

Frédéric Ebner präsentiert

TAX LIEN INVESTOR

**Wie ein staatlich gesichertes
Investment aus den USA 12 - 36 %
Rendite pro Jahr ermöglicht**

Inhaltsangabe Tax Liens

- 4 / Anlageform Tax Liens**
Einleitung
- 5 / Was sind Tax Liens?**
Steuerpfandrechte
- 6 / Warum gibt es Tax Liens?**
Auktionen, private Investoren
- 7 / Ist dieses Investment ethisch korrekt?**
Steuerschuldner, Counties
- 9 / Wie hoch sind die Renditechancen?**
Staatlich garantierte Zinsen
- 10 / Wie teuer sind Tax Liens?**
Beispiele
- 13 / Was können Sie mit Tax Liens verdienen?**
Beispielrechnung
- 15 / Tax Lien Investment Voraussetzungen**
Kapital, Auktionen, Firmengründung
- 17 / Ablaufplan Tax Liens**
Erfolgreiche Investition
- 20 / Ablaufplan Tax Liens**
Nichtbezahlung
- 26 / Gibt es Risiken?**
Fallstricke kennen und vermeiden
- 28 / Welche Vorteile bieten Tax Liens?**
Win-win-win-Situation
- 32 / Dauer des Investments**
Tilgungsfristen
- 33 / Webinar**
Einladung

Haftungsausschluss

Die genannten Ergebnisse die man mit Tax Liens erreichen könnte, sind nur Beispiele von uns. Diese zeigen, was Investoren mit dieser Anlageform erwirtschaften könnten. Es gibt keine Garantie für Gewinne. Alle gezeigten Zahlen und Gewinne in diesem Ebook sind lediglich Beispiele.

Erfolgreiche Investitionen sind von vielen unterschiedlichen Faktoren abhängig. Gewinne kann man daher nie garantieren. Wir suggerieren in keiner Weise, dass Sie als Investor mit dieser Anlageform reich werden können oder überhaupt Geld verdienen können. Es gibt keine Garantie.

Entscheiden Sie sich für ein Investment in Tax Liens, so tragen Sie die alleinige Verantwortung für Ihr Handeln. Sie investieren auf Ihr eigenes Risiko. Trotz staatlich garantierten Zinsen handelt es sich um ein Investment bei dem es Risiken gibt und Sie Ihr Geld auch verlieren könnten.

Tax Liens sind nicht für jeden geeignet.

Wir tragen keine Verantwortung für die Korrektheit der dargestellten Inhalte. Aus diesem Grund sollten alle aufgeführten Informationen von Ihnen überprüft werden, Sie sollten sich nicht darauf verlassen.

Sie stimmen zu, dass wir mit unseren hier genannten Informationen nicht für Ihren Erfolg oder Misserfolg verantwortlich sind.

Jegliche Haftung seitens des Autors wird ausgeschlossen.

Anlageform Tax Liens

Haben Sie schon einmal von einer Anlagemöglichkeit gehört, die extrem hohe Verzinsungen bietet und gleichzeitig ethisch korrekt ist? Genau dies trifft auf amerikanischen Tax Liens zu.

Sie fragen sich jetzt sicherlich, wie dies möglich sein soll. In der Regel geht es bei Investitionen aller Art doch nur darum, Profit zu machen. Tax Liens sind hierbei eine Ausnahme. Investoren unterstützen mit Ihrer Anlage in Steuerpfandrechte die Gemeinden.

Wie die Anlageform im Detail funktioniert werden Sie in diesem EBook erfahren.



Was sind Tax Liens?

Grundsteuer

In den USA müssen Grundstücksbesitzer jährlich Grundsteuer bezahlen. Im Durchschnitt beträgt diese 2.200US\$. Für viele Amerikaner bedeutet das jedes Jahr eine finanzielle Herausforderung.



Kann ein Grundstückseigentümer seine Grundsteuer nicht zahlen, stellt das County einen Tax Lien, ein **Steuerpfandrecht**, auf das Grundstück aus. Tax Lien Zertifikate werden dann Investoren in Auktionen angeboten.

