



Andreas Raith

NEWSLETTER

15. November 2010



Nicole B. Nikoll



UNITED INVESTORS & CIE.

Eckdaten der Beteiligung

- .) Kurze 5-jährige Laufzeit
- .) 10% Ausschüttung pro Jahr
- .) diese erfolgen Quartalsweise
- .) Investition in Immobilien
- .) börsenunabhängig
- .) Sachwertinvestition

	2010	2011	2012-2015	2016	Gesamt
Einzahlung	- 105.000				
Auszahlungen					
Basisauszahlung		5.000	10.000	117.157	162.157
Steuerbelastung		- 1.451	- 2.901	- 4.352	- 17.407
„Netto-Auszahlung“ gesamt		3.549	7.099	112.805	144.750

RENDITE unterm Hammer!

Rendite in 5 Jahren = ca. 45% -> Deutsche S&K Sachwerte <- 10% Ausschüttung pro Jahr

Das Konzept der Beteiligung "Deutsche S&K Sachwerte" ist es, Immobilien unter Wert zu ersteigern. Bereits vor Erwerb steht in der Regel schon fest, zu welchem Preis und an welchen Kunden der Verkauf erfolgen soll.

Der Partner und Namensgeber des Fonds, die S&K Gruppe, hat allein von 2006 bis Mitte 2008 auf eigene Rechnung einen Umsatz von über 30 Mio. Euro erwirtschaftet. Dabei wurde eine **Wertschöpfung von ca. 40% erzielt – bei einer durchschnittlichen Haltedauer von unter 6 Monaten.**

Die S&K Gruppe analysiert sämtliche deutsche Auktionstermine und verfügt vor Erwerb über das Verkehrswertgutachten des vom Gericht bestellten Sachverständigen, sowie die relevanten Bankunterlagen. Um absolute Transparenz über die Bewertung zu erlangen, wird **immer** vor Kaufgebot ein EIGENES, AUSSAGEFÄHIGES SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN vor Ort eingeholt. Ferner erfolgt eine detaillierte Mikrostandortanalyse zu Miet- und Kaufpreisen. Alle Daten sind in einer eigenen Datenbank erfasst. Erst wenn eindeutig feststeht, dass der realisierbare Gewinn attraktiv genug ist, wird ein aggressives Kaufgebot ermittelt. Ein eigener Außendienst, mit Bankvollmacht ausgestattet, versucht daraufhin bei Gericht den Zuschlag zu erlangen. Hier ist der Fondspartner in zwei bis drei von zehn Fällen erfolgreich. Aber nicht nur der Einkauf ist bei diesem Fonds ausschlaggebend, sondern auch der Verkauf wird bei der S&K Gruppe genauso wichtig genommen! Die erworbenen Wohnungen sind grundsätzlich vermietet und werden als sogenannte "Anlegerwohnungen" oder "Vorsorgewohnungen" zum Verkauf angeboten. Hier verfügt das Unternehmen über ein riesiges Netzwerk von Partnern und Vermittlern welche die erworbenen Wohnungen an interessierte "Anleger" weiter verkaufen. Bei diesen Käufern steht in erster Linie der Steuervorteil und nicht der Preis der Wohnung im Vordergrund!

Ab sofort können Sie in diesen Fonds investieren! Ab € 10.000,- Einmalanlage!

