

Martin Kühn

$\frac{1}{2}$ Million Euro
in 120 Monaten

Wie Sie mit Immobilien
ein Vermögen aufbauen können

ohne monatliche Sparraten,
ohne Einsatz bestehenden Kapitals und
ohne Risiko!

1/2 Million Euro in 120 Monaten

Wie Sie mit Immobilien ein Vermögen aufbauen können

*Ohne monatliche Sparraten, ohne
Einsatz bestehenden Kapitals und
ohne Risiko!!!*

Heimdall Verlag
Digital Edition

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der
Deutschen Nationalbibliografie;
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über
<http://dnb.ddb.de> abrufbar.

Heimdall Verlag

Digital Edition

Hergestellt in Deutschland • 1. Auflage 2010

© Heimdall Verlag, Devesfeldstr. 85, 48431 Rheine,
www.heimdall-verlag.de, lektorat@heimdall-verlag.de

© Alle Rechte beim Autor: Martin Kühn

Coverfoto: © Fantasista – Fotolia.com

Satz: Heimdall DTP-Service, ntp-service@onlinehome.de

ISBN: 978-3-939935-45-2

Inhalt

Die Finanzwelt und ihre Systemkrise	7
Bringt eine Inflation auch Vorteile?	8
Wie verhält es sich mit unseren Renten – sind die sicher?	
Und welche Bedeutung kommt den Steuern zu?	21
Ist unsere Staatsverschuldung eine Folge der internationalen Systemkrise?	36
Welche Tücken verbergen sich hinter dem Euro und warum profitieren Besitzer von ihren Immobilien davon?	44
Was verbirgt sich hinter dem Begriff Finanzmanagement?	57
Die klassischen Möglichkeiten Ihrer privaten Vermögensbildung	60
Was uns die Bankenkrise mit auf den Weg geben kann	90
Alte Regeln erneut betrachtet: Substanzwert geht vor Bilanzwert	97
Die erfolgreichen Vermögensaufbaustrategien	100
Ihr ganz persönlicher Weg in die finanzielle Unabhängigkeit	101
Verkaufsstrategien	124
Wie optimaler Gewinn durch richtigen Verkauf erzielt werden kann	127

Inhalt

Worin liegt der Sinn des Verkaufens?	142
Das Internet und die Annonce als Mittel zum Verkauf	152
Und was kommt jetzt?	165

Die Finanzwelt und ihre Systemkrise

Dass wir uns derzeit in einer handfesten Finanzkrise befinden, dürfte keiner noch so ahnungslosen Person entgangen sein. Die Misere, deren Ursprung in Amerika zu suchen ist und die von dort aus den gesamten Globus ergriffen hat, hinterlässt überall deutliche und unverkennbare Spuren.

Was für die meisten Menschen wie eine ausweglose Situation aussieht, begreifen andere als echte Chance und nutzen diese auch. Nicht alles, was sich in der momentanen Finanzwelt abspielt, ist durchweg schlecht. Es gibt durchaus einige Sachverhalte, in denen auch die Finanzkrise Vorteile für die Menschen mit sich bringt.

Wir haben uns einmal darüber Gedanken gemacht und die Gegebenheiten der Systemkrise genauer unter die Lupe genommen. Wir haben alle Fakten, ob positiv oder negativ, zusammengetragen, analysiert und für Sie aufgeschrieben. Das Ergebnis unserer Recherchen können Sie auf den folgenden Seiten ausführlich lesen.

Bringt eine Inflation auch Vorteile?

Eines der Grundbedürfnisse, das die Menschen seit Ewigkeiten haben, ist der Wunsch nach Geborgenheit. Diese sollte möglichst mit einer gewissen finanziellen Sicherheit einhergehen. Dieser Wunsch schließt nicht nur die eigene Person, sondern auch die gesamte Familie, also auch Kinder und Kindeskinde mit ein. Die so gewonnene Unabhängigkeit sollte sich auch wunschgemäß nicht nur auf die Arbeitsjahre beschränken, sondern auch noch bis ins Alter anhalten, um gerade dann den Lebensabend in vollen Zügen genießen zu können.

