

# Vorwort

Tag für Tag werden wir von Medien, Banken und anderen Finanzanbietern berieselt: was für uns gut sei, was wir kaufen sollten. Die Ergebnisse sind jedoch wenig berauschend.

Widersprüchlich, sogar paradox ist ja auch die Tatsache, dass uns Finanzinstitute, Staat und Medien weismachen möchten, wie wir unsere Vorsorge aufbauen sollten. Im Zeitalter von Staatspleiten, Bankenschirmen und ESM leben wir heute in einem System der Bevormundung.

Pensionskassen, Versicherungen, sogar „Professional Investors“ sind heute nicht mehr in der Lage, selbst Mindestrenditen von 1,5% zu garantieren. Andererseits hören wir von Millionenabfindungen gescheiterter Managern.

Wenn wir nicht als Marionette unser Dasein fristen wollen, müssen wir handeln. Es ist Zeit, das Ruder selbst in die Hand zu nehmen, weil sich heute das Wissen der Menschheit in 18 Monaten verdoppelt.

Mit unserer Buchreihe: „Alchemie des finanziellen Erfolges“, fokussieren wir unser Know-how auf einzelne Investment-Möglichkeiten, welche Ihnen Ihre Bank nicht anbieten wird. Wir werden aufzeigen und Ihnen beweisen können, dass sich Themen wie: Rendite, Sicherheit, Verfügbarkeit, Steuer und Kostenstruktur nicht widersprechen müssen.

Mit diesem Buch: „Alchemie des finanziellen Erfolges – Tax Liens: Mit Zinsstrategien zum Wohlstand“ halten Sie ein Buch in der Hand über ein Investment, welches zu den sichersten und besten des Investment-Universums gehört.

Nein, kein komisches Investment, wo Sie Gelder auf die Bahamas verschicken müssen. Kein Investment, welches so viele Gebühren verschlingt, um nach 10 Jahren gerade mal das investierte Kapital zu erhalten.

Nein. Das Zauberwort heißt: Tax Liens!

⇒ Es ist ein Investment, welches Schulen und somit die Bildung finanziert und die Sicherheit fördert. ⇒ Ein Investment – und jetzt werden Sie vielleicht erstaunt sein – in welchem das Finanzamt Ihr Freund sein wird. ⇒ Ein Investment, das Ihnen gesetzlich eine 2-stellige Rendite garantiert. ⇒ Ein Investment, welches Ihnen – selbst Banken 12, 18, 20 oder noch mehr Prozente auszahlen wird. ⇒ Ein Investment, welches auf staatlichen und gesetzlichen Grundlagen seit über 300 Jahren existiert und gerade in Krisenzeiten gefragter ist denn je. ⇒ Ein Investment, das anderen Menschen hilft, ihr Eigentum zu bewahren  
Konnten wir Ihr Interesse wecken?

Wir sind führende Fachleute auf dem Gebiet der Investition in Tax Liens Certificates (Zertifikate aus dem Steuerpfandrecht) im deutschsprachigen Raum. Gemeinsam mit unseren Partnern haben wir extrem viel Zeit damit verbracht, Schulungen abzuhalten und erfolgreiche Transaktionen durchzuführen.- Somit gehören wir zu den kompetentesten Praktikern und Coaches im Tax Liens-Business weltweit.

Unsere Tax Liens-Geschichte:

2008 habe ich, Árpád von Tóth-Máté, der Mitbegründer der heutigen Tax Liens Investment AG, Zug, den ersten Tax Liens Investmentfonds in Euro initiiert und

aufgelegt. Da die KAGs (Kapital-Anlagegesellschafts-Gesetze) in Europa sehr restriktiv sind, wurden Fondsstandorte in der Schweiz, Liechtenstein, Luxemburg, Guernsey und Jersey analysiert und bewertet. Die meisten KAGs sehen vor, dass eine einzige Depotbank die Ein- und Ausgänge des Fonds ausführt und kontrolliert. Eine andere, nicht minder wichtige Bestimmung besagt, dass Investments täglich, wöchentlich oder monatlich verfügbar sein müssen. Sie werden sehen, dass Tax Liens oder Tax Deeds verschiedene Laufzeiten aufweisen.

Ein komplexes Liquiditätsmanagement ist notwendig, um eine permanente Liquidität sicherstellen zu können. Daher haben wir damals die Entscheidung getroffen, diesen Fonds als Offshore-Fund zu platzieren.

Durch die massgebenden Einschnitte verschiedener Finanzplätze weltweit, insbesondere in Europa, haben wir entschieden, keinen neuen Fonds aufzulegen. Wir gründeten eine Beteiligungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach Schweizer Recht: die Tax Liens Investment AG. Über diese Aktiengesellschaft bieten wir Tax Liens und Tax Deeds an.