Auszug aus der Investitionsliste des Vorgängerfonds

Ort	Immobilienart	Datum Einkauf	Datum Verkauf	Haltedauer in Monaten (à 30 Tage)	Verkehrswert	Einkaufspreis	Prozent vom Verkehrswert	Verkaufspreis	Rohgewinn
31 Wiesbaden	ETW	27. Juli 2009			Freier Ankauf	57.000,00 EUR	...		
32 Buchen	ETW	27. Juli 2009			Freier Ankauf	74.670,00 EUR	...		
33 Bad Orb	ETW	27. Juli 2009	28. Juli 2009	0,03	Freier Ankauf	55.560,00 EUR	...	119.000,00 EUR	63.440,00 EUR
34 Nidderau-Erbstadt	ETW	27. Juli 2009	27. August 2009	1,00	Freier Ankauf	22.800,00 EUR	...	125.000,00 EUR	102.200,00 EUR
35 Wiesbaden	ETW	27. Juli 2009	27. Juli 2009	0,00	Freier Ankauf	70.110,00 EUR	...	169.000,00 EUR	98.890,00 EUR
36 Seckmauern	ETW	27. Juli 2009	27. August 2009	1,00	Freier Ankauf	84.534,00 EUR	...	109.000,00 EUR	24.466,00 EUR
50 Großkrotzenburg	ETW	23. September 2009	23. September 2009	0,00	Freier Ankauf	60.000,00 EUR	...	83.000,00 EUR	23.000,00 EUR
51 Offenbach	ETW	23. September 2009	23. September 2009	0,00	Freier Ankauf	51.700,00 EUR	...	73.700,00 EUR	22.000,00 EUR
52 Trebur-Geinsheim	ETW	23. September 2009	23. September 2009	0,00	Freier Ankauf	56.700,00 EUR	...	89.700,00 EUR	33.000,00 EUR
Gesamt						10.120.562,00 EUR		3.198.400,00 EUR	1.620.957,00 EUR

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Kanzlei Nikoll & Raith Ltd. & Co KEG für die Richtigkeit des Inhalts, trotz sorgfältiger Überprüfung, keine Haftung übernimmt.

Nicole B. Nikoll, Mobil: 0676/41 00 582, Tel./Fax: 01/9479218, e-mail: nicole.nikoll@kanzlei-nr.com
 Andreas Raith, Mobil: 0699/13 83 97 10, Tel./Fax: 01/25 33 033 8790, e-mail: andreas.raith@kanzlei-nr.com



Andreas Raith

NEWSLETTER

15. November 2010



Nicole B. Nikoll



ABC zur neuen Kursgewinnsteuer auf Wertpapiere

Auch die Privatanleger werden also zur Budgetsanierung zur Kasse gebeten: Mit einer neuen Vermögenszuwachssteuer: einer Kursgewinnsteuer auf Wertpapiere. Wir haben Ihnen aufgrund großer Nachfrage einige Fragen & Antworten zusammengefasst.

Alte Depotbestände: Sind meine jetzigen Wertpapiere von der neuen Besteuerung betroffen?

Für bestehende Depots gilt die jetzige Steuerregelung weiter: Wer heuer noch kauft, für den gilt die einjährige Spekulationsfrist. Das heißt: Einkommensteuerliche Deklarationspflicht von Kursgewinnen und ESt-Pflicht von bis zu 50 % dieser Kapitalgewinneinkünfte, wenn man innerhalb von 12 Monaten nach dem Kauf das Wertpapier wieder verkauft. Aber steuerfreie Gewinne, wenn man erst nach mehr als 12 Monaten verkauft. Laut Schätzungen der Kammer der Wirtschaftstreuhänder fallen momentan 80 bis 90 % aller Verkäufe von Privatanlegern in die - bisher steuerfreie- Kategorie „über 12 Monate gehalten“.

Betroffene: Wen trifft die neue Besteuerung?

Die neue Vermögenszuwachssteuer betrifft private Besitzer von Aktien, Investmentfondsanteilen, Anleihen und Derivaten (Futures, Optionen). Das Finanzministerium spricht von einer „KESt-Ausweitung“ auf Wertpapier-Kursgewinne. Instrumente, die schon bisher KESt-befreit sind, sollen das auch im neuen Steuersystem bleiben, etwa die Zukunftsvorsorge und Versicherungen.

Berechnung:

Wer nach dem 1. Juli 2011 Wertpapiere verkauft, die er nach Jahresbeginn 2011 gekauft hat, soll für damit realisierte Kursgewinne die neue Vermögenszuwachssteuer zahlen müssen. Wer im ersten Halbjahr 2011 Wertpapiere kauft und schon vor Juli mit Gewinn verkauft, den trifft weiter die „normale“ Einkommensteuerpflicht, da für diese Fälle weiter die bestehende Spekulationsfrist gilt.

