



Bitte erstellen Sie vor der Installation eines Updates oder Upgrades immer eine aktuelle Datensicherung.

Effektivzinsrechnung wahlweise auf Sollzinsbindungsdauer oder Gesamtlaufzeit Basis-Version

Die Effektivzinsrechnung erfolgte bislang im Regelfall für die Sollzinsbindungsdauer. Nur bei Verwendung eines variablen Folgezinses nach der Sollzinsbindungsdauer musste die Effektivzinsrechnung über die Gesamtlaufzeit erfolgen.

Nach Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gibt es verschiedene Auffassungen zur Berechnung des Effektivzinses. Um beidem Rechnung zu tragen, gibt es in ALF-OPTIFI eine neue Auswahl. In der Ordnerlasche „Zins-/Tilgungssätze“ wählen Sie unter „Sollzins nach Sollzinsbindung“ die Art der Berechnung aus:

- Effektivzins auf Gesamtlaufzeit rechnen
- Effektivzins auf Sollzinsbindungsdauer rechnen

Sollzins nach Sollzinsbindung ⓘ

Sollzins nach Sollzinsbindung p.a. % Sollzins nach Sollzinsbindung ⓘ

Variabler Folgezins (automatische Berechnung des Effektivzinses auf Gesamtlaufzeit) ⓘ

Effektivzins auf Gesamtlaufzeit rechnen Effektivzins auf die Sollzinsbindungsdauer rechnen ⓘ

Dafür gibt es unter „Optionen“, „Verwaltung (Benutzer/Parameter)“, „Parameter“, „Darlehen“ neue Voreinstellungen:

Erwerber	Objekt	Darlehen - Allgemein	Darlehen	Gebühren	ESIS	Verzeichnisse	Farben	Sonstige
			Annuitätendarlehen	Tilgungsdarlehen	Endfällige Darlehen			
		Sollzins nach Sollzinsbindung ⓘ	<input type="text" value="Vorgabe"/>	<input type="text" value="Vorgabe"/>	<input type="text" value="Vorgabe"/>			
		Sollzins nach SollZiBi in %	<input type="text" value="6,00"/>	<input type="text" value="6,00"/>	<input type="text" value="6,00"/>			
		Berechnung des Effektivzinses	<input type="text" value="auf Gesamtlaufzeit"/>	<input type="text" value="auf Sollzinsbindungs"/>	<input type="text" value="auf Gesamtlaufzeit"/>			

Preisangabenverordnung (PAngV), § 6 Verbraucherdarlehen

(1) Wer Verbrauchern gewerbs- oder geschäftsmäßig oder wer ihnen regelmäßig in sonstiger Weise den Abschluss von Verbraucherdarlehen im Sinne des § 491 des Bürgerlichen Gesetzbuchs anbietet, hat als Preis die nach den Absätzen 2 bis 6 und 8 berechneten Gesamtkosten des Verbraucherdarlehens für den Verbraucher, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz des Nettodarlehensbetrags, soweit zutreffend, einschließlich der Kosten gemäß Absatz 3 Satz 2 Nummer 1, anzugeben und als effektiven Jahreszins zu bezeichnen.

(2) Der anzugebende effektive Jahreszins gemäß Absatz 1 ist mit der in der Anlage angegebenen mathematischen Formel und nach den in der Anlage zugrunde gelegten Vorgehensweisen zu berechnen. Bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses wird von der Annahme ausgegangen, dass der Verbraucherdarlehensvertrag für den vereinbarten Zeitraum gilt und dass Darlehensgeber und Verbraucher ihren Verpflichtungen zu den im Verbraucherdarlehensvertrag niedergelegten Bedingungen und Terminen nachkommen.

(8) ... Bei vor- oder zwischenfinanzierten Bausparverträgen ... ist für das Gesamtprodukt aus Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen und Bausparvertrag der effektive Jahreszins für die Gesamtlaufzeit anzugeben.

Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Erläuterungen zu Formular): Im Falle von Kreditverträgen, bei denen für einen konkreten Anfangszeitraum von mindestens fünf Jahren ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, der anschließend nach Verhandlungen zwischen Kreditgeber und Verbraucher für einen weiteren Zeitraum festgeschrieben werden kann, muss das Merkblatt einen Warnhinweis enthalten, dass der effektive Jahreszins auf der Grundlage des Sollzinssatzes für den Anfangszeitraum berechnet worden ist. Der Warnhinweis ist durch ein zusätzliches anschauliches Beispiel für den gemäß § 6 Absatz 2 bis 6 und 8 der Preisangabenverordnung errechneten effektiven Jahreszins zu ergänzen.

Auslegung BVR: Diese Passage aus der Gesetzesbegründung wird mit Blick auf Art. 17 Abs. 5 und 6 der Richtlinie "korrigierend" dahingehend umgesetzt, dass stets der Effektivzins mit dem Bezugszeitraum auf die Vertragslaufzeit anzugeben ist

Die Vorlagen sind für jede Darlehensart separat erstellbar. Bitte beachten Sie, dass Sie dafür das entsprechende Recht (Parameter) benötigen. Das Laden gespeicherter Vorlagen ist für jeden Anwender möglich.

Wenn Sie das Recht zum Speichern von Vorlagen haben, sehen Sie zusätzlich zum Button <Vorlage laden> auch die Button <Vorlagefelder anzeigen> und <Vorlage speichern>.

Ein Klick auf <Vorlagefelder anzeigen> wechselt in den Modus, in dem alle Felder gelb umrahmt sind, die in der Vorlage speicherbar sind. Erfassen Sie in den speicherbaren Feldern Ihre Vorgaben. Ein weiterer Klick auf <Vorlagefelder anzeigen> beendet den Anzeige-Modus wieder.

Eingaben sperren: Darf der Anwender die Vorgaben nicht ändern, klicken Sie zum Sperren auf das gelbe Icon.

Vorlage speichern: Sind alle vorgegebenen Daten erfasst, klicken Sie auf <Vorlage speichern>.

Erfassen Sie einen Namen für die Vorlage und wählen Sie die Darlehensarten, für die die Vorlage gelten soll. Diese Vorlage ist dann nur für die gewählten Darlehensarten nutzbar.

Setzen Sie das Häkchen für „Als Standardvorlage definieren“, wird diese Vorlage automatisch geladen.

Vorlage laden: Ist für die aktuelle Darlehensart eine Vorlage als Standard definiert, wird diese automatisch geladen. Um eine andere Vorlage zu laden, klicken Sie auf <Vorlage laden>. Hier löschen Sie auch eine Standard-Vorlage.


Zahlungsempfänger für Kosten erfassbar

Basis-Version/ESIS

Im Bereich Zinssatz und Kosten ist der Zahlungsempfänger für einmalige und regelmäßige Kosten änderbar. Ihr Instituts-/Firmenname ist vorbelegt, ist aber änderbar.

Einmalige Kosten:

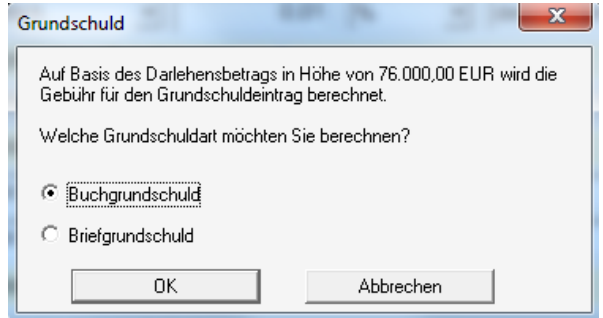
Wertermittlungskosten / Schätzkosten 300,00 EUR,