Auch weil der US-Immobilienmarkt zusammengebrochen ist und die US-Wirtschaft in den letzten Jahren stark zu kämpfen hat, hat der Tax Liens-Markt alleine 2011 ein Volumen von über 15 Mrd. USD erreicht. Stagnierende Wirtschaft, stagnierende Arbeitslosenzahlen, aber auch die Kluft zwischen Arm und Reich verändern die Märkte permanent. Daher ist der Zeitpunkt für Tax Liens-Investments ausgezeichnet. Durch diese Investments haben wir ebenfalls die Möglichkeit, Brücken zu den Menschen zu bauen, die aus der finanziellen Not heraus eine attraktive, staatlich garantierte Lösung erhalten.

Die Anleger, vor allem von Schweizer, Deutschen oder Österreichischen Banken, wurden jedoch nicht gerade mit attraktiven Zinsen, gutem Service und transparenten Investments verwöhnt.- Tax Liens-Investments eignen sich deshalb ideal als Beimischung in jedes Depot. Wir gehen sogar noch weiter und sagen, dass Tax Liens, wie physisches Gold, Silber und andere Edelmetalle oder strategische Metalle, ein „Muss“ sind. Es sollte für jeden risikoaversen Investor und Anleger eine Pflicht sein, in Tax Liens zu investieren. Gemessen am Ertrag, halten wir die Tax Liens und Tax Deeds zu den sichersten Anlageformen der Welt. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass es nur für Investoren und Anleger geeignet ist, welche über ausreichende Liquidität verfügen. Empfehlenswert hierfür ist das Sachbuch: „Cashflow - Endlich raus aus dem Hamsterrad“, welches über die Liquiditätsstrategien von Anlegern detailliert Auskunft gibt (Novum Verlag: ISBN-13: 978-3990267172).

Dieses Buch wurde aus jahrzehntelangen Erfahrungen zusammengetragen und auf den neuesten Stand gebracht. Das Verstehen dieser Inhalte ersetzt jedoch keine persönliche Beratung und es verfügt schon gar nicht über die Vollständigkeit steuerrelevanter Themen. Dieses Buch ist keine Quelle von Informationen rechtlicher oder buchhalterischer Art oder zu Fragen der Einhaltung von Richtlinien. Es wird empfohlen, vor jeder Entscheidung,- die rechtlichen- oder finanziellen Folgen, die diese für Sie haben könnte,- den Rat von externen, juristischen oder unabhängigen Finanzfachleuten einzuholen.

Ich konnte Ádám Keresztes, einen ausgewiesenen Tax Liens – Experten dazu gewinnen, gemeinsam mit mir „**Die Alchemie des finanziellen Erfolges: – Tax Liens: Mit Zinsstrategien zum Wohlstand**“ für Sie zu schreiben.

Ádám ist der Leiter des Asset Managements der Tax Liens Investment AG und einer der ausgewiesenen Experten im deutschsprachigen Raum im Bereich der Tax Liens und Tax Deeds. Er wird Ihnen vor allem die technischen Feinheiten und Möglichkeiten näher bringen. Meine Aufgabe ist es, Ihnen die Zusammenhänge und Möglichkeiten dieses Investments aufzuzeigen.

Doch nun zu Ihnen:

Ihre persönlichen Erfahrungen (einschließlich der Höhe Ihrer Umsätze oder Gewinne) hängen davon ab, wie viel Zeit und Arbeit Sie investieren möchten, sowie von anderen massgebenden Faktoren. Es ist nicht beabsichtigt, dass dieses Buch dazu angefertigt wurde, um Umsätze oder Gewinne zu garantieren. Die individuellen Ergebnisse werden durch verschiedene Variablen beeinflusst. Ihre persönlichen Ergebnisse werden wahrscheinlich von den angegebenen Beispielen abweichen. Aus gesetzlichen Gründen können wir Ihnen daher keinen persönlichen Erfolg versprechen und haben keine Kontrolle darüber, wie Sie dieses Buch einsetzen. Wir können daher keine Verantwortung für Ihre Ergebnisse übernehmen.

Die einzige Person, welche die notwendigen Maßnahmen einleiten kann um Ihren persönlichen Erfolg sicherzustellen, sind Sie selbst!