Warum gibt es Tax Liens?

Counties sind auf die Einnahmen der Grundsteuern angewiesen, daher wurden in den USA strenge Gesetze für Steuervergehen erlassen. Wird der Steuerpflicht nicht nachgekommen, so droht einem Schuldner der Verlust des Eigentums (beispielsweise eines Grundstücks mit Haus). Tax Liens gibt es bereits seit mehr als 200 Jahren.

Tax Lien Auktionen und Investoren

Erwirbt ein Investor ein Tax Lien Zertifikat in einer Auktion, zahlt er damit die Grundsteuerschuld eines Grundstückseigentümers an das zuständige County. Der Eigentümer muss innerhalb einer bestimmten Frist seine Steuerschuld + Verzugszinsen und eventuelle Gebühren an das County bezahlen. Nach Begleichung der Steuerschuld durch den Schuldner erhält der Investor (Besitzer des Tax Lien Zertifikates) seine Investition mit Zinsen zurück.

Ist dieses Investment ethisch korrekt?

Für Schuldner und County

Ja, Investoren helfen mit dem Tax Lien Erwerb sowohl dem Steuerschuldner als auch dem County. Als Investor können Sie damit sogar Gutes tun.



Bedeutung für den Steuerschuldner

Da Tax Lien Investoren den Grundstückseigentümern Ihre Steuerschuld vorstrecken, verschaffen sie diesen weitere Zeit ihre Schulden doch noch zu begleichen und somit ihr Eigentum behalten zu können.



Ist dieses Investment ethisch korrekt?

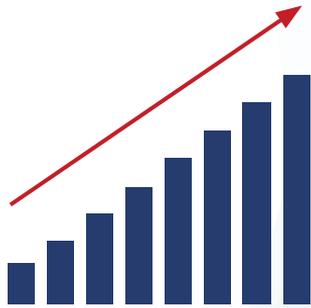
Bedeutung für die Counties

In den USA finanzieren die einzelnen Counties ihre öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Feuerwehr, Krankenhäuser, Polizei und viele mehr durch die Grundsteuern (Property Taxes - wie diese in den USA genannt werden).

Können Eigentümer ihre Grundsteuer nicht zahlen, so bedeutet das für das County weniger Geld für die Finanzierung wichtiger Einrichtungen. Durch Tax Lien Versteigerungen erhalten sie die dringend benötigten Gelder, für eine gute Lebensqualität in der Gemeinde.

Wie hoch sind die Renditechancen?

Jährliche Renditen zwischen 8 und 36%



Beim Tax Lien Investing können Investoren jährlichen Renditen zwischen 8 und 36% erhalten, staatlich garantiert. Die Rendite ergibt sich aus den Zinsen und eventuell weiteren Gebühren. Sobald der Grundbesitzer seine Steuerschuld bezahlt, erhält der Investor vom County die volle Investitionssumme + Zinsen + evtl. Strafzinsen (welche der Schuldner zahlt) zurück.

Wie teuer sind Tax Liens?

Tax Liens ab 25 US\$

Der Preis für ein Tax Lien Zertifikat liegt zwischen 25 US\$ und mehreren tausend. Je nach Objektart und Objekt-Wert können die Beträge sehr unterschiedlich ausfallen. In der Regel entspricht ein Tax Lien Zertifikat etwa 1 bis 2% des eigentlichen Objekt-Wertes.

Beispiele

Objektart	Bürogebäude
Immobilienwert	300.000 US\$
Tax Lien-Wert	3.200 US\$

Objektart	Einfamilienhaus
Immobilienwert	60.000 US\$
Tax Lien-Wert	900 US\$

Wie teuer sind Tax Liens?

Weitere Beispiele



Bundesstaat	Illinois
Immobilienwert	87.300 US\$
Tax Lien-Wert	900 US\$

Dieses Tax Lien Zertifikat in Illinois hat einen Wert von **900 US\$**. Das entspricht 1,03 % des Objekt-Wertes.



