

Evento digitale «Il sogno dell'abitazione primaria: come realizzarlo?»

Q & A

Scopo del documento	Rispondendo alle domande senza risposta poste durante l'evento digitale «Il sogno dell'abitazione primaria: come realizzarlo?»
Data	27 aprile 2022

Tabella dei contenuti del Q&A

1. Domande generali 2
2. Equità / accessibilità / finanziamento 3
3. Stima / Valutazione / Preferenze di eredità 8
4. Evoluzione del tasso d'interesse incluso il tasso d'interesse di riferimento 10

1. Domande generali

Domanda	Rispondi
Quali costi sono associati all'acquisto di un immobile (notaio, assicurazione sulla vita, ...)?	Molti dei costi associati all'acquisto di immobili sono regolati dai cantoni e possono quindi variare notevolmente. In linea di principio, possono arrivare fino al 5% del prezzo di acquisto. Si consiglia di chiarire i costi in discussione con la vostra banca Raiffeisen.
Che dire di un acquisto all'età di 50 anni?	A partire dai 50 anni, è importante fare già una valutazione della situazione dopo il pensionamento. A seconda della situazione iniziale, può essere possibile prepararsi alla situazione prevista con un reddito inferiore. A partire dall'età di 50 anni, è anche il caso che nel caso di un prelievo di capitale del fondo pensione, non è più possibile ritirare l'intero saldo attivo, ma solo il capitale che era disponibile all'età di 50 anni.
Che tipo di esperti (che tipo di esperti) sono destinati alla decisione di una casa propria? Sul punto: visitare la proprietà più volte? Mattina / sera / condizioni di luce	Questo punto era di informare i cercatori che è consigliabile visitare la proprietà in vari momenti, in modo da poter sperimentare diverse condizioni e prendere la decisione migliore. Per esempio, le condizioni di illuminazione nella vita quotidiana giocano un ruolo importante.
Dovete prendere un appuntamento presso la filiale Raiffeisen del vostro luogo di residenza (Ginevra) o presso la filiale del luogo in cui volete acquistare (Vaud)?	Si consiglia di prendere un appuntamento presso la banca Raiffeisen con la quale si ha già un rapporto di clientela.
Quali documenti devo portare alla riunione?	È importante che la banca Raiffeisen abbia una panoramica della situazione finanziaria. Questo è l'unico modo per fare una buona valutazione delle opzioni di finanziamento. La base per questo sono i seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none">- Dichiarazione dei redditi- Dichiarazioni di salario- Rendiconti dei fondi pensione- Entrate Pilastro 3a A seconda della situazione patrimoniale, possono essere utili altri documenti. Se c'è già una proprietà specifica, devono essere presentati anche i documenti corrispondenti. La lista completa dei documenti può essere trovata su https://www.raiffeisen.ch/rch/it/clientela-privata/ipoteche/ipopedia/checkliste-unterlagen-wohneigentumsberatung.html
Dove prende Liiva i dati con cui arricchisce gli annunci?	Le seguenti fonti di dati sono utilizzate a questo scopo: ARE, UST, FTA, Seco, IAZI
Abbiamo seguito per lo più la procedura suggerita, ma purtroppo questo significava che le case erano già tutte prenotate o vendute. Come ci si deve comportare qui?	Le proprietà riservate non sono ancora vendute di per sé e succede di continuo che i potenziali acquirenti si ritirino dall'acquisto, motivo per cui l'interesse dovrebbe essere ancora posto. Se la proprietà è già stata venduta, si raccomanda di avvicinarsi all'agente e informarlo che siete interessati a tale proprietà o a una simile. In questo modo, si potrebbe collocare l'interesse ed eventualmente ottenere la proprietà desiderata attraverso la rete del broker.

