

# ***Tax Lien und Tax Deed Basics***

Ein **Tax Lien** ist eine Steuerschuldverschreibung, erstellt vom County eines amerikanischen Bundesstaats für eine nicht bezahlte Steuer eines Grundstückeigentümers oder Immobilienbesitzers. Diese Tax Liens werden von den Counties den Investoren angeboten um überfällige Steuern einzusammeln. Ein Tax Deed ist eine Besitzurkunde für ein Grundstück oder eine Immobilie, die aufgrund von Steuerschulden der Eigentümer bereits im Besitz der Counties sind und von diesen ebenfalls zum Kauf angeboten werden.

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 **Gesetzliche Grundlagen**
- 2 **Verkaufsprozess**
- 3 **Tilgungszeitraum**
- 4 **Renditen**
- 5 **Auktionen**
- 6 **Vorteile einer Tax Lien Investition**
- 7 **Vorteile einer Tax Deed Investition**
- 8 **Fehler bei Tax Lien und Tax Deed Investitionen**
- 9 **Referenzen**
- 10 **Externe Links**

### **1) Gesetzliche Grundlagen**

Die in jedem Bundesstaat der USA festgelegte Steuer auf Grundstücke und Immobilien (privat und kommerziell) ist die Haupteinnahmequelle der County's zur Finanzierung von Schulen, Krankenhäusern, Kindergärten, Feuerwehr und Polizei. Jeder amerikanische Bundesstaat hat seine eigene gesetzliche Regelung. Diese Gesetze unterscheiden sich im Schwerpunkt in der Höhe der Verzugsstrafe (interest rate) für den Immobilienbesitzer und in der Dauer der Tilgungsfrist und der Laufzeit eines Tax Liens.

### **2) Verkaufsprozess**

Bezahlt ein Steuerschuldner seine Steuer zu spät, dann hat das County ein Recht, dafür einen Tax Lien auszustellen und diesen an Auktionen Investoren anzubieten. Diese Steuerschuldverschreibung besitzt Erstrangigkeit gegenüber allen anderen Liens, wie zum Beispiel die Hypothek einer Bank.

Bezahlt nun der Steuerschuldner innerhalb der gewährten Tilgungsfrist (Redemption Period) seine Steuer, so wird darauf zusätzlich eine Strafsteuer fällig, die sich je nach Bundesstaat in der Höhe unterscheidet. Der Tax Lien-Besitzer erhält anschließend vom County den Wert des Tax Liens und die Strafsteuer zurückerstattet. Wird die Steuerschuld nicht innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Tilgungsfrist bezahlt, dann kann der Tax Lien-Besitzer eine gerichtliche Zwangsvollstreckung beantragen und damit Eigentümer des Grundstückes oder der Immobilie werden. In einigen Bundesstaaten werden ab keine Tax Liens verkauft, sondern Tax Deeds. Hat ein Steuerschuldner innerhalb der festgelegten Fristen seine Steuer nicht bezahlt, dann wird das County Eigentümer des Grundstückes bzw. der Immobilie. Diese Counties verkaufen anschließend die Besitzansprüche (Tax Deeds) an Investoren und der Investor wird Eigentümer der Immobilie.

### **3) Tilgungszeitraum**

In jedem Bundesstaat der USA ist der Tilgungszeitraum für die nicht termingerecht bezahlte Steuer geregelt. Diese Zeitspanne beträgt 120 Tage bis drei Jahre, je nach Bundesstaat. Jeder Tax Lien-Besitzer hat nach Ablauf der Tilgungsfrist die Möglichkeit den „Foreclosure-Prozess“ (Eigentumsübertragung) zu starten, um seine Ansprüche gegenüber dem Steuerschuldner durchzusetzen. Dazu ist ein Rechtsanwalt einzuschalten um alle erforderlichen und gesetzlich anerkannten Dokumente zu erstellen. Da ein Tax Lien per Gesetz Erstrangigkeit besitzt, verlieren alle anderen Gläubiger damit ihre Ansprüche. Nach Abschluss dieses Prozesses erhält der Investor die Eigentumsrechte an der Immobilie (siehe auch Vorteile Tax Deed).