Bundesstaat	New Jersey
Immobilienwert	158.000 US\$
Tax Lien-Wert	1.900 US\$

In New Jersey hat dieses Tax Lien Zertifikat einen Wert von **1.900 US\$**. Das entspricht 1,2 % des Objekt-Wertes.

Wie teuer sind Tax Liens?

Weitere Beispiele



Bundesstaat	Ohio
Immobilienwert	198.600 US\$
Tax Lien-Wert	2.700 US\$

Dieses Tax Lien Zertifikat in Ohio hat einen Wert von **2.700 US\$**. Das entspricht 1,36 % des Objekt-Wertes.



Bundesstaat	Iowa
Immobilienwert	67.000 US\$
Tax Lien-Wert	650 US\$

In Iowa hat dieses Tax Lien Zertifikat einen Wert von **650 US\$**. Das entspricht 0,97 % des Objekt-Wertes.

Was können Sie mit Tax Liens verdienen?



Bei einem erfolgreichen Tax Lien Investment erhalten Investoren innerhalb der Tilgungsfrist Ihre Investitionssumme mit Zinsen und evtl. weiteren Gebühren zurück. Bei staatlich garantierten Zinsen von 8 bis 36% im Jahr sind damit tolle Gewinne möglich.

Beispielrechnung für einen Tax Lien

Im Bundesstaat Iowa wird ein Tax Lien Zertifikat für 1.800 US\$ versteigert. Hinter dem Tax Lien steht ein Einfamilienhaus im Wert von 150.000 US\$. Die jährlichen, staatlich garantierten, Zinsen in Iowa betragen 24%.

Was können Sie mit Tax Liens verdienen?

Beispielrechnung für einen Tax Lien

Staat	Iowa
Immobilienwert	150.000 US\$
Tax Lien-Wert	1.800 US\$
Tilgungsfrist	1 Jahr u. 9 Monate
Zinsen p.a.	24%

Auszahlung: 2.556 US\$

Gewinn: 756 US\$

Der Schuldner zahlt am Ende der Tilgungsfrist. Der Investor erhält seine Investition mit Zinsen zurück.

Sofern der Investor den maximalen Zinssatz erhält, 24% im Jahr, ergibt dies für den Tilgungszeitraum von 1 Jahr u. 9 Monaten Zinsen in Höhe von 42%.

Berechnung Rendite: Wert Tax Lien x Zinsen. $(1.800 / 100) \times 42 = 756$



Tax Lien Investment Voraussetzungen

Kapital

Tax Lien Zertifikate können, wie wir bereits erfahren haben, schon ab 25 US\$ erworben werden. Der Preis eines Tax Liens reicht aber bis zu mehreren tausend US\$. Es ist zwar möglich mit einem geringen Budget zu starten, dies würde aber weitere Investitionen ausschließen. Zusätzlich sollte man, auch wenn dies nur sehr selten der Fall ist (ca. 1%), bei einer möglichen Zwangsversteigerung (Foreclosure) genügend Eigenkapital besitzen.

Wir empfehlen erst ab 10.000 / 15.000 US\$ in dieses Investment einzusteigen. Bei Tax Lien Investitionen können beispielsweise aufgrund des eigenen Unternehmens (Firmengründung) und wegen steuerlichen Angelegenheiten längerfristige Kosten entstehen.

Tax Lien Investment Voraussetzungen

Online Auktionen

Tax Liens werden in Live- und Online Auktionen versteigert. Investoren, die nicht in den USA leben, oder nicht extra für Ihr Investment in die Vereinigten Staaten reisen können oder wollen, sind auf Online Auktionen angewiesen. Da nicht jeder Bundesstaat Auktionen online anbietet, müssen sich Investoren im Voraus informieren.

Firmengründung

Eine wichtige Voraussetzung um überhaupt an Tax Lien Auktionen teilnehmen zu können ist eine Firmengründung in den USA und die Eröffnung eines US-Bankkontos.