Quali sono le differenze fiscali tra comprare una casa chiavi in mano o costruire una casa?	Ci può essere una differenza in qualsiasi tassa di trasferimento di proprietà. Se la casa completata viene acquistata, questo viene calcolato sul prezzo di acquisto. Altrimenti, la tassa di trasferimento è dovuta sul prezzo di acquisto del terreno edificabile.
Perché in Liiva si possono inserire solo luoghi di residenza e non regioni? Spesso si tende a cercare in regioni con vari comuni.	Liiva permette attualmente agli utenti di cercare per cantone, luogo di residenza o codice postale. Dal momento che Liiva è ancora una giovane azienda, hanno voluto offrire ai ricercatori una soluzione semplice fin dall'inizio, ed è per questo che sono state attivate le opzioni di ricerca di cui sopra. La funzione di ricerca sarà naturalmente continuamente ampliata.
Acquisto di una proprietà come coppia convivente in parti uguali: Qual è il tuo consiglio sul contenuto del contratto di convivenza? Dove posso trovare dei modelli? Grazie	Nel contratto di convivenza, le norme relative alle spese di gestione e ai fondi propri devono essere prese in considerazione in relazione alla casa. Ha anche senso regolare come procedere se la proprietà viene venduta. Ulteriori informazioni e modelli sono disponibili su https://www.raiffeisen.ch/casa/it/consulenza-legale/abitazione-prima-ria/forme-di-proprietà-proprietà-di-abitazione.html

2. Equità / accessibilità / finanziamento

Domanda	Rispondi
Il calcolo tiene conto del fatto che il reddito diminuisce quando si fonda una famiglia?	No, non c'è una supposizione generale di potenziali riduzioni (o aumenti) del reddito. Tuttavia, un potenziale cambiamento di reddito può avere un impatto sul bilancio familiare. Per esempio, un mutuo a tasso fisso a lungo termine con interessi stabili può fornire la sicurezza necessaria.
170000 di reddito non è troppo alto per una giovane famiglia?	Il reddito considerato nella presentazione corrisponde a un reddito superiore alla media. Tuttavia, questo è necessario per un'ipoteca superiore a 850.000 CHF.
Il capitale del pilastro 3a può essere impegnato?	Sì, la costituzione in pegno del capitale del pilastro 3a e della cassa pensione è possibile e può avere senso a seconda della situazione finanziaria del cliente.
Per raggiungere il 20% di fondi propri, entrambe le persone (coppia sposata) devono liquidare il loro 3° pilastro a questo scopo?	A questa domanda non si può rispondere in modo generale, perché dipende dalla situazione finanziaria individuale. Tuttavia, se sono disponibili altri fondi propri sufficienti, non è necessario attingere al pilastro 3a. È possibile anche il pledging.
Lei parla spesso di famiglie, di coppie. È realistico anche finanziare una casa da single?	Naturalmente, questo è possibile. Si applicano le stesse regole di finanziamento delle coppie.
La banca Raiffeisen accetta anche pigni di conti 3a? O deve necessariamente essere un pagamento?	Sì, la messa in pegno del capitale del pilastro 3a e della cassa pensione è possibile e può avere senso a seconda della situazione finanziaria del cliente.
Si può attingere denaro dal pilastro 3a per ristrutturazioni/conversioni/etc. Posso prelevare denaro dal pilastro 3a?	Sì, il capitale del pilastro 3a può essere prelevato per ristrutturazioni e conversioni. Tuttavia, la decisione di farlo non spetta alla banca finanziatrice, ma al fondo pensione.
La ristrutturazione di una proprietà d'acquisto è anche soggetta a un prestito edilizio? O Raiffeisen offre un altro tipo di prestito qui?	A seconda del progetto e della portata, i tipi di prestito possono essere diversi. Si raccomanda di contattare la banca Raiffeisen locale per trovare il finanziamento ideale.
Il reddito della moglie viene conteggiato al 100% o la banca fa una deduzione in vista di	No, non c'è una supposizione generale di potenziali riduzioni (o aumenti) del reddito. Tuttavia, un potenziale cam-