# Inhalt

## Kapitel 1

Einleitung: Bekannte Anlageformen und deren Vor- & Nachteile

Ein Exkurs in das Grundlagenwissen von Kapitalanlagen

## Kapitel 2

Warum Tax Liens- und Tax Deeds-Certificates die beste Anlageform für Ihren persönlichen finanziellen Erfolg sind

## Kapitel 3

Der TLC-Prozess: Geld verdienen mit Tax Liens

## Kapitel 4

Vorbereitung = Profit – Wie sich ein professioneller Tax Liens-Certificate- Experte richtig vorbereitet

## Kapitel 5

Die Recherche als Schlüssel zum Erfolg

Der Analyseprozess, der Ihnen Profit garantiert

## Kapitel 6

Mit der Macht des „world wide web“ auf den Weg zum finanziellen Erfolg

## Kapitel 7

Der erfolgreiche Weg zum eigenen Immobilien-Portfolio

## Kapitel 8

Jung und reich in den Ruhestand - Mit Zinsstrategien zum Wohlstand

## Kapitel 9

Erfolgsstrategie – Informationsbeschaffung: die Übersicht der US-Bundesstaaten

## Kapitel 10

Erfolgsgeschichten – Geschichten, die das Leben schreibt

## Kapitel 11

Kompaktes Wissen – Informationen sind billig, Wissen ist teuer und Weisheit selten

Gastkommentar Ingo Wolf,

CEO Commodity Trade GmbH

Ihr persönliches Erfolgsjournal

Glossar

# Kapitel 1

## Einleitung: Bekannte Anlageformen, deren Vor- und Nachteile

Die Geschichte

Stellen Sie sich vor: Ihr Vater oder Großvater hat im Jahre 1948 100'000 Schweizer Franken (oder DM oder österr. Schilling) gehabt. Welche Möglichkeiten hatte man früher (und auch heute) dieses Geld anzulegen?

Grundsätzlich unterscheidet man im Fachjargon zwischen Sachwerten, also Investitionen in Immobilien, Edelmetallen, Beteiligungen, Kunst und vieles mehr oder Geldwerten, wie Sparbuch, Anleihen, Lebensversicherungen und ähnlichen „Zahlungs-Versprechungen“, welche uns für die Zukunft gemacht werden.

Hätte Ihr Großvater diese 100'000. — quasi nur unters Kopfkissen oder in Geldwerte angelegt, so hätten diese 100'000. — nach Abzug der Inflation nur noch eine Kaufkraft von 9'000. —! Dies ist ein Verlust von minus 4,5% pro Jahr.

Hätte er wiederum das Geld in Sachwerte investiert, so wären daraus 2,5 Mio. geworden. Mit einer durchschnittlichen Verzinsung von 6% pro Jahr.

Diese Grafik veranschaulicht, welche Auswirkungen es hat, wenn man langfristig eine falsche Strategie verfolgt:

Erstaunlich ist auch die Feststellung, dass sich seit der Jahrtausendwende die Inflation verschlechtert hat und diese Grafik, würde man sie auf heute projizieren, noch extremer ausfallen würde.

Interessanterweise wurden bereits in den 80er Jahren empirische Untersuchungen gemacht und man hat wissenschaftlich festgestellt, dass der Anlageerfolg zu 98,6% von der Anlagestrategie abhängt und lediglich zu 1,4% von der Titelauswahl. Dennoch berieseln uns die Massenmedien in Presse und Fernsehen, dass Aktien und Investmentfonds ein „Muss“ sind, welche Titel zu den Top-Performern gehören und was Sie tun müssen, um davon zu profitieren.

Doch wie sieht die Praxis aus?

Komischerweise hören wir mehr von Bankern, die Millionen scheffeln, nicht aber von Kunden, die durch ihre Bankberatung reich geworden sind. Aber stützen wir uns hier auf das Thema:

Wenn wir zu unserer Hausbank gehen, erhalten wir meistens „hauseigene Investment-Produkte“, lassen wir uns von einem Finanzberater beraten, so empfiehlt dieser in der Regel jene Investments, an denen er am meisten verdient. Somit haben wir uns zur Aufgabe gemacht, die finanzielle Bildung in den Fokus zu rücken und die Teilnehmer unserer Lehrgänge, Seminare und Workshops darauf vorzubereiten, ihren finanziellen Erfolg selber in die Hand zu nehmen.

Welche Anlageformen kommen Ihnen spontan in den Sinn?

⇒ Das Spar(ß) buch ⇒ Anleihen, Obligationen oder Rentenpapiere (neudeutsch: Bonds) (-fonds) ⇒ Immobilien (-fonds) ⇒ Aktien (-fonds), Beteiligungen etc.

Gerne veröffentlichen wir einen Passus aus dem Buch: Cashflow – Endlich raus aus dem Hamsterrad. Hier gehen wir auf wesentliche Punkte bei den Anlagekriterien ein:

## Ein Exkurs in das Grundlagenwissen von Kapitalanlagen

Welche Voraussetzungen müssen für Sie erfüllt sein, wenn Sie Geld anlegen möchten? Grundsätzlich werden hier: Rendite, Verfügbarkeit und Sicherheit in den Vordergrund gestellt. Es scheint aber wie verhext zu sein, da sich diese Punkte gegenseitig zu widersprechen scheinen. Oder kennen Sie eine Anlageform, welche eine sehr hohe Rendite abwirft und gleichzeitig eine hohe Sicherheit bietet? Nein? Aus diesem Grunde sprechen wir hier von einem „magischen Dreieck“.