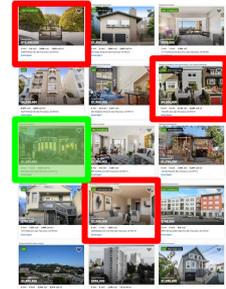
Ablaufplan Tax Liens - Erfolgreiche Investition

#1 - Auktionen

Tax Lien Zertifikate können in Live Auktionen, aber auch in Online Auktionen erworben werden. Aus dem US-Ausland sind wir auf die Online Auktionen angewiesen. Die Regeln in der jeweiligen Auktion müssen dabei beachtet werden.

#2 - Tax Lien suchen und finden

In den Auktionen werden alle Tax Lien Zertifikate aufgeführt die Sie als Investor ersteigern können. Hier können Sie nach Ihren gewünschten Objekten suchen. Nach einer Filterung, wie dem gewünschten Preisbereich und einer bestimmten Objektart, sollten Sie eine Auswahl an Tax Lien Zertifikaten erstellt haben die für Sie in Frage kommen. Dann können Gebote abgegeben werden.



Ablaufplan Tax Liens - Erfolgreiche Investition

#3 - Tax Lien kaufen

Je nach Bieterverfahren und der Höhe Ihrer Gebote wird Ihnen eine bestimmte Anzahl an Tax Lien Zertifikaten zugesprochen. Bei den Auktionen herrscht Bieter-Konkurrenz, daher werden Sie nicht alle Tax Lien Zertifikate erhalten auf welche Sie ein Gebot abgegeben haben.

Beispiel: Sie bieten auf 10 Tax Liens, erhalten am Ende 2 Zertifikate. Diese ersteigerten Tax Liens müssen Sie dann bezahlen.



Ablaufplan Tax Liens - Erfolgreiche Investition

#4 - Kassieren

Sobald der Grundstückseigentümer seine Steuerschuld begleicht, erhalten Sie als Tax Lien Zertifikatsinhaber Ihre Investitionssumme mit Zinsen und eventuellen weiteren Gebühren zurück.



#5 - Wiederholen

Nach erfolgreicher Investition, sobald Sie ausbezahlt wurden, können Sie in Tax Liens reinvestieren.



Ablaufplan Tax Liens - **Nichtbezahlung**

#1 - Chance

Zahlt der Grundstückseigentümer seine Steuerschuld nicht innerhalb der Tilgungsfrist, erhält er eine weitere Frist, eine zweite Chance, innerhalb derer er seine Schulden doch noch begleichen kann. Innerhalb dieser Frist bekommt der Investor weiterhin seine Verzinsung auf sein eingesetztes Kapital.



#2 - Zwangsenteignung

Kann der Schuldner auch innerhalb der letzten Frist nicht zahlen, so kommt es zur Zwangsenteignung. Dies wird natürlich in den seltensten Fällen passieren, da die Bank mit großer Wahrscheinlichkeit einspringen wird, bevor Sie ein komplettes Objekt an einen Investor komplett schuldenfrei übergibt.



Ablaufplan Tax Liens - **Nichtbezahlung**

Warum ist dieses Investment so sicher?

Schauen wir uns beispielsweise die gesetzliche Regelung in Florida an:

" Alle Steuern, die gemäß der Staatsverfassung und den Gesetzen dieses Staates erhoben werden, sind ein FIRST LIEN, das allen anderen Pfandrechten überlegen ist, für jedes Eigentum, gegen das die Steuern erhoben wurden... "

- 2011 Florida Revised Statutes (Title XIV Ch. 197 Sec. 122) ([Zitat-Website hier öffnen](#))



Ablaufplan Tax Liens - **Nichtbezahlung**

Warum ist dieses Investment so sicher?

Laut Gesetz haben Grundsteuer-Pfandrechte Vorrang vor anderen Pfandrechten, einschließlich Hypotheken, Treuhandurkunden, Urteilspfandrechten und sogar IRS-Pfandrechten.

Da Steuern in der Regel nur einen Bruchteil des eigentlichen Wertes der Immobilie betragen macht dies die Tax Lien Zertifikate zu einer gut gesicherten Investition.