una potenziale riduzione del carico di lavoro (per esempio a causa di figli/progetti familiari)?	biamento di reddito può avere un impatto sul bilancio familiare. Per esempio, un mutuo a tasso fisso a lungo termine con interessi stabili può fornire la sicurezza necessaria.
Si possono dare informazioni generali sulla possibilità di ammortamenti straordinari? Come si tiene conto dei rimborsi non previsti nei contratti di mutuo?	Sì, le possibilità di ammortamento straordinario dovrebbero in linea di principio essere regolate nei contratti.
Il reddito annuo attuale si applica al mutuo o c'è un margine se il partner lavora solo al % ma tra qualche anno entrambi lavorano di nuovo al 100%?	No, non c'è una supposizione generale di potenziali aumenti (o riduzioni) di reddito.
Si raccomanda di pagare la proprietà per intero? Per anziani o non ancora in pensione?	A questa domanda non si può rispondere in modo generale e dipende dai propri bisogni e preferenze così come dalla situazione finanziaria. Da un punto di vista puramente finanziario, il rimborso completo di solito non ha senso.
È possibile determinare quanto del prezzo d'acquisto dovrei aspettarmi come parte del "processo globale" dalla ricerca all'acquisto?	Supponendo che questa domanda sia rivolta ai costi, si raccomanda di prendere in considerazione eventuali costi accessori di acquisto fino al 5% del prezzo di acquisto. Tuttavia, questi costi sono soggetti a differenze cantonali molto grandi.
Quali condizioni devono essere soddisfatte per la stipula di un'ipoteca per l'acquisto di un terreno edificabile?	Per il finanziamento puro del terreno edificabile, l'ipoteca può ammontare al massimo al 65% del valore. I requisiti di accessibilità sono basati sul modello convenzionale di finanziamento della casa. Un nuovo progetto di costruzione è generalmente più individuale ed è consigliabile contattare la banca Raiffeisen all'inizio.
Le criptovalute sono riconosciute come fondi propri?	Fondamentalmente, questa domanda deve essere chiarita tra il venditore e l'acquirente. La banca attualmente non conta generalmente le criptovalute come fondi propri.
Cosa succede se il reddito della famiglia dell'esempio scende a 140.000 franchi (bambini) e l'accessibilità non è più data? Cosa succede se uno dei nostri due redditi scompare e l'accessibilità non è più garantita? Cosa succede se si ottiene un'ipoteca quando si acquista una casa, ad esempio con un reddito di 100.000 CHF, ma due anni dopo si guadagnano solo, diciamo, 50.000 CHF? Cosa succede se la nostra situazione finanziaria si deteriora dopo che abbiamo firmato il mutuo?	L'analisi dell'accessibilità corrisponde a una visione as-is. In linea di principio, la banca non adegua l'accessibilità al reddito su base continuativa, purché le condizioni contrattuali siano rispettate. È importante che le spese per possedere una casa possono sempre essere finanziate senza problemi. In caso di forti riduzioni di reddito, raccomandiamo quindi vivamente di analizzare la situazione con la banca Raiffeisen.
Cosa si può fare se i fondi propri sono disponibili ma il reddito per la proprietà desiderata è troppo basso?	In linea di principio, entrambe le regole devono essere rispettate. Si raccomanda una discussione con la banca Raiffeisen. Un'analisi della situazione può rivelare altre possibilità.
Se voglio comprare una seconda casa, si applicano le stesse regole con il 20%? Ma il fondo pensione non può essere usato lì, giusto? Anche il pilastro 3a?	I fondi propri minimi per le proprietà di vacanza sono del 35%. I fondi pensione non possono essere utilizzati per il finanziamento.