Zahlungsempfänger ist ALF AG Pilottest 

Gebühr für Buch- und Briefgrundschuldeintrag, auch in zuteilungsreifen BSV

Basis-Version/ESIS

Im Gebührenfenster jedes Darlehens öffnet ein Klick auf <...> in der Zeile „Gebühr für den Grundschuldeintrag“ jetzt ein Auswahlfenster. Sie sehen den Basisbetrag und wählen Buch- oder Briefgrundschuld. Die Software ermittelt die Gebühr laut passender Grundschuldtable. Diese Gebühr wird in Effektivzins und Gesamtbetrag berücksichtigt und in den ESIS ausgegeben. Auch im zuteilungsreifen Bausparvertrag ist jetzt in der Ordnerlasche „Zusätze“ eine Gebühr für den Buch-/Briefgrundschuldeintrag erfassbar.



Gebühr für den Grundschuldeintrag

Gebühr für den Grundschuldeintrag




EUR

192,00

Wertermittlungskosten / Schätzkosten

Basis-Version/ESIS

Zur besseren Verdeutlichung wurde die Kostenart umbenannt in „Wertermittlungskosten / Schätzkosten“. Diese Kosten werden im ESIS-Merkblatt unter „Zinssatz und Kosten“ ausgegeben und die wie gesetzlich vorgegeben in Effektivzins und Gesamtbetrag eingerechnet.

Wertermittlungskosten / Schätzkosten 

Wertermittlungskosten / Schätzkosten

EUR

360,00

Preisangabenverordnung (PAngV) - § 6 Verbraucherdarlehen

(3) In die Berechnung des anzugebenden effektiven Jahreszinses sind als Gesamtkosten die vom Verbraucher zu entrichtenden Zinsen und alle sonstigen Kosten einschließlich etwaiger Vermittlungskosten einzubeziehen, die der Verbraucher im Zusammenhang mit dem Verbraucherdarlehensvertrag zu entrichten hat und die dem Darlehensgeber bekannt sind. Zu den sonstigen Kosten gehören: ...

2. **Kosten für die Immobilienbewertung**, sofern eine solche Bewertung für die Gewährung des Verbraucherdarlehens erforderlich ist.


Bereitstellungszinsen in ESIS

Basis-Version/ESIS

Bereitstellungszinsen werden in den ESIS ausgegeben, haben aber keinen Einfluss auf den Effektivzins. Ein konkreter Betrag der Bereitstellungszinsen ist nicht vorhanden, da nicht bekannt ist, ab wann der Vertrag in Anspruch genommen wird. Deshalb erfolgt hier lediglich eine prozentuale Angabe in den sonstigen Kosten.

Die folgenden Kosten sind dem Kreditgeber nichtbekannt und sind daher im effektiven Jahreszins nichtenthalten: Sie sind verpflichtet, eine Gebäudeversicherung abzuschließen (vgl. Abschnitt "Zusätzliche Auflagen").

Für die Eintragung der Hypothek bzw. Grundschuld wird eine Gebühr fällig.

Ab dem 01.05.2016 fällt ein Bereitstellungszins in Höhe von 0,40 % jährlich an. 

Preisangabenverordnung (PAngV) - § 6 Verbraucherdarlehen

(3) In die Berechnung des anzugebenden effektiven Jahreszinses sind als Gesamtkosten die vom Verbraucher zu entrichtenden Zinsen und alle sonstigen Kosten einschließlich etwaiger Vermittlungskosten einzubeziehen, die der Verbraucher im Zusammenhang mit dem Verbraucherdarlehensvertrag zu entrichten hat **und die dem Darlehensgeber bekannt sind.** ...

Sonderzahlungen in ESIS

Basis-Version/ESIS

Vereinbarte Sonderzahlungen und Sonderzahlungsrechte ohne feste Terminierung werden in den ESIS im Bereich „Höhe der einzelnen Raten“ ausgegeben.