Eine andere Feststellung: Wenn Sie 100 Menschen fragen, was sie unter „Rendite“, „Verfügbarkeit“ oder „Sicherheit“ verstehen, erhalten Sie wahrscheinlich auch 100 verschiedene Antworten. Daher müssen Sie Ihre eigene Strategie finden. Die „Kunst“ ist nun, eine persönliche Strategie für Sie auszuarbeiten, wo diese Definitionen für Sie gelten. Schauen wir uns diese Punkte genauer an:

### 1. Zinserträge:

Zum einen gibt es Zinserträge. Zinserträge werden pro rata temporis berechnet und meistens jährlich gutgeschrieben. Hier reden wir von ausgeschütteten Zinserträgen. Sofern diese Zinsen reinvestiert (wieder angelegt) werden sollten, sprechen wir von Thesaurierung. Zinserträge sind wie Einkommen und werden entsprechend besteuert.

Andererseits gibt es Kursgewinne: Kursgewinne resultieren aus aktuellen Marktgeschehnissen. Steigt die Aktienbörse, steigen automatisch deren Kurse und somit deren Wert.

Kursgewinne sind „Moment-Aufnahmen“. In den 90ern, wo Firmen z. B. Restrukturierungsmaßnahmen (Entlassungen von mehreren tausend Menschen) veranlasst haben, hat die Börse gejubelt, weil dadurch Geld eingespart werden konnte, und dadurch sind die Kurse gestiegen.

Wenn heute Firmen zu solchen Maßnahmen aufrufen, brechen die Kurse ein, weil genau dieselben „Protagonisten“ davon ausgehen, dass es diesen Firmen schlecht geht und verursachen eine Panik. „Verrückte Welt!“

Die Börse hängt nur davon ab, ob es mehr

Aktien als Idioten oder mehr Idioten als Aktien gibt.

André Kostolanyi (\*1906–1999)

### 2. Kursgewinne:

**Ziel:** günstig kaufen teuer verkaufen

Rendite/Gewinne/Erträge = Kapitalzuwachs

Es gibt verschiedene Ansätze, Risiken zu reduzieren, Erträge zu optimieren und somit Strategien zur Gewinn-Optimierung anzustreben.

Einen der bekanntesten Ansätze entwickelte Harry Markowitz: Er studierte Wirtschaftswissenschaften und beschäftigte sich mit mathematischen Methoden auf dem Wertpapiermarkt. In der Folge entwickelte er Berechnungsmethoden für die Klassifikation von Portfolios (Moderne Portfoliotheorie). Hierfür wurde er **1990** für seine Theorie der Portfolio-Auswahl mit dem Wirtschaftsnobelpreis zusammen mit Merton H. Miller und William Sharpe ausgezeichnet.

Er errechnete, dass, wenn man zwei unterschiedliche Wertpapiere (z. B. Aktien) in einem Depot hat und diese z. B. auch gleich hoch investiert sind, sich das Risiko-/Ertrags-verhältnis nicht linear verhält.

Beispiel:

Kauf mit einem  $\emptyset$  Ertrag und einem  $\emptyset$  Risiko

einer Aktie A von 20% von 30%

und Aktie B von 10% und 20%

beläuft sich das Depot **NICHT** auf  $\emptyset$  15% Ertrag und auch nicht auf  $\emptyset$  25% Risiko, sondern verbessert das Portfolio maßgeblich. Wie, sehen Sie auf nachfolgendem Schema:

Um zu demonstrieren, wie komplex die Materie ist, möchte ich Ihnen die Formel zeigen, für welche Harry Markowitz 1990 den Nobelpreis erhalten hat:

Ein Nobelpreisträger ist aber (leider) kein Garant für Erfolg. 1994 haben sich gleich 3 Nobelpreisträger zusammengetan und den LTCM-Hedgefonds gegründet (Long Term Capital Management). Die Mindestanlage-Summe betrug 10 Mio. USD. Trotz Unterstützung der US-Notenbanken und diverser Großbanken wurde der Fonds bei einem Verlust von über 125 Mrd. geschlossen. Irgendwie wiederholt sich die Geschichte immer wieder ... Nur die Namen ändern sich!

Wären demnach akademische Titel und Auszeichnungen ein Garant für Erfolg, gäbe es keinen Finanzcrash, keinen Rettungsschirm oder arbeitslose Akademiker. (Ob dies eine Meinung oder ein Fakt ist, überlasse ich Ihrem Urteilsvermögen). Wenden wir uns wieder dem praktischen Teil zu und beschäftigen wir uns mit der Rendite.

