

Due Diligence Tax Liens/Tax Deeds

Die Due Diligence steht für eine sorgfältige Überprüfung, die vor einem Tax Lien/Tax Deed Erwerb durchgeführt werden sollte. Investoren überprüfen damit ob es sich beim geplanten Investment um ein gutes Objekt und somit eine rentable Investitionsmöglichkeit handelt. Due Diligence ist besonders bei Tax Deeds von großer Bedeutung.

1

Regeln und Gesetze

Jeder Bundesstaat und jedes County haben unterschiedliche Gesetze und Regeln.

Wichtige Punkte:

- Voraussetzungen für Tax Lien/Deed Investitionen erfüllen
- Auktionsregeln kennen
- Bieterverfahren in den Auktionen kennen

2

Finanzen

Bei Tax Deeds: Ein Maximalgebot festlegen.

Bei Tax Liens: Nur im geplanten Preisbereich bieten. Je nach Bieterverfahren wissen, was man mindestens/höchsten bieten kann, damit das Investment rentabel ist.

Miteinplanen: Evtl. weiteren Kosten bei einem Foreclosures oder bei Tax Deeds, wie eine Quiet Title Action, Reparaturen am Haus und zukünftige Grundsteuerzahlungen.

Objekte nach den geeigneten Werten filtern.

3

Title Recherche

Einträge (Records) zum Objekt beim County überprüfen.

In den County Records kann z.B. folgendes eingesehen werden:

- Parcel Number (Parcel ID)
- Informationen zu Steuerschulden
- Informationen zum Besitzer
- Wertangaben
- Adresse des Besitzers
- Bild des Grundstücks mit Landkarte
- Adresse des Objekts

4

Objekt Recherche

Bundesstaat + County wählen, dann Objekte nach Kriterien filtern:

- Objektart wählen: z.B. Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen
- Wohngegend: Gute Schulen, Infrastruktur, Bevölkerungswachst, wenig Kriminalität, medizinische Versorgung und viele weitere (Suche z.B. über City-Data.com)
- Umweltprobleme ausschließen können
- Objekt: Das Erscheinungsbild bewerten (über Google Earth, Bildersuche)

5

Risiken vermeiden

Risiken vermeiden:

- Ältere, nicht eingelöste Steuerschulden
- Umweltprobleme: z.B. bei Industriegeländen
- Grundstücksbesitzer könnte bankrott sein
- IRS Liens (Liens der Bundessteuerbehörde)

Lösung:

Tax Records prüfen, Altlasten ausschließen
Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen
Prüfen ob für Objekt ein Insolvenzverfahren läuft
Sich auf Tax Liens vom County konzentrieren

