dokumente für nichtansässige in Italien

1. **Reisepasskopie** (Vor und Rückseite – und gültig) bitte nicht nur den Ausweis
2. dt. **Steuernummer**
3. **ita. codice fiscale** Sollten Sie eine Immobilie in Italien erwerben, brauchen Sie auch eine **italienische Steuernummer** – codice fiscale- Wir können diese für Sie zu einem Kostenbeitrag, für den Arbeitsaufwand, von 120 Euro, beantragen.
4. **eine Kontonr. in Italien** (bei der Eröffnung sind wir Ihnen natürlich gerne behilflich. Kostenbeitrag für den Arbeitsaufwand 120 Euro)
5. Die letzten beiden Jahresdokumentationen (**Steuererklärungen**) aller Einkünfte im Heimatland (und Italien, wenn Einkommen vorhanden (F24 Formular etc.)
6. Kontoauszüge über die letzten **sechs Monate** von allen vorhandenen Konten (ganz besonders, wo Gehalt, Miet oder andere Einkünfte überwiesen werden bzw. Verbindlichkeiten abgehoben werden).
7. Für Festangestellte: Die letzten drei (wenn möglich sechs) **Gehaltsbescheinigungen**
8. Für Selbstständige: Kontoauszüge über die letzten 6 Monate des Unternehmens

#### DOCUMENTE ÜBER DIE IMMOBILIE

Katasterauszug,

Herkunftsangabe: wer war der Vorbesitzer? Bitte den Kaufvertrag des aktuellen Besitzers bzw. Vorbesitzer beilegen (generell hat Ihr Immobilienhändler eine Kopie).

#### SPEZIFISCHE DOKUMENTE

##### - Bei Restaurierungen

Detaillierter Kostenvoranschlag aller Arbeiten “Computo metrico”

Baugenehmigung (Dichiarazione Inizio Attivita´ DIA bei der Kommune durch Geometer)



## Ihre Italien Beratung

### - Bei Neubauten

Detaillierter Kostenvoranschlag aller Arbeiten "Computo metrico"

Bei kompletten Neubau brauchen wir die Dichiarazione Inizio Lavori - DIL bei der Kommune durch Geometer

### - Bei Kreditwechsel von einer anderen Bank (per ita. Gesetz möglich)

Kreditvertrag mit der aktuellen Bank

Letzten drei bezahlten Monatsraten

Aktuelle Kreditrestsumme

### - Bei Konsolidierung mehrerer Finanzierungen

Genau Auflistung aller vorhandenen Kredite und Finanzierungen

Einzelne abgeschlossenen Verträge mit Kreditinstituten

Bescheinigung das alle vorherigen Raten pünktlich bezahlt wurden

Wir hoffen Ihnen ausführlich Auskunft gegeben zu haben. Sollten Sie Fragen oder Anmerkungen haben, sind wir jederzeit für Sie unter dieser Email erreichbar.

Mit freundlichem Gruß,

Ihre Italien Beratung

[www.italienberatung.com](http://www.italienberatung.com)

[info@italienberatung.com](mailto:info@italienberatung.com)

**ITALIEN BERATUNG**

Dipl. Kfm Astrid Heimann

**German Office:**

Goethestrasse 9;

58313 Herdecke

Ust-ID-Nr. 348/5070/2498

Amtsgericht Hagen

Tel.: +49 171 67 42 277

Fax: +49 2330 2374

**Italian Office:**

Via Sambuco 5/3

I-20122 Mailand

P.IVA 06307570967

Tel. +39 335 76 13 021

Fax +39-02-89422220