Aber können wir diese finanzielle Unabhängigkeit tatsächlich allein mit unserer Hände Arbeit schaffen? In der Regel ist es doch so, dass die Menschen durch Arbeit ihren Lebensunterhalt verdienen. Unter normalen Umständen schaffen sich die Menschen sogar noch einen kleinen „Reichtum“ beiseite. Dieser landet – wie könnte es anders sein – im Allgemeinen auf dem Bankkonto und wird dort für schlechte oder spätere Zeiten angelegt. Jeder weiß, dass sich die Zinsen dafür kaum noch lohnen, aber wir tun es immer wieder, weil uns diese Möglichkeit als die beste erscheint, unsere Eltern genau so gehandelt haben und uns auch unser aktuelles Bildungssystem auch nicht über Alternativen aufklärt.

Lassen Sie uns ein wenig Licht ins Dunkel bringen. Bedingungen, unter denen sich das Ersparte bei der Bank im Sinne realer Kaufkraft vermehrt, sind kaum mehr vorhanden. Wir möchten nur daran glauben, weil die Zahlen auf dem Papier

ja innerhalb der Jahre unaufhaltsam steigen. Aber Papier ist geduldig und spiegelt keineswegs das wider, was Sie tatsächlich nach vielen Jahren Geldanlage bei der Bank noch besitzen. Was sich mehr anfühlt, ist jedoch meistens so geblieben oder im schlimmeren Fall sogar noch geschrumpft.

Bei all dem Sparzwang, dem wir zuweilen unterliegen, vergessen wir immer wieder einen wichtigen Faktor, der aber gerade in Geld- oder Wertangelegenheiten immer mit berücksichtigt werden muss. Anderweitig stimmen die Ergebnisse einfach nicht mit der Realität überein.

Die Rede ist von der Inflation. Das Wort allein hat schon einen unheilvollen Klang. Vielleicht ist das auch der Grund, warum wir es allzu gern aus unseren Kalkulationen verdrängen. Nur hilft Ignoranz in diesem Fall nicht weiter und kann auch nicht über die bittere Realität hinwegtäuschen, die da nun mal heißt:

Inflation ist gleichzusetzen mit der Entwertung unseres sauer verdienten und mühselig zusammengesparten Geldes.

Inflation bzw. Geldentwertung geht oftmals Hand in Hand mit den Wirtschaftskrisen unserer Zeit.

Die Inflation, die auch unter normalen wirtschaftlichen Bedingungen vorzufinden ist, hat jede Menge Auswirkungen, die sowohl negative, aber auch positive Nebenwirkungen für die gesamte Gesellschaft, aber auch den Einzelnen hervorbringt.

Der negativste Effekt, den die Inflation für den Einzelnen überhaupt hat, ist die mehr oder weniger schleichende Ent-

Bringt eine Inflation auch Vorteile?

wertung des Geldes. Damit schwindet letzten Endes auch die Kaufkraft, die wir damit haben. Die deutschen Bürger waren sich bisher im Großen und Ganzen immer einig darüber, dass wir eine stabile Währung haben. Das war insbesondere der Fall, als wir noch mit der D-Mark unsere Einkäufe tätigten. Mit der Einführung des Euro ist diese Meinung ein wenig ins Wanken geraten und derzeit durch die bestehende Krise in der Finanzwelt sogar fast gekippt.

Der Markt und damit die gesamte Wirtschaft reagiert zuweilen sehr empfindlich auf solche Finanzkrisen, was oft eine besonders ausgeprägte Inflation zur Folge hat. Für die meisten von uns klingt das ziemlich beängstigend und viele erinnern sich dabei schnell an die Zeiten der Hyperinflation in den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts.

Dieses Inflationsszenario stellte aber ganz gewiss eine Ausnahmesituation dar und ist in Ursache und Ausprägung mit der heutigen Situation nicht vergleichbar.