### **4) Renditen**

Die Rendite einer Investition in US Tax Liens entsteht durch die gesetzlich festgelegte Strafsteuer und liegt zwischen 5% und 24% p.a. Die Renditen von Tax Deeds können bei weitem höher sein, da die Counties die Tax Deeds zum Wert der überfälligen Steuern plus Strafsteuer und Gebühren in den Auktionen anbieten. Diese Grundstücke und Immobilien können nach dem Kauf von den Investoren zum Marktpreis verkauft werden, Immobilien könne auch vermietet werden und bringen dann eine kontinuierliche Rendite.

### **5) Auktionen**

Der Verkauf von Tax Liens und Tax Deeds erfolgt auf Auktionen, die vor Ort im Büro des Counties zu festgelegten Terminen stattfinden oder durch Online-Auktionen. Da Investoren außerhalb der USA nur mittels Online-Auktionen investieren können, wird auf diesen Prozess nicht detaillierter eingegangen.

Je Bundestaat gibt es festgelegte Prozedere wie Auktionen abgewickelt werden und an die sich die Investoren genauestens halten müssen.

## **Bid Down the Interest / Bieten auf die geringste akzeptable Rendite**

Je Bundestaat ist mögliche Höchstrendite festgelegt. In der Auktion erhält der Bieter mit dem niedrigsten Angebot den Zuschlag. Beispiel: die Höchstrendite beträgt 18% und die Bieter können in 0,25%-Schritten nach unten bieten, in manchen Staaten sogar bis 0%. Bieten mehrere Investoren denselben Wert, so entscheidet z.B. das Los oder es wird mit einem Rotationsverfahren weitergeboten.

## **Premium Bid / Premium Gebot**

Mit dieser Methode erhält der Investor mit dem höchsten Gebot für den Tax Lien-Wert den Zuschlag. Auf diesen Zuschlag erhält man manchmal auch eine Rendite in den meisten Fällen aber nicht und deshalb reduziert dieser „Premium-Zuschlag“ die Gesamtrendite. Random Selection / Zufällige Auswahl Mit dieser Methode wird per Los oder per Computer der erste Bieter ausgewählt, der ein Gebot abgeben kann. In kleineren Counties mit Live-Auktionen erfolgt dies auch durch den Auktionsleiter.

## **Rotational Selection / Rotationsauswahl**

In dieser Methode erhält der Bieter/Investor mit der Bieternr. 1 als erster die Möglichkeit auf Tax Lien Nr1. zu bieten. Gibt Bieter Nr.1 kein Gebot ab, dann wird Bieter Nr.2 aufgefordert ein Gebot abzugeben. Ist der Tax Lien verkauft oder wird von keinem Bieter ein Gebot abgegeben, dann erhält Bieter Nr.2 als nächster die Möglichkeit auf Tax Lien Nr.2 zu bieten, usw. Mit dieser Methode hat der Bieter keinen Einfluss darauf, auf welche Tax Liens er ein Gebot abgeben kann.

## **Bid Down the Ownership / Bieten auf den niedrigsten Anteil an Eigentumsrechten der Immobilie**

Der Investor, der bereits ist, den geringsten Anteil an Grundpfandrechten der Immobilie zu akzeptieren erhält den Tax Lien. Diese Methode wird in nur wenigen Bundesstaaten angewendet, wie z.B. in Iowa. Bietet also ein Investor 50% Eigentumsrecht und er erhält den Tax Lien und der Tax Lien wird innerhalb der Tilgungsfrist nicht bezahlt, dann erhält der Bieter nur 50% Anspruchsrechte an der Immobilie, 50% verbleiben beim Immobilieneigentümer. Diese Methode erfordert meistens die Einschaltung von Rechtsanwälten ist daher in der Abwicklung teuer und kompliziert.