Auch bei Nichtbezahlung und anschließender Zwangsenteignung können Tax Liens eine riesige Renditechance für Investoren sein.

Ablaufplan Tax Liens - **Nichtbezahlung**

#3 - Immobilienbesitzer

Als Inhaber des Tax Lien Zertifikats haben Sie die Möglichkeit die Zwangsenteignung für das Grundstück einzuleiten, sofern es keine anderen Tax Lien Inhaber mit Anspruch auf das Objekt gibt. Sie können dann Besitzer der Immobilie werden. Sollte ein anderer Investor die Zwangsenteignung einleiten, so muss dieser Ihnen Ihre Investitionssumme mit Zinsen auszahlen. Es kann aber auch zur Strategie gehören, dass man auf eine Nichtbezahlung spekuliert. Man hat dann die Möglichkeit Besitzer des Objektes zu werden und somit eine weitaus höhere Rendite zu erhalten.



Ablaufplan Tax Liens - **Nichtbezahlung**

#4 - Makler-Verkauf

Sofern Sie nach einer erfolgreichen Zwangsenteignung Besitzer der Immobilie werden sollten, haben Sie die Möglichkeit die Immobilie zu verkaufen. Hierbei kann man extrem hohe Renditen erhalten da das Objekt zum Bruchteil des eigentlichen Wertes erworben wurde.



Ablaufplan Tax Liens - **Nichtbezahlung**

#4 - Makler-Verkauf

Rechenbeispiel: Sie haben ein Tax Lien Zertifikat für 1.640 Euro erworben. Der Tax Lien Wert beträgt etwa 1-2% des Objekt-Wertes, d.h. wir können von einem Marktwert der Immobilie von 164.000 Euro ausgehen.

Bei erfolgreicher Übertragung der Eigentumsrechte bedeutet das: Sie haben nur 1.640 Euro für den Tax Lien bezahlt und können damit Besitzer eines schuldenfreien Objektes werden.

Konkret heißt das: 164.000 Euro abzüglich 1.640 Euro für den Tax Lien und ca. 4.000 Euro für Notarkosten und Gebühren würde für Sie ein Reingewinn von 158.360 Euro bedeuten.

Ihr Investment: NUR 5.640 Euro

Reingewinn: 158.360 Euro

Gibt es Risiken?

Mit der richtigen Vorgehensweise können Risiken beim Tax Lien Investment auf ein Minimum reduziert werden.

Mögliche Risiken

- **Fehler im Auktions-Prozess**

Beispiel: Fehler bei der Anmeldung, dem Bieterverfahren oder der Zahlung.
Dies könnte zum Ausschluss führen.

Wie kann das vermieden werden?

➔ Man sollte sich im Vorfeld über die Auktionsregeln informieren.

Gibt es Risiken?

Mögliche Risiken

- **Fehler bei der Wahl der Tax Liens**

Beispiel: Ein Investor macht keine ausreichende Recherche. Er erwirbt ein Tax Lien Zertifikat für ein schlechtes Objekt, der Grundstückseigentümer begleicht seine Steuerschuld nicht. Bei einer Zwangsenteignung könnte der Investor Besitzer eines minderwertigen Objektes werden.

Wie kann man dies vermeiden?

➡ Mit einer detaillierten Objekt-Recherche nach verschiedenen Filterkriterien. Bei einem schönen Objekt in einer tollen Wohngegend ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass der Schuldner zahlt und der Investor somit seine Investition + Zinsen erhält, oder Besitzer eines tollen Objektes wird.

Welche Vorteile bieten Tax Liens?

Weltweit anwendbar

Egal ob Sie sich in Deutschland, in der Schweiz, in Österreich oder in einem anderen Land befinden, über die Online Auktionen können Sie von überall aus an Tax Lien Versteigerungen teilnehmen.

Sichere Anlageform

Diese Anlageform ist bereits über 200 Jahre alt. Die Counties erhalten durch die Tax Lien Versteigerungen dringend benötigtes Geld um ihre öffentlichen Einrichtungen zu finanzieren. Tax Liens werden daher auch zukünftig als Investitionsmöglichkeit bestehen bleiben. Die jährlichen Zinsen sind dabei staatlich garantiert.