Wenn die Börsenspekulation leicht wäre,

gäbe es keine Bergarbeiter, Holzfäller und andere Schwerarbeiter. Jeder wäre Spekulant.

André Kosztolányi

Zunächst einmal müssen wir die Definition konkretisieren und uns fragen, was „Mehr-Rendite“ heißt, denn immerhin bekommen wir auf dem Sparbuch 0,5% und auf die Staatsanleihen (einer Obligation, bei welcher der Staat als Gläubiger auftritt und uns Geld schuldet) zwischen 1% und 3% p.a. Da diese Anlageformen als „sicher“ gelten, müssen wir uns fragen, welches Risiko wir eingehen, um eben diese „Mehr-Rendite“ zu erhalten, also dem darüber steigenden Teil. Hier müssen wir zwei wesentliche Faktoren berücksichtigen:

Doch wie sieht die „Realität“ aus? Wie hoch ist die Inflation tatsächlich? Nachfolgend ein Vergleich von Waren und Dienstleistungen vom Jahre 2000 bis 2010:

Inflation 2000 bis 2010 effektive

Butter: +40,1%                      Inflationsrate

Gemüse: +8,9%                    >3 %

Leichtes Heizöl: +26,5%

Kraftstoff: +11,2%

Nahrungsmittel: +2,6%

Strom: +8,0%

Speisefette: +15,5%

Obst: +7,7%

Pauschalreisen: +13,9%

Fleisch & Fisch: +3,3%

Welche Auswirkungen hat das nun auf unser Anlageverhalten? Ein Beispiel mit 10 000€ und 0,50% Zinsen pro Jahr:

Anlage: 10 000,00€

**Zins: 0,5 % + 50,00€ (0,5% Zinsen)**

abzgl. 25 % - 12,50€ (25% Steuer)

abzgl. 3 % - 300,00€

Vermögenswert 9 737,50€

Somit reduziert sich die reale Kaufkraft nach 12 Monaten um über 2,5%.

Warum ist das so? Warum widersprechen sich Die offiziellen Zahlen von den Zahlen an der Zapfsäule oder im Einkaufskorb beim Discounter? Eine einfache Antwort ist, dass wir Menschen im Grunde genommen Herdentiere sind und wenn wir uns bewusst wären, dass wir über 3% Inflation haben, würden wir unser Geld nicht für banale 1% oder noch weniger der Bank überlassen.

Trotz Basel I, II und III (Schlagworte, welche Banker immer benutzen, wenn sie mehr Geld von Ihnen möchten oder mehr Sicherheiten, wenn es um Ihre Hypothek geht) haben Banken im Gegensatz selber eine verhältnismäßig geringe Eigenkapitalquote. Würden also alle Sparer ihr Geld um 10 Uhr vormittags abheben, könnten um 12 Uhr alle Banken dicht machen. UBS zum Beispiel, war vor der Krise „die heilige Kuh“ der Schweiz. Als diese mitten in der Finanzkrise havarierte, hatte sie lediglich 3% Eigenkapital und war faktisch pleite. Wenn Sie jedoch eine Hypothek bei der Bank wollen, verlangt die Bank von Ihnen, dass Sie mindestens 20% Eigenkapital besitzen. Merken Sie was?

Drei Faktoren beeinflussen die Inflation:

1.) Konsum-Index (Consumer-Price-Index). 2.) Inflation der Vermögenswerte 3.) Inflation des Warenpreises

Während viele Elektroartikel, wie Fernseher, Handys markant günstiger geworden sind, sind Rohstoffpreise, wie Öl, Lebensmittel um über 60% in den letzten Jahren gestiegen. Diese Steigerungen beflügelten die Börsen. Die Kurse an den Weltmärkten sind an vielen Orten 2-stellig gestiegen.



Diese Wertsteigerungen werden ebenfalls herangezogen, um diesen Konsum-Index wieder zu nivellieren, d.h. zu reduzieren. Da jedoch nur ca. 8% der Menschen an den Börsen investiert sind, merken diese natürlich diese Preissteigerungen wenig bis gar nicht. Dies sollte Ihnen zu denken geben und Sie sollten sich fragen, wie auch Sie hiervon in Zukunft profitieren können. Welche Auswirkungen hat aber nun die Inflation auf Ihr heutiges und zukünftiges Vermögen?

## Auswirkungen der Inflation auf Ihr Geldwert

Diese Tabelle zeigt Ihnen, was 100€ in 1 bis 50 Jahren bei unterschiedlichen Inflationsraten (gemessen an der heutigen Kaufkraft) noch wert sind.