Es sollte in diesem Kontext erwähnt werden, dass eine gewisse Inflation auch in den Zeiten lange nach der Weltwirtschaftskrise und in denen des wirtschaftlichen Aufschwungs vorhanden war.

Binnen der letzten 50 Jahre vor der Währungsumstellung und der Einführung des Euro betrug die Inflation im Durchschnitt 2,5 %. Also auch hier schritt der Kaufkraftverlust unaufhaltsam voran.

Wer diesem Werteverlust tatsächlich entgehen wollte oder will, der muss sich eines anderen Mittels bedienen. Geld auf einem Sparkonto anzulegen ist hier nicht der richtige Weg. Besser sind Immobilien, Gold oder Rohstoffe. Diese Anla-

geformten trotz dem Kaufkraftverlust, weil sie sich durch ihren physischen Wert definieren und nicht durch Spekulationen und Hoffnungen von Marktteilnehmern oder ganzen Volkswirtschaften.

Lassen Sie uns die erwähnten Zusammenhänge einmal anhand einiger Zahlen und einem Beispiel verdeutlichen. Gehen wir davon aus, dass ein gut verdienender Familienvater eine Summe von, sagen wir mal, 75.000 Euro verfügbar hat.

Sein Sparplan und seine persönlichen Vorstellungen sehen vor, dass diese stattliche Summe zwanzig Jahre zu einem festen Zinssatz von 2 %, angelegt werden soll. Erst danach sollen das Ersparte und die daraus resultierenden Zinsen dem Familienvater und dessen Familie für finanzielle Freiheiten und als Vermögen dienen.

Der Anfangsbetrag beläuft sich also auf 75.000 Euro und vermehrt sich bei 2 % Zinsen innerhalb der ersten fünf Jahre um 7.807 Euro auf 82.807 Euro. Das klingt schon mal ganz ordentlich und in weiteren fünf Jahren werden daraus sogar 91.426 Euro. Nach fünfzehn Jahren hat der Sparer die 100.000-Marke geknackt und verfügt nun über ein Vermögen von 100.941 Euro. Nach der gesamten Zeit ist das Vermögen auf 111.446 Euro angewachsen. Damit hat der Sparer einen Gewinn von stattlichen 36.446 Euro erzielt.

Sehen wir uns im Gegensatz dazu aber die tatsächliche Entwicklung seiner Kaufkraft an und berücksichtigen dabei eine Inflationsrate von 2,5 %, ergibt sich folgendes Bild:

Der Sparer beginnt im Jahr Null wieder mit der gleichen Summe von 75.000 Euro. Nach fünf Jahren ist der tatsäch-

Bringt eine Inflation auch Vorteile?

liche Wert des Geldes aufgrund der Inflation jedoch auf 73.144 Euro *geschrumpft*. Diese Entwertung des Geldes setzt sich fort und vermindert das Vermögen in weiteren fünf Jahren wiederum um 1.810 Euro. Aus dem Gesamtbetrag von einst 75.000 Euro werden nach 15 Jahren 69.568 Euro und nach Ablauf der gesamten Frist bleiben dem Sparer real nur noch 68.155 Euro an Kaufkraft erhalten.

Einem scheinbaren Gewinn von etwa 36.450 Euro steht ein tatsächlicher Verlust an Kaufkraft von 6.845 Euro gegenüber.

Es wird kaum ein Fall eintreten, bei dem der Sparer nicht wenigstens einen gewissen Verlust hinnehmen muss, denn die Inflation ist allgegenwärtig. Es könnte lediglich dazu kommen, dass der Verlust aufgrund einer besseren Verzinsung geringer ausfällt. Aber auch das Gegenteil wäre möglich und eine stärkere Inflation lässt das Vermögen noch weiter schrumpfen.