Folgende Sonderzahlungen sind vereinbart:

1.000,00 EUR am 10.10.2016
1.000,00 EUR am 10.10.2017
10.000,00 EUR am 10.10.2018

Sie haben ein jährliches Sonderzahlungsrecht in Höhe von 1,00 % des Darlehensbetrages.

Gesamteffektivzins bei kombinierten Darlehen

Basis-Version/ESIS

Bei kombinierten Darlehen (Endfälliges Darlehen, Ablösung mit Bausparvertrag) muss in den ESIS der Gesamteffektivzins angegeben werden. Um die Übersichtlichkeit zu verbessern, wurde die Anzeige der Effektivzinssätze im vorgeschalteten Darlehen überarbeitet. Sie sehen dort jetzt diese Zinssätze:

- Effektivzins p. a. (nur Darlehen)
- Effektivzins p. a. (Kombination)

Sollzins nach Sollzinsbindung	%	6,000
Effektivzins p.a. (nur Darlehen)	...	3,25
Effektivzins p.a. (Kombination)	...	4,04

Verbundverträge, Gebühren des BSV

Zusammenhang mit BSV, Gebühren des BSV haben Einfluss auf Effektivzins und Gesamtbetrag

Bei Verbundverträgen setzen Sie

bitte im Bausparvertrag unter Gebühren das entsprechende Häkchen. Dann werden die Gebühren des BSV berücksichtigt und der „Effektivzins p. a. (Kombination)“ wird in das ESIS-Merkblatt übernommen.

Preisangabenverordnung (PAngV) - § 6 Verbraucherdarlehen

(8) Bei vor- oder zwischenfinanzierten Bausparverträgen ... ist für das Gesamtprodukt aus Vor- und Zwischenfinanzierungsdarlehen und Bausparvertrag der effektive Jahreszins für die Gesamtlaufzeit anzugeben.

Vorzeitige Rückzahlung für ALF-Formular komfortabler

Basis-Version/ESIS

Die Ausgabe der vorzeitigen Rückzahlung wurde deutlicher gestaltet. Der potenzielle Höchstbetrag ist jetzt textlich so dargestellt:

Ablöseentschädigung:

Der potenzielle Höchstbetrag einer Ablöseentschädigung (Vorfälligkeitsentschädigung) beträgt 24.689,23 EUR.

Die Parameter für die vorzeitige Rückzahlung wurden erweitert, um die Berechnung komfortabler zu gestalten und mehr Variationen zu ermöglichen. Im ESIS-Merkblatt muss im Punkt "Vorzeitige Rückzahlung" u. a. die maximale Vorfälligkeitsentschädigung ausgegeben werden. Es gibt unterschiedliche Ansichten, wann diese ermittelt werden soll. Erfassen Sie "0" Tage, erfolgt die Berechnung zum Auszahlungstag, bei "1" Tag zum Folgetag. Wünschen Sie die Berechnung erst nach der Widerrufsfrist, erfassen Sie diese in Tagen, z. B. "14".

Maximale VFE berechnen, x Tage nach Auszahlung

0

Fremdwährungsinfos auch für EUR-Darlehen

Basis-Version/ESIS

Die gesetzlich geforderten Informationen für Fremdwährungsdarlehen sind jetzt auch bei Darlehen verfügbar, die in EUR geführt werden. Bitte setzen Sie die entsprechenden Häkchen.

Aufgliederung Gesamtbetrag und Textänderungen

Basis-Version/VVI

In den Vorvertraglichen Informationen wurde der Gesamtbetrag in Nettodarlehensbetrag und Gesamtkosten aufgedgliedert. Außerdem wurden kleinere Textänderungen vorgenommen (z. B. wurde in den Widerrufsfolgen der Absatz mit den Grundpfandrechten entfernt).