### Inflationsrate in Prozent pro Jahr

Jahre	1,5%	2%	3%	4%	5%
1	98,50	98,00	97,00	96,00	95,00
2	97,02	96,04	94,09	92,16	90,25
3	95,57	94,12	91,27	88,47	85,74
4	94,13	92,24	88,53	84,93	81,45
5	92,72	90,39	85,87	81,54	77,38
6	91,33	88,58	83,30	78,28	73,51
7	89,96	86,81	80,75	75,14	69,83
8	88,61	85,08	78,37	72,14	66,34
9	87,28	83,37	76,02	69,25	63,02
10	85,97	81,71	74,66	66,48	59,87
11	84,68	80,07	73,63	65,82	56,88
12	83,41	78,47	72,61	65,04	54,04
13	82,18	76,90	71,67	64,25	51,33
14	80,93	75,36	70,75	63,47	48,77
15	79,72	73,86	69,83	62,65	46,33
16	78,52	72,38	68,91	61,82	44,01
17	77,34	70,93	68,00	61,00	41,81
18	76,18	69,51	67,10	60,17	39,72
19	75,04	68,12	66,21	59,37	37,74
20	73,91	66,76	65,34	58,54	35,85
21	72,80	65,43	64,48	57,74	34,06
22	71,71	64,12	63,64	56,96	32,35
23	70,64	62,84	62,81	56,19	30,74

24	69,5861,5848,1437,5429,20
25	68,5360,3546,7036,0427,74
26	67,5159,1445,3034,6026,35
27	66,4957,9643,9433,2125,03
28	65,3056,8042,6231,8923,78
29	64,5155,6641,3430,6122,59
30	63,5554,5540,1029,3921,46
31	62,5953,4638,9028,2120,39
32	61,6552,3937,7327,0819,37
33	60,7351,3436,6026,0018,40
34	59,8250,3135,5024,9617,48
35	58,9249,3134,4423,9616,61
36	58,0448,3233,4023,0015,78
37	57,1747,3532,4022,0814,99
38	56,3146,4131,4621,2014,24
39	55,4645,4830,4920,3513,53
40	54,6344,5729,5719,5412,85
45	50,6640,2925,3915,939,94
50	46,9736,4221,8112,997,69

Beispiel:

Wie hoch ist die Kaufkraft Ihrer möglichen Rente von z. B. 1 500€ in 23 Jahren bei einer Ø Inflation von 3% p. a.? Zu rechnen:  $1\,500 \times 49,63\% = 744,45\text{€}$  – **Fazit:** Nach 23 Jahren halbiert sich die Kaufkraft Ihrer Rente bei 3%iger Inflation.

Was heißt das nun genau?

Nehmen wir an, Sie hätten die Möglichkeit, Ihr Geld zu 5% p.a. anzulegen. Wie würde sich Ihr Vermögenswert nach einem Jahr entwickeln?

Gleiches Beispiel wie vorher, nur mit 5% Zinsen p.a.

Anlage: 10 000,00€

**Zins: 5 % + 500,00€ (5 % Zins)**

abzgl. 25 % - 125,00€ (25 % Steuer)

abzgl. 3 % - 300,00€

Vermögenswert 10 075,00€

Ihre Kaufkraft bleibt bei 5% gerade mal erhalten.

**Fazit:** Sofern Sie keine weiteren Bankgebühren bezahlen, müssen Sie mindestens 5% erzielen, damit Sie Ihre Kaufkraft erhalten können. Sie haben damit aber noch

keinen „Mehr-Ertrag“ erwirtschaftet, Sie haben lediglich Ihren Kapitalerhalt sichergestellt!

Aufgabe 1 (siehe Anhang im Buch). Stellen Sie alle Ihre Konten/Depots/Beteiligungen zusammen und notieren Sie, welche Konten/Depots WENIGER ALS 5% p.a. in der Vergangenheit erwirtschaftet haben!

Und, sind Sie mit dem Ergebnis zufrieden? Wie viel Prozent Ihres Vermögens hat einen kleineren Ertrag als 5% pro Jahr?

## Anlagekriterien

⇒ 100%ige Kapitalgarantie sichert ⇒ 10% Gewinn monatlich garantiert ⇒ täglich verfügbar ist ⇒ steuerfrei ist ⇒ nachhaltig (ökologisch wertvoll) angelegt ist.

Wenn Ihnen das jemand weismachen will, dann schicken Sie ihn in die Wüste. Glauben Sie mir, ich habe schon viel gesehen und noch mehr gehört. Es gibt keine wundersamen Geldvermehrungsmaschinen. Viele dieser Spinner sind dennoch in der Lage, Ihnen glaubhafte Dokumente vorzulegen. Aber glauben Sie mir, auch die sind gefälscht! In den meisten Fällen glauben die Leute selber daran und das macht sie gefährlich!