Se si acquista un immobile in base al diritto edilizio, quali sono i "rischi" dopo la scadenza? A cosa bisogna prestare particolare attenzione?	Condizioni speciali e molto individuali si applicano agli immobili in base al diritto edilizio. Qui, è generalmente necessario valutare in dettaglio i contratti di locazione dell'edificio con la banca Raiffeisen. Il termine rimanente e le condizioni che circondano la reversione sono anch'essi decisivi.
È possibile lavorare con il budget se la proprietà dei sogni è al limite superiore della fattibilità finanziaria?	Si raccomanda una discussione con la banca Raiffeisen e un'ulteriore analisi della situazione può portare a opzioni di finanziamento nonostante questa situazione iniziale.
Il valore fiscale di una proprietà è contato come fondi propri?	No, non è obbligatorio. Il valore che la banca valuta come valore di mercato può essere contato come fondi propri (tenendo conto di qualsiasi ipoteca).
I prestiti personali contano come capitale? E i prestiti personali senza interessi (quasi regali che devono essere restituiti)?	I prestiti non sono generalmente fondi propri. Di solito sono associati a interessi e obblighi di rimborso. Questi costi devono essere presi in considerazione nell'accessibilità.
Posso rivendicare le azioni della società come fondi propri?	Le azioni della società possono al massimo essere date in pegno e quindi si possono generare fondi propri. Naturalmente, questa opzione dipende dal valore delle azioni della società.
Il pilastro 3a volontario può essere sciolto senza detrazioni a favore della proprietà della casa?	Sì, l'unica cosa da considerare sono le conseguenze fiscali.
È necessario un modello di assicurazione del pilastro 3a per un mutuo o è sufficiente il modello "normale" del conto di risparmio?	Il modello "normale" di conto di risparmio è sufficiente. Tuttavia, questa domanda deve essere valutata individualmente. Per assicurarsi che la casa possa essere sostenuta anche in caso di invalidità o morte, è sempre importante controllare le opzioni assicurative.
Perché le proprietà nei paesi vicini non possono essere usate come garanzia?	Le banche Raiffeisen concedono ipoteche esclusivamente su beni immobili in Svizzera. Questo è principalmente un problema di politica aziendale e non ha nulla a che fare con la proprietà in questione.
Cosa significa 20% di fondi propri, cioè se uno non è sposato ed entrambi non hanno molti risparmi ma entrambi potrebbero aumentare l'importo con il 2° e 3° pilastro, funzionerebbe anche questo o il 10% del 2° pilastro è preso da entrambe le parti.	Su un totale del 20% di fondi propri e un'ipoteca dell'80%, ci deve essere almeno il 10% di fondi propri che non provengono dal 2° pilastro. Ciò significa che il 10% deve provenire dal pilastro 3a. Queste cifre si riferiscono sempre all'intero finanziamento, cioè a entrambe le parti insieme.
Se UBS offre un tasso d'interesse migliore (mutui) ma io voglio rimanere con la banca di casa - i consulenti RB hanno un margine di manovra?	Si raccomanda una discussione con la Raiffeisenbank e un'ulteriore analisi della situazione può portare a un tasso di interesse inferiore.
Perché non si può usare sempre il credito del terzo pilastro? (questo è stato rifiutato dai conoscenti)	A questa domanda non si può rispondere. In linea di principio, il capitale del pilastro 3a può sempre essere ritirato per il finanziamento della casa.
I futuri subaffittuari possono essere inclusi come fonte di reddito?	Il reddito da locazione può essere preso in considerazione se, per esempio, c'è un appartamento per la nonna.
È consigliabile non comprare una proprietà con un affitto di terra? Quanto è alto l'affitto medio del terreno?	Se c'è la possibilità di acquistare la stessa proprietà senza diritti di costruzione, questa opzione è probabilmente da preferire. Allo stesso tempo, il sogno di possedere una casa propria può forse essere realizzato "solo" con una proprietà con diritti di costruzione. Uno scoraggiamento generale non è quindi raccomandato. Le condizioni del diritto edilizio variano molto. Di conseguenza, non si può rispondere alla seconda domanda.