Das ist aber noch nicht alles, denn auf den Zinsertrag des ersparten Geldes (ungeachtet der Geldentwertung/Inflation) muss der Sparer auch noch eine Abgeltungssteuer an den Fiskus entrichten (gilt nicht für Freibeträge). Die Steuer wird in jedem Fall fällig. Der dafür angesetzte Steuersatz beträgt pauschal immerhin 25 %. Da kommt bei einer hohen Sparsumme und den darauf anfallenden Zinsen ein beträchtlicher Betrag zusammen, den sich der Staat nimmt.

Sehen wir uns auch hier die andere Seite an und gehen von einer oder mehreren Immobilien als Geldanlagegüter aus. Dann stellt sich die Situation wie folgt dar:

Erlöse, die aus dem Verkauf von bis zu drei Immobilien

bei einer Haltedauer von mehr als 10 Jahren resultieren, sind steuerfrei. Der Staat oder der Fiskus bekommt von diesem, Ihrem Kuchen, in solchen Fällen nichts ab.

Sie sehen also, um sich ein ordentliches Vermögen zu schaffen, sind Spareinlagen, die der Inflation unterliegen, in welcher Form auch immer, im Verhältnis zu Anlagen in Sachwerte weniger effektiv.

Die Systemkrise in der Finanzwelt hat mit Sicherheit ihre Auswirkungen und macht sich auch in Form einer Inflation bemerkbar. Dass Sie daraus aber durchaus nicht nur negative Erfahrungen mitnehmen, sondern auch profitieren können, das ist eine Tatsache, die wir Ihnen nun näherbringen möchten.

Einer der Haupteffekte einer Inflation sind die immer weiter steigenden Preise. Und steigende Preise führen zu steigenden Handelsprofiten. Die Differenz zwischen Einkaufspreis und möglichem Verkaufspreis gewinnt an Volumen. Sachwerte, die einst günstig erworben wurden, können nun zu einem deutlich gestiegenen Preis verkauft werden. Die Besitzer solcher Güter streichen folglich einen ordentlichen Gewinn ein. Und selbst wenn sich kein höherer, sondern nur der gleiche Verkaufspreis wie beim Kauf erreichen ließe, hätten sie einen Gewinn erzielt, weil Geld statt z.B. der Immobilie bis hierhin weniger wert gewesen wäre.

Mit der Inflation steigt im Allgemeinen auch proportional der Preis einer Immobilie. Wer also rechtzeitig vorgesorgt und sich auf die Zeiten der Inflation vorbereitet hat, der geht als deutlicher Sieger aus dieser ansonsten prekären Situation hervor.

Bringt eine Inflation auch Vorteile?

Die herrschende Finanzlage weltweit bietet diesbezüglich derzeit so gute Bedingungen wie selten zuvor. Die Preise für Immobilien sind praktisch im Keller. Wer jetzt clever ist und sich die begehrten Objekte sichert, der kann nur gewinnen, wenn am Ende der Wert der Immobilie infolge der Inflation wieder nach oben schnell.

Das, wofür Sie anfangs nur verhältnismäßig wenig investiert haben, besitzt dann einen wesentlich höheren Wert. Auf Grund der zu erwartenden Entwicklung, bei der sich immer mehr Menschen in den Großstädten ansiedeln werden, trifft dieser Effekt ganz besonders auf diese Regionen zu.

Wer jetzt schnell handelt, der kann die Gesamtsituation für sich nutzen und am Ende einen ordentlichen Gewinn verbuchen.

Betrachten wir zu der o.g. Behauptung einmal ein konkretes Beispiel: Wir gehen erneut von unserem Familienvater aus, der 75.000 € zukunftsorientiert über 20 Jahre anlegen möchte.

Unser Familienvater erwirbt dieses Mal eine Doppelhaushälfte im Wert von 150.000 €. 75.000 € bezahlt er aus seinem Vermögen, die anderen 75.000 € finanziert er über seine Bank.

Der Kreditnehmer zahlt 4,75 % Zinsen. Die Zinsfestschreibung ist auf 20 Jahre abgeschlossen und die Tilgung beträgt 1 %! Die mtl. Bankrate beträgt 484,38 Euro.