## Verfügbarkeit

Wir haben bereits die einzelnen Anlage-Kategorien angesprochen. Sofern es sich nicht um „Kassenobligationen“ oder geschlossene Fonds handelt, sind in der Regel alle Wertpapiere mit einer Wertpapier-Kennnummer (WKN/ Valoren-Nr.) ausgestattet oder nach dem internationalen Standard (ISIN) so gut wie jederzeit verfügbar. Mit Kassenobligationen refinanzieren sich die Banken im Hypothekengeschäft. Daher sind diese nur beschränkt verfügbar. Geschlossene Fonds haben eine feste Laufzeit (wie Anleihen, Obligationen), sind aber während der Laufzeit nicht kündbar. Je länger eine Laufzeit eines geschlossenen Fonds ist (häufig 10 oder 15 Jahre), desto höhere Gewinne „versprechen“ sie und desto höher sind auch die Verlustrisiken.

Wenn Sie sich für das Thema „geschlossene Fonds“ interessieren, lesen Sie sich in die Fachpresse ein. Sie verstehen dann, warum ich das Wort „versprechen“ so erwähne. Persönlich habe ich nichts gegen geschlossene Fonds. Meistens verdienen die Emittenten dieser Papiere ein Vermögen, weil sie ihre Kosten sehr gut verstecken können. Aber bitte: Das ist nur meine Meinung.

Nun zu den klassischen Investments: Je höher ein Unternehmen an der Börse kapitalisiert ist, desto häufiger werden sie an der Börse gehandelt. Wenn Sie Kunde bei einer Online-Bank sind, können Sie dort Kauf- oder Verkaufsaufträge eingeben. Noch bevor Sie den Kaffee an Ihren PC holen, ist das Ding entweder schon im Depot, wenn Sie gekauft haben, oder aus dem Depot gebucht und in Ihrer Cashposition gutgeschrieben, wenn Sie etwas verkauft haben.

Je exotischer die Papiere (z. B. Hedge Fonds oder Anleihen von den Seychellen), desto weniger werden sie gehandelt. Insbesondere bei Hedgefonds haben Sie sog. „Redemptions-“, d. h. Wartefristen von 3, 6 oder gar 12 Monaten. Das heißt, dort müssten Sie schon einige Kaffeekannen in petto haben, bevor Sie dort Geld sehen. Solche „Exoten“ eignen sich nicht zur kurz- oder mittelfristigen Investition.

Aber auch wenn die Verfügbarkeit täglich, vielleicht auch sekundlich vorhanden ist, geht es auch darum, den „richtigen Preis“ zu bekommen. Wird Ihnen so viel ausbezahlt, wie Sie einbezahlt haben? Realisieren Sie Verlust oder möchten Sie die entstandenen Gewinne sichern?

Weitere Beteiligungsformen sind z.B. Direkt-Investments in Photovoltaik (Solar). Hier erhalten Sie während 20-25 Jahren einen garantierten Betrag pro kW/Stunde, die Ihre Solaranlage produziert. Besser als jede Lebensversicherung und sicherer als jede andere Anlage, weil der Staat hierfür garantiert. Natürlich nur, solange der Staat selber zahlungsfähig bleibt. Da ich weder zu den Pessimisten noch zu den Schwarzmalern zähle, kann ich davon ausgehen, dass es daher eine sichere Anlage ist. Differenzieren Sie hier aber selber, was Meinung ist und was Fakt.

Aber Vorsicht: Auch in diesem Bereich werden „geschlossene Fonds“ angeboten. Zwar sind diese sehr lukrativ, aber da es sich um geschlossene Fonds handelt, haben Sie bei solchen Investments – wie erwähnt - keine Verfügbarkeit und auch die Ausschüttung hängt von der Politik des Managements ab. Zwar können Sie Ihre Photovoltaik-Anlage auch nicht täglich verkaufen, die Gutschriften (Erträge) werden dem Fonds jedoch zuverlässig und pünktlich überwiesen. Die Qualität solcher Fonds hängt maßgeblich von deren Fonds-Management ab. Eine andere Alternative sind hier auch Solar-Genossenschaften, die interessante Renditen anbieten.

HHHHhhHaben Sie schon mal etwas von Tax Liens gehört? Was halten Sie von einem Investment, welches Ihnen – staatlich und grundpfandrechtlich garantiert – jährlich eine 2-stellige Rendite zu erwirtschaften verspricht?

Ja! Darüber informiert Sie dieses Buch.

## Anlagekriterien

Grundsätzlich gibt es über den Begriff „Risiko“ und „Sicherheit“ so viele Definitionen wie Menschen auf diesem Planeten. Wir alle interpretieren Wörter unter

schiedlich. Für die einen heißt Risiko „keinerlei Verluste“ und nur „garantierte Zinsen“. Für andere ist eine Schwankung von 5% normal und sie definieren dies als sicher. Jeder von uns hat andere Maßstäbe.