Tax Liens, die an den Auktionen nicht verkauft werden, gehen in das Eigentum des County's über. In einigen Bundesstaaten können diese Tax Liens in sogn. OTC-Sales (OTC... Over The Counter) quasi „über den Ladentisch“ direkt beim County erworben werden. Andere Bundesstaaten verkaufen diese Tax Liens bei den nächsten Auktionen.

## 6) Vorteile einer Tax Lien Investition

Ich habe nur ein Wort als Antwort: **Sicherheit** Ich kenne derzeit keine andere Investition, die mir diese Rendite mit dem hohen Grad an Sicherheit bietet, wie mit Tax Liens. Auch wenn Sie Ihr Geld auf der Bank gut angelegt haben, ist das Damoklesschwert der Rettungspakete und Schuldenschnitte in der EU nicht vom Tisch. Mit dem neuen Gesetz zur Bankenunion haften wir als Bürger mit unserem Bankkonto! Aber Tax Liens bieten auch noch andere Vorteile, die ich schätze.

Kontinuierliche Rendite. Unabhängig von den Entwicklungen am Aktienmarkt oder von der Entwicklung des Immobilienmarktes, erhalten wir die gleiche Höhe an Renditen. Unsere Verzinsung ist unabhängig vom Auf und Ab der Märkte. Geringe Investitionen. Zum Unterschied zu anderen Immobilieninvestitionen, brauchen Sie keine zehntausende von Euro um zu starten. Sie können den ersten Tax Lien für weniger als 1.000 Euro kaufen.

Keine Haftung. Nicht wie anderen Immobilieninvestitionen ist hier kein Haftungsrisiko. Wenn Sie einen Tax Lien kaufen, dann kaufen Sie keine Immobilie und Sie haben dafür keine Haftung zu übernehmen. Sie brauchen auch zu keinem Notar gehen und Gebühren zu bezahlen.

Keine Maklergebühren. Wenn Sie im Aktienmarkt oder in Fonds investieren bezahlen Sie immer Gebühren oder Agio, etc. Zum Kauf eines Tax Liens brauchen Sie keinen Makler. Es sind andere Kosten, wie die Anzeige des Liens beim County, aber diese werden bei der Bezahlung durch den Immobilienbesitzer zurückbezahlt.

Höhere Renditen. Renditen von Tax Lien Zertifikaten sind höher als mit anderen sicheren Investitionen, wie Festgeld, Tagesgeld, Versicherungen etc.

Erstrangige Eintragung. In den meisten Staaten der USA hat der Tax Lien die erstrangige Eintragung vor allen anderen Ansprüchen. Das bedeutet, wenn ein Tax Lien vom Schuldner nicht bezahlt wird und es kommt zur Zwangsenteignung (was nicht sehr oft passiert), dann sind Sie der Erste der bezahlt wird.

Bewährte Strategie. Diese Investitionsmöglichkeit ist kein künstliches Produkt irgendeiner Bank, sondern über 300 Jahre alt und gesetzlich geregelt.

Denken Sie nach, wir alle verdienen einen guten Platz für unser hart verdientes Geld um es dann hart für uns arbeiten zu lassen. Solange ich Tax Liens von guten Immobilien erwerbe, in guten Lagen mit einer guten Rendite, wird meine Rendite meine finanzielle Sicherheit erhöhen.