La regola empirica "più lungo è il mutuo, più basso è il tasso d'interesse" si applica solo ora o anche in futuro?	La regola empirica si applica di solito ai mutui a tasso fisso, ma in ordine inverso: "Più breve è il termine, più basso è il tasso di interesse". Si può presumere che questa regola sarà applicata anche in futuro.
Quale proporzione di fondi propri consigliate di finanziare con i risparmi rispetto alla proporzione di denaro della PF? Può anche avere senso non razziare l'intero conto anche se possibile, giusto?	È importante valutare quale liquidità è ancora necessaria e desiderata dopo l'acquisto. Inoltre, si deve tener conto delle regole riguardanti la quota massima del capitale della PF.
Qualsiasi terzo pilastro può essere "dato in pegno" per l'ipoteca o c'è una differenza?	Qualsiasi terzo pilastro può essere messo in pegno per il finanziamento della casa. Tuttavia, a diversi tassi di prestito, se necessario. Un conto del pilastro 3a presso la banca Raiffeisen può essere dato in pegno al 100%.
In quanto tempo devo essere in grado di presentare la mia quota di capitale? (Parola chiave: es. liquidazione di fondi azionari)	Al più tardi al momento dell'emissione della promessa irrevocabile di pagamento o del pagamento del prezzo di acquisto, i fondi devono essere completamente presso la banca finanziatrice.
Come possiamo mettere insieme i soldi (periodo di preavviso necessario per ritirare migliaia di franchi) per rimanere in tempo e non perdere il contratto?	Si raccomanda di chiarire i termini di preavviso e di depositare i fondi presso la banca Raiffeisen in anticipo. Questo assicura un regolamento rapido e senza complicazioni.
I requisiti di costo dell'alloggio si riferiscono al reddito lordo o netto?	I redditi lordi sono presi in considerazione per la valutazione dell'accessibilità economica.
Il reddito netto è inteso dal CE di 170 TCHF?	
Il valore fiscale di una proprietà è contato come fondi propri?	No, non è obbligatorio. Il valore che la banca valuta come valore di mercato può essere contato come fondi propri (tenendo conto di qualsiasi ipoteca).
Cosa succede se si deve prelevare la IV 2 anni dopo l'acquisto (prima si guadagnava 120.000)? Cosa fa la banca in un caso simile?	È importante coprire questo rischio e la riduzione di reddito associata nel miglior modo possibile al momento dell'acquisto. Se questo accade, la nuova situazione molto individuale deve essere valutata con la banca Raiffeisen. Naturalmente, l'obiettivo è continuare a finanziare la casa.
170000 di reddito non è troppo alto per una giovane famiglia?	Il reddito considerato nella presentazione corrisponde a un reddito superiore alla media. Tuttavia, è necessario per un'ipoteca superiore a 850.000 CHF.
Lei menziona il 20% di equità del prezzo d'acquisto. È questo il caso o si tratta del valore di mercato stimato dalla banca? Attualmente, i prezzi di vendita sono superiori all'effettivo valore di mercato. Quale valore è ora rilevante?	Il valore di mercato determinato dalla banca è rilevante. Se il prezzo di acquisto è superiore al valore di mercato della banca, anche questa differenza deve essere finanziata con fondi propri.
Come si valuta se il prezzo d'acquisto di una proprietà è ragionevole e quanto mutuo può essere concesso per essa?	Coinvolgere la banca Raiffeisen in una fase iniziale per una valutazione del prezzo equo di mercato e la determinazione dell'ipoteca massima (relativa all'immobile specifico).
I costi annuali dell'alloggio diminuiscono dopo un certo tempo?	Le spese di alloggio possono diminuire se, per esempio, l'importo del mutuo viene ridotto, i tassi d'interesse cambiano o l'ammortamento non è più necessario.
Il reddito netto è inteso dal CE di 170 TCHF?	I redditi lordi sono presi in considerazione per la valutazione dell'accessibilità economica.
Se si deve acquistare un nuovo edificio - quando è necessario un prestito edilizio e quando è possibile un mutuo?	A seconda del progetto, delle condizioni di pagamento e di acquisizione, i tipi di prestito possono essere diversi. Si raccomanda di contattare la banca Raiffeisen locale per trovare il finanziamento ideale.