Gerne möchte ich Ihnen dieses Thema über andere Analogien näherbringen: Haben Sie schon einmal Nutella gegessen? Nutella, werden Sie fragen? Natürlich, warum Nutella?

Transparenz mag für Marken-Lebensmittel gelten. Für Kapitalanlagen, insbesondere im „Retail-Bereich“ (Kleinkunden-Bereich), gilt dies meistens leider nicht!

Haben Sie schon einmal Pralinen verschenken wollen? Sie gingen ins Fachgeschäft und haben sich eine der größten Packungen ausgesucht, in der Hoffnung, dass Sie den Beschenkten ein hübsches und reichhaltiges Geschenk machen. Was ist geschehen? Der Inhalt der Packung war zu 60–70% mit Plastik ausgefüllt und einige wenige Pralinen haben sich darin verirrt! Kennen Sie das?

Wenn Sie im Urlaub am Strand liegen und ein Händler mit „Schweizer Uhren“ z.B. der Marke Rollex (statt Rolex) auf Sie zukommt und er Ihnen diese für 20€ anbietet, wissen Sie, dass es sich um Fälschungen handelt. In der Konsumgüter-Branche gibt es Plagiate, die offensichtlich sind. Andere, von denen wir aber auch annehmen, dass sie echt sein könnten. Leider gibt es in der Finanzbranche nicht so eindeutige

Hinweise. Finanzprodukte sind zum Teil sehr schwer zu beurteilen. Häufig werden uns positive Charts (Wertentwicklungen) während einer bestimmten Zeit grafisch hochwertig vorgestellt. Würden Sie jedoch Ihren Berater fragen, wie sich die Anlage z.B. 3 Jahre vorher entwickelt hat, werden Sie feststellen, dass dieser seine Gesichtsfarbe ändert und er eine unnatürliche Blässe ins Gesicht bekommt.

verdient. Geschieht dies, rate ich Ihnen, das Gespräch zu beenden und eine andere Bank zu suchen. Gut vorbereitete Banker haben auch solche Charts in der Schublade und erklären, warum sich der Fonds so und nicht anders entwickelt hat. Aber vergessen Sie auch hier nicht: Vergangene Kurse sind keine Garantie für die Zukunft. Sie können und dürfen nicht garantiert werden. Lediglich Obligationen haben einen „Garantie-Charakter“, da Sie während der Laufzeit einen fest vereinbarten Zins erhalten und bei Ablauf das investierte Kapital – natürlich nur, wenn die Bank das Geld hierfür noch hat und nicht Pleite gegangen ist.

Wenn Ihr Banker Sie in Zukunft mit Hochglanz-prospekten zu beeindrucken versucht, lassen Sie sich seinen persönlichen Depotauszug zeigen und warten Sie seine Reaktion ab. Sie werden sich zwar mit solchen Aktionen bei Ihrer Bank nicht beliebt machen, ersparen sich aber eine Menge Ärger, da Sie den Verkaufskünsten des Beraters nicht erlegen sind und das ist schon eine ganze Menge.

Ich frage mich jedes Mal, wenn ich solch einem „Anlage-Crack“ begegne, warum dieser noch bei der Bank arbeiten muss, wenn der doch so gut sein soll? Warum ist der noch angestellt? Warum ist er nicht selbständig? Nun, diese Frage muss jeder für sich selbst beantworten.

„Alle Menschen sind klug - die einen vorher, die anderen nachher“

Voltaire

Soviel aus dem Buch: „Cashflow – Endlich raus aus dem Hamsterrad!“

Wir stellen fest, dass alle Investments, welche weniger als 5% p.a. erwirtschaften, für die Vorsorge gänzlich ungeeignet sind und Aktien zwar langfristig interessant zu sein scheinen, jedoch uns NIEMAND die Garantie geben wird, dass kurz vor unserer Pension (oder eben, wenn wir das Geld benötigen) nicht wieder ein Crash geschehen wird. All diese Erkenntnisse haben uns dazu bewogen dieses Ausbildungshandbuch zu schreiben. Sie sollten am Ende des Lehrganges in der Lage sein, selber zu beurteilen und sich unserer Meinung anzuschließen, dass Tax Liens tatsächlich zu den sichersten Anlagen der Welt gehören oder Sie bilden sich aufgrund der vielen Fakten, die wir zusammengetragen haben, Ihre eigene Meinung.

Lassen Sie uns nun das spannende Thema „Tax Liens“ näher anschauen und begeben wir uns auf die Pfade derjenigen, die – mit Hilfe von Gesetzen und Verordnungen - Renditen in hohen zweistelligen Bereichen erhielten und dafür sorgten, dass viele Menschen ihre Immobilien behalten durften und sich selbst finanziell unabhängig machten.