Welche Vorteile bieten Tax Liens?

Win-Win-Win-Situation - Tax Liens bieten Vorteile für alle 3 Parteien.

Gewinn für das County

Das County kann dank der Investoren wichtige öffentliche Einrichtungen finanzieren.

Gewinn für den Schuldner

Der Schuldner erhält eine weitere Chance (mehr Zeit) seine Steuerschuld doch noch zu begleichen und somit sein Grundstück zu behalten.

Gewinn für Sie als Investor

Sie haben damit extrem hohe Renditechancen.

Welche Vorteile bieten Tax Liens?

Bei richtiger Anwendung extrem sicher

Die Wahrscheinlichkeit bei Tax Lien Investitionen ausgezahlt zu werden ist sehr hoch. Der Investor kann zu 99% davon ausgehen, dass er seine Investition mit Zinsen zurückerhält. Wichtige Voraussetzung dafür ist, dass man in ein gutes Objekt investiert hat. Deshalb ist eine ausführliche Recherche vor dem Tax Lien Kauf sehr wichtig.

Hohe Renditechancen

Je nach Bundesstaat liegt die jährliche Rendite bei bis zu 36%. Ob man als Investor die volle Höhe der staatlich garantierten Zinsen erhält ist dabei abhängig vom Bieterverfahren. Sobald der Grundstückseigentümer seine Steuerschuld bezahlt, erhalten Sie als Investor Ihre Investitionssumme + Zinsen zurück.

Welche Vorteile bieten Tax Liens?

Geringer Aufwand

Mit dem nötigen Grundwissen und dem Erfüllen der Voraussetzungen ist der Arbeits- und Zeitaufwand verglichen mit den tollen Renditechancen sehr niedrig. Die Arbeit für den Investor besteht dann nur noch hauptsächlich darin gute Tax Liens auszuwählen und eine detaillierte Recherche dafür vorzunehmen. Danach heißt es in Prinzip zurücklehnen und abwarten bis die Auszahlung erfolgt.

Grundstück (+Immobilie) als Sicherheit

Sollte der Eigentümer seine Grundsteuerschuld nicht begleichen, kann der Investor gegebenenfalls die Zwangsenteignung beantragen. Das Objekt (z.B. ein Einfamilienhaus mit Garten) dient als Sicherheit. Investoren gehen bei Tax Lien Investments nicht leer aus. Sie haben dann vielmehr die Möglichkeit ein Grundstück mit Immobilie zum Bruchteil des eigentlichen Objekt-Wertes zu erwerben.



Dauer des Investments

Tilgungsfristen

Beim Tax Lien Investment handelt es sich um eine längerfristige Investition. Die Tilgungsfristen variieren von Staat zu Staat. Der Grundstückseigentümer hat innerhalb dieser Frist die Möglichkeit seine Steuerschulden zu begleichen. Je nach Tilgungsfrist im entsprechenden Bundesstaat und je nach Zeitpunkt, zu welchem der Steuerschuldner zahlt, kann es einige Monate bis Jahre dauern bis die Investition + Zinsen ausbezahlt wird. Dies macht Tax Liens aber auch zu einem stressfreien Investment bei dem man bei einer guten Verwaltung, unter Vermerk der Tilgungsfristen, entspannt abwarten kann.



Webinareinladung

Haben Sie ein starkes Interesse an Tax Liens und wollen im Detail lernen, wie Sie damit hohe Renditen erwirtschaften können?

Wir haben dafür extra ein Webinar erstellt. Darin zeigen wir Ihnen hoch profitable Spezialstrategien, wie Sie noch schneller und einfacher an zinsstarke Deals kommen. Sie erfahren darin auch mehr über unser Investor-Coachingpaket speziell für Einsteiger. Gehen Sie hierfür auf die Seite:

<https://www.Taxlieninvestor.de/webinar>