Per quanto tempo dovete occupare voi stessi l'immobile finanziato prima di poterlo affittare senza beneficiare dei vantaggi del finanziamento della vostra casa?	L'uso della proprietà è decisivo per il finanziamento. In questo senso, le linee guida cambiano anche con un nuovo uso.
In che misura gli immobili che si possiedono già (con un'ipoteca) possono essere portati come garanzia per l'acquisto di una seconda casa?	Si effettua una valutazione della proprietà e si valutano le opzioni di finanziamento supplementari. Se poi ci sono le possibilità, si possono generare fondi propri e/o fornire garanzie aggiuntive.
Salve, i mutui sono attualmente in aumento. Anche il valore di riferimento per il calcolo di ciò che posso permettermi è stato o sarà adeguato? Grazie mille.	Grüezi. No, l'accessibilità è ancora valutata con un tasso d'interesse figurativo del 5%.
E quando si vuole comprare un appartamento per la vecchiaia? In altre parole, se siete già proprietari della vostra casa e volete comprare un appartamento nel caso in cui dobbiate/volete lasciare la casa più tardi? Come si può finanziare un tale appartamento, anche con il 20% dei propri fondi?	Le regole per il finanziamento della casa dopo il pensionamento sono simili a quelle che si applicano a tutte le altre persone. Le opzioni di finanziamento sono spesso più limitate a causa di un reddito inferiore. Tuttavia, se l'accessibilità economica rientra nelle norme, l'ipoteca può anche essere dell'80%.
Come vengono stimati i contributi propri o come posso richiedere i contributi propri? Sono un architetto, quale quota di capitale posso rivendicare attraverso i miei servizi?	I propri contributi possono essere accreditati. La valutazione della misura in cui questo può essere fatto è fatta dalla Banca Raiffeisen e dipende, per esempio, dalle competenze del cliente.
Se possiedi un terreno (che è già completamente pagato), puoi usarlo sotto forma di capitale per un mutuo?	Sì, questo è possibile. La misura in cui ciò è possibile dipende dalla valutazione del valore del terreno da parte della banca Raiffeisen.
Quali condizioni devono essere soddisfatte per la stipula di un'ipoteca per l'acquisto di un terreno edificabile?	Per il finanziamento puro del terreno edificabile, l'ipoteca può ammontare al massimo al 65% del valore. I requisiti di accessibilità sono basati sul modello convenzionale di finanziamento della casa. Un nuovo progetto di costruzione è generalmente più individuale ed è consigliabile contattare la banca Raiffeisen all'inizio.
Il 20% di capitale può essere ritirato dal secondo o dal terzo pilastro?	Sì, questo è possibile. Tuttavia, i fondi del terzo pilastro devono essere almeno il 10%.
Cosa ne pensate di un mutuo SARON, c'è un importo minimo per il mutuo?	Il mutuo Saron Flex è attualmente il mutuo con i tassi di interesse più bassi. Questo lo rende un'interessante alternativa ai mutui a tasso fisso. Il finanziamento ideale deve essere definito nella discussione. La somma minima è di 100.000 CHF.
Perché devo chiedere al venditore se ha ancora un'ipoteca?	Può essere che il venditore abbia ancora un'ipoteca in corso sulla proprietà e voglia trasferirla al compratore. Se questo è il caso, deve essere menzionato dal venditore come condizione in una fase iniziale. Se non si sa nulla di questo tipo, la domanda non ha bisogno di essere posta.
Differenza nei tassi ipotecari tra un primo e un secondo livello?	Di solito non c'è differenza nei tassi d'interesse.
I primi mutui al 67% non sono rimborsabili o non hanno interessi?	No, la prima ipoteca non deve essere rimborsata. Tuttavia, gli interessi sono dovuti fino a quando non viene ripagato completamente.

Abbiamo due proprietà in affitto in Francia che si autofinanziano (gli affitti coprono i costi e il prestito). È un ostacolo all'acquisto della nostra residenza principale?	No, questa situazione iniziale non dovrebbe avere conseguenze negative per l'acquisto della residenza principale (finché i costi figurativi sono coperti dagli affitti).
Quali argomenti ci sono per negoziare i tassi d'interesse dei mutui? Fino a che punto questo è possibile?	A questa domanda non si può rispondere in modo generale. Tuttavia, le banche Raiffeisen si sforzano sempre di offrire condizioni eque. Un'offerta individuale può quindi essere utile.
In %, quanto patrimonio netto bisogna prevedere per vivere comodamente accanto agli oneri del mutuo	Questo dipende dai bisogni che uno associa a una vita confortevole ed è quindi molto individuale. In linea di principio, si raccomanda di tenere sempre una certa quantità di liquidità per gli imprevisti.