## **7) Vorteile einer Tax Deed Investition**

Wird von einem Steuerschuldner die Immobiliensteuer innerhalb des erlaubten Tilgungszeitraums nicht bezahlt, so geht per Gesetz diese Immobilie oder das Grundstück in das Eigentum des County über. Diese Immobilien werden in öffentlichen Auktionen versteigert, sowohl vor Ort im Gebäude der Regierung als auch bei Online-Auktionen. Der angebotene Mindestpreis für die Immobilie setzt sich zusammen aus allen Steuerschulden plus Verzinsung plus ev. Strafsteuer plus alle mit dem Verkauf verbundenen Abgaben und Gebühren. Der Bieter mit dem höchsten Gebot erhält den Zuschlag. Ja nach Konkurrenz bei den Verkäufen können damit Immobilien weit unter dem aktuellen Marktwert erworben. Werden diese Immobilien dann im freien Markt verkauft sind zweistellige Renditen sehr gut zu erreichen. Eine Alternative ist auch die Vermietung der Immobilie, da dadurch ein zusätzliches, passives Einkommen generiert werden kann.

## **8) Fehler bei Tax Lien und Tax Deed Investitionen**

### **Gesetzliche Regelungen**

Jeder Bundestaat hat seine eigenen spezifischen Regeln für den Tax Lien bzw. Tax Deed Verkaufsprozess. Diese Regelungen sind genau einzuhalten, bei Nichtbeachtung droht in den meisten Fällen der Totalverlust der Investition.

### **Auktionsregelungen**

Die Bezahlung des Tax Liens bzw. des Tax Deeds ist hinsichtlich der Art (Bar, Scheck, Überweisung), des Tages und der Uhrzeit genau festgelegt. Eine Nichtbeachtung kann auch hier zum Verlust der Vorauszahlung und des Anspruches führen.

### **Title Clearance / Klärung externer Ansprüche**

Spätestens nach dem Kauf eines Tax Deeds sind all externen Ansprüche zu klären. Dies ist erforderlich, da nur mit der Klärung und Ablösung aller externen Ansprüche der Abschluss einer Versicherung möglich ist. Diese Versicherung ist erforderlich, um die Immobilie am freien Markt verkaufen zu können. Ansprüche von staatlichen Regierungsbehörden (Finanzbehörden, etc.) haben immer Vorrang und sind zu bedienen.

### **Gültigkeit von Tax Liens**

Jeder Tax Lien besitzt einen gesetzlich festgelegte Gültigkeitsdauer (7 Jahre, 10 Jahre, etc.). Beantragt der Tax Lien-Besitzer innerhalb dieses Zeitraums keine Zwangsversteigerung (Tax Deed Application), dann wird nach Ablauf dieser Frist der Tax Lien unwiderruflich wertlos.

## Recherche-Fehler

Der Amerikaner sagt: „ You have to know what you buy, You buy what you know!“ Eine ausführliche und umfassende Recherche ist die Basis für eine erfolgreiche Investition in Tax Liens und Tax Deeds. Hier können die größten Fehler gemacht werden. Bei Tax Deeds muss die Recherche noch sorgfältiger durchgeführt werden, da die Investitionen höher sind und mögliche Verluste damit auch. Die Einbindung eines örtlichen Immobilienmaklers ist hier erforderlich oder die persönliche Begutachtung der Immobilie vor Ort. Professionelle Recherche wird von erfahrenen Profis trainiert und gelehrt, eine Investition in diesen sehr interessanten Markt ist ohne geeignetes Training nicht erfolgreich durchzuführen.

Wenn man als Investor weiß, was zu tun und zu beachten ist, ist es eine sehr einfache Investitionsmöglichkeit.

## 10 Referenzen

Larry B. Loftis, *Profit by Investing in Real Estate Tax Liens: Earn Safe, Secured, and Fixed Returns Every Time*, ISBN-10: 0793195179

Chantal Howell Carey, *Make Money in Real Estate Tax Liens: How to Guarantee Your Return Up to 50%*, ISBN-10: 0471692867

Chip Cummings, *Zero Risk Real Estate*, ISBN-10: 1118356470

## 11 Externe Links

- [National Tax Lien Association](#)
- [United States Tax Lien Association](#)
- [Tax Lien Profi](#)
- [Real Auction - Official Government Tax Lien Sales](#)
- [Grant Street- Official Government Tax Lien Sales](#)