Bei dem Gesamtbetrag handelt es sich um die Summe aus dem Nettodarlehensbetrag und den Gesamtkosten. In diesem Fall setzt sich der Gesamtbetrag damit zusammen aus:

Nettodarlehensbetrag 97.280,00 EUR
+ Gesamtkosten 36.374,56 EUR

= Gesamtbetrag 133.654,56 EUR

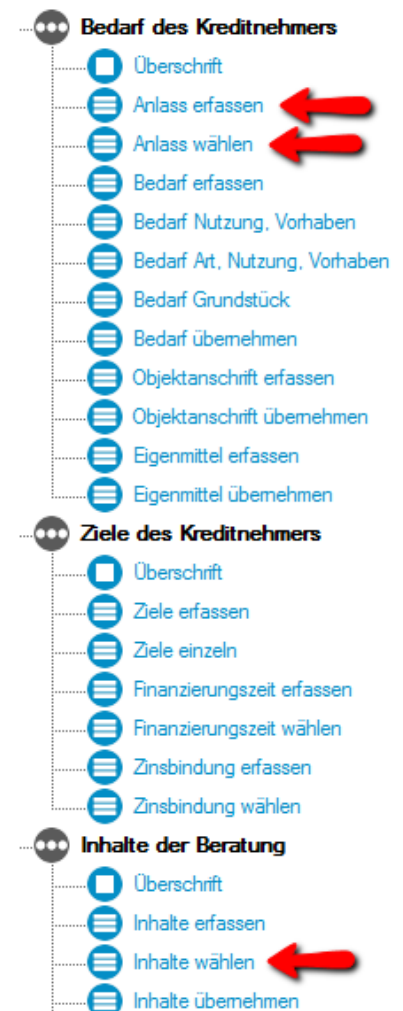
Neue Textbausteine eingefügt

Modul Protokoll

Im Bereich „Bedarf des Kreditnehmers“ wurden die Textbausteine „Anlass erfassen“ und „Anlass wählen“ eingefügt. „Anlass wählen“ enthält die Auswahl: ein Finanzierungswunsch des Kreditnehmers / eine Anschlussfinanzierung für ein auslaufendes Darlehen des Kreditnehmers / die Ablösung eines Darlehens des Kreditnehmers bei einem anderen Kreditinstitut).

Im Bereich „Inhalte der Beratung“ wurde der Textbaustein „Inhalte wählen“ eingefügt. „Inhalte wählen“ enthält diese Auswahlen:

- Hauptmerkmale - Auswahl: Kreditart / Nettodarlehensbetrag / Gesamtbetrag / Laufzeit / Pflicht des Kreditnehmers zu Tilgung und Zinszahlung / Teilzahlungen / Sondertilgungsmöglichkeiten / Erforderliche Sicherheiten / Bei Zinszahlungsdarlehen: Besonderheiten die entstehen, weil Zahlungen nicht der unmittelbaren Tilgung dienen / Weitere kreditarttypische Aufklärungspflichten (z. B. bei verbundenen Produkten, fondsgebundener Lebensversicherung u. ä.)
- Kreditkosten - Auswahl: Sollzinssatz (gebunden, veränderlich etc.) inkl. Anpassungsmechanismen und Zinserhöhungsrisiko / Weitere Kosten / Effektiver Jahreszins / Erläuterung Nebenleistungen als Voraussetzung für Kreditgewährung (z. B. Kreditversicherung)
- Wichtige rechtliche Aspekte - Auswahl: Beendigung des Vertrags bzw. Kündigung / Widerrufsrecht / Vorzeitige Rückzahlung, gegebenenfalls Vorfälligkeitsentschädigung / Folgen eines Zahlungsverzugs / Möglichkeit der gesonderten Kündigung verbundener Leistungen und deren Folgen
- Zusätzliche vertragstypische Informationen – Auswahl: Verringerung der dem Kreditnehmer zur Verfügung stehenden Gelder durch Zahlungsverpflichtung aus Darlehen / Gesamtschuldnerische Haftung mehrerer Kreditnehmer / Meldung des Kredits an SCHUFA



Fragen? ALF-Support: **Bernd Lauppe**, Fon 07131/906565 E-Mail support@alfag.de