3. Stima / Valutazione / Preferenze di eredità

Domanda	Rispondi
Come faccio a sapere che non sto pagando troppo per una proprietà?	La banca Raiffeisen effettua una valutazione della proprietà e informa se il prezzo è giudicato troppo alto. Questo compito è molto importante e prezioso.
Ha senso far valutare il valore della proprietà da due istituzioni diverse? (HEV, valutazione delle banche, Raiffeisen-Casa ecc.)	Ottenere una seconda opinione, ovviamente, non è mai sbagliato. Su Liiva, avete la possibilità di effettuare una valutazione approssimativa del valore di mercato, che offre indicazioni iniziali. In seguito, avete sempre la possibilità di far eseguire una valutazione più dettagliata tramite la vostra banca Raiffeisen o RaiffeisenCasa.
Spesso non è possibile fare una seconda valutazione perché le scadenze sono molto strette e quando si vuole prendere tempo, un altro acquirente passa. Cosa si può fare?	La velocità può essere decisiva. È importante che la banca Raiffeisen riceva rapidamente i documenti sulla proprietà e possa fare una valutazione.
Le banche spesso valutano le case al di sotto del valore di vendita e concedono mutui di conseguenza. Qual è il modo migliore per procedere in questo senso? Dovrebbe sempre avere una perizia/indagine ipotecaria prima di una visione? Finora abbiamo perso molto tempo e le proprietà erano già riservate.	Più la banca Raiffeisen conosce i suoi clienti, più velocemente può fare una valutazione del prezzo e delle opzioni di finanziamento per la proprietà. Naturalmente, un'ispezione può essere effettuata anche se i dettagli relativi alle opzioni di finanziamento non sono ancora stati chiariti.
Come faccio a sapere che non sto pagando troppo per una proprietà?	La banca Raiffeisen effettua una valutazione della proprietà e informa se il prezzo è giudicato troppo alto. Questo compito è molto importante e prezioso.
La valutazione dell'immobile da parte della banca costa qualcosa?	Le banche Raiffeisen locali conoscono tassi diversi. La preghiamo di chiarire questo problema con la sua banca Raiffeisen locale.
A quale valore viene trasmessa una proprietà/proprietà all'interno della famiglia secondo l'esperienza?	La cosa più importante è che tutti i beneficiari dell'eredità siano d'accordo con il valore definito. Le valutazioni esistenti (valutazioni fiscali ecc.) o le nuove valutazioni di un perito immobiliare possono essere utili per questo. Potete trovare maggiori informazioni su questo sito: https://www.raiffeisen.ch/rch/it/clientela-privata/previdenza-e-assicurazioni/diritto-all-autodeterminazione/pianificare-successione/pianificazione-eredita-successione.html La domanda troverà risposta durante l'evento sul tema della vendita, della donazione e dell'eredità, che avrà luogo l'11 maggio. Potete registrarvi direttamente qui

	https://www.raiffeisen.ch/live-events/it/evento-digitale-vendere-proprieta-di-abitazione.html
Quali sono i primi passi nel caso di un anticipo di eredità se l'eredità è in un edificio e chi può calcolare l'eventuale anticipo di eredità per me?	La domanda troverà risposta durante l'evento sul tema della vendita, della donazione e dell'eredità, che avrà luogo l'11 maggio. Potete registrarvi direttamente qui https://www.raiffeisen.ch/live-events/it/evento-digitale-vendere-proprieta-di-abitazione.html
Cosa bisogna considerare nel caso di un'eredità durante la vita del proprietario attuale?	La domanda troverà risposta durante l'evento sul tema della vendita, della donazione e dell'eredità, che avrà luogo l'11 maggio. Potete registrarvi direttamente qui https://www.raiffeisen.ch/live-events/it/evento-digitale-vendere-proprieta-di-abitazione.html
Quali sono i vantaggi/svantaggi dell'eredità anticipata / dei regali / dei prestiti senza interessi dell'ambiente?	Vantaggio: Spesso una situazione win-win, dato che da un lato la liquidità è disponibile e dall'altro lato la liquidità è necessaria. Inoltre, i lasciti possono essere fatti durante la vita. Svantaggio/Rischio: In caso di eredità anticipata, è importante ricordare che tutti gli eredi devono avere lo stesso diritto (al più tardi al momento dell'eredità). Se un'eredità anticipata è concessa a un discendente, i fondi dovrebbero essere ancora disponibili nella stessa misura per compensare gli altri eredi. L'insediamento non deve avvenire immediatamente, ma deve essere pianificato in vista dell'eredità. Altrimenti, potrebbero seguire rivendicazioni da parte degli altri eredi, il che potrebbe mettere in pericolo il finanziamento della casa.
Vantaggi/svantaggi dei pagamenti anticipati dell'eredità e dei prestiti senza interessi da un fondo personale?	Vantaggi: Spesso una situazione win-win, dato che da un lato la liquidità è disponibile e dall'altro lato la liquidità è necessaria. Inoltre, i lasciti possono essere fatti durante la vita. Svantaggio/Rischio: In caso di eredità anticipata, è importante ricordare che tutti gli eredi devono avere lo stesso diritto (al più tardi al momento dell'eredità). Se un'eredità anticipata è concessa a un discendente, i fondi dovrebbero essere ancora disponibili nella stessa misura per compensare gli altri eredi. L'insediamento non deve avvenire immediatamente, ma deve essere pianificato in vista dell'eredità. Altrimenti, potrebbero seguire rivendicazioni da parte degli altri eredi, il che potrebbe mettere in pericolo il finanziamento della casa.
Quanto costa la consulenza specifica e la valutazione dell'oggetto d'acquisto da parte della banca Raiffeisen?	Le banche Raiffeisen locali conoscono tassi diversi. La preghiamo di chiarire questo problema con la sua banca Raiffeisen locale.
Come si determina la quota di una proprietà nel caso di una comunità di eredi? Mi riferisco alla possibilità che alcuni membri utilizzino la proprietà, ma che altri vogliano che la loro parte venga pagata.	La cosa più importante è che tutti i beneficiari dell'eredità siano d'accordo con il valore definito. Le valutazioni esistenti (valutazioni fiscali ecc.) o le nuove valutazioni di un perito immobiliare possono essere utili per questo. Ulteriori informazioni possono essere trovate su questo sito web: https://www.raiffeisen.ch/rch/it/clientela-privata/previdenza-e-assicurazioni/diritoo-all-autodeterminazione/pianificare-successione/pianificazione-eredita-successione.html

Vorrei comprare un appartamento in famiglia (se possibile senza un anticipo sull'eredità) cosa devo tenere a mente?	La cosa più importante è che tutti i beneficiari dell'eredità siano d'accordo con il valore definito. Le valutazioni esistenti (valutazioni fiscali ecc.) o le nuove valutazioni di un perito immobiliare possono essere utili per questo.
Qual è il valore stimato per un terreno edificabile? I prezzi stanno esplodendo.	Il valore del terreno edificabile è determinato dalla banca con metodi di valutazione tradizionali.
Qual è la differenza tra il valore minimo e massimo della fascia di prezzo stimata dalla banca?	La fascia di prezzo varia a seconda delle caratteristiche dell'immobile. Di conseguenza, non si può rispondere alla domanda in modo generale.
Cosa succede se la banca aumenta il prezzo della casa a un valore più alto anni dopo l'acquisto? Quanto spesso accade?	I prezzi degli immobili residenziali sono aumentati costantemente negli ultimi anni. Questo si nota anche nelle valutazioni della banca e succede di conseguenza spesso. Contare su un generale sviluppo positivo è pericoloso allo stesso tempo.

4. Evoluzione del tasso d'interesse incluso il tasso d'interesse di riferimento

Domanda	Rispondi
Quali sono le prospettive per i tassi ipotecari fissi nei prossimi mesi?	Tassi d'interesse ipotecari svizzeri sono saliti al loro livello più alto dal 2018. Allo stesso tempo, un ulteriore marcato aumento rimane improbabile.
Quali sono le previsioni sul valore degli interessi? Continueranno a salire?	Potete trovare maggiori informazioni sull'argomento di interesse su questo sito web: https://www.raiffeisen.ch/casa/it/mercato-e-prezzi/tassi-delle-ipoteche.html .
Se i tassi di interesse continuano a salire, i prezzi scenderanno ancora?	Anche con tassi ipotecari un po' più alti, i costi di finanziamento per le case di proprietà in Svizzera sono ancora molto interessanti. La domanda di immobili residenziali rimane alta e non ci si aspetta un calo dei prezzi come conseguenza.
È il momento di comprare un immobile quando il tasso d'interesse è negativo? Questo è un'indicazione che l'economia sta andando male.	La domanda di immobili residenziali è alta. Si possono ipotizzare condizioni di mercato stabili.
Perché si usa un tasso d'interesse figurativo del 5%? Con i costi di interesse di oggi, il 5% è piuttosto utopico.	Anche se il 5% sembra ancora alto, un atteggiamento prudente è importante per poter finanziare perfettamente la casa anche in un ambiente di tassi d'interesse più alti.