Einhebung: Wie zahle ich die Steuer?

Die Steuerberechnung, -einbehaltung und -abfuhr soll durch die Depotbanken erfolgen, wie bei der bestehenden KESt auf Sparbuchzinsen. Dies gilt aber nur für die gutgeschriebenen Verkaufsgewinne, nicht für Verluste. Damit sich die Banken technisch auf die Einhebung vorbereiten können, soll das Gesetz erst im Juli 2011 in Kraft treten - aber rückwirkend per 1. Jänner 2011 gelten.

Einkommensteuer: Kommt also doch eine "neue" Steuer?

Die neue Wertpapier-Kursgewinnsteuer ist formal keine neue Abgabe, sondern eine Form der Einkommensteuer, wie die Kapitalertragsteuer. Eine Gegenverrechnung von realisierten Kursverlusten mit anderen Einkunftsarten (z. B. mit seiner Lohnsteuer), um so die gesamte eigene Einkommensteuerlast zu mindern, wird aber nicht erlaubt sein.

Steuersatz: Wieviel Steuer muss ich abliefern?

Der Wertpapier-Kursgewinnsteuersatz soll 25 % der realisierten Gewinne betragen.

Nächste Seite--->>>

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Kanzlei Nikoll & Raith Ltd. & Co KEG für die Richtigkeit des Inhalts, trotz sorgfältiger Überprüfung, keine Haftung übernimmt.



Andreas Raith

NEWSLETTER

15. November 2010



Nicole B. Nikoll



Gegenverrechnung: Kann ich zwecks Steuerverringerung meine Kursgewinne rechnerisch durch Kursverluste "verkleinern"?

Bei der neuen Wertpapier-Kursgewinnsteuer soll man realisierte Kursgewinne mit realisierten Kursverlusten „gegenverrechnen“ können. Aber nur für dasselbe Veranlagungsjahr, ein Verlustvortrag in spätere Jahre (um auch später seine Nettogewinne zu senken) soll nicht möglich sein. Zur Gegenverrechnung muss man seine Verluste aber selbst in seiner Einkommensteuererklärung geltend machen. Denn die Banken werden den Gewinn-Verlust-Ausgleich nicht „automatisch“ machen.

Gewinner: Gibt es auch Gewinner der neuen Besteuerung?

Ja, jene Steuerehrlichen, die schon bisher ihre realisierten Kursgewinne in ihrer Einkommensteuererklärung deklariert und die ESt (bis zu 50 % Grenzsteuersatz) dafür gezahlt haben. Diese zahlen künftig weniger (siehe unten: Steuersatz).

Start: Ab wann bin ich von der neuen Vermögenszuwachssteuer betroffen?

Die neue Kursgewinnsteuer soll für alle ab 1. Jänner 2011 angeschafften und bis mindestens Juli 2011 gehaltenen Wertpapiere gelten. Bereits bestehende Wertpapierdepots bleiben daher von ihr unberührt.

Steuervermeidung: Kann ich der Steuer entkommen, indem ich mein Depot ins Ausland verlege?

Die Steuerpflicht gilt auch für Depots im Ausland. Zur Kontrolle durch die Finanzbehörden gibt es erstens den automatischen Datenaustausch zwischen den Staaten. Zweitens können unsere Finanzämter im Zuge einer Steuerprüfung Kontoauszüge etc. des Steuerpflichtigen einsehen, ob es eine Verbindung zu einer ausländischen Depotbank gibt. **Bei Steuerhinterziehung drohen hohe Verwaltungsstrafen!**

Volumen: Wieviel soll die Steuer einbringen?

Die neue Vermögenszuwachssteuer soll laut Schätzungen des Finanzministeriums im ersten Jahr (2011) rund 30 Mio € und bis 2014 bis zu 250 Mio € jährlich bringen. Denn man geht im Ministerium davon aus, dass, je länger der Kaufstichtag der Wertpapiere zurückliegt, desto - höher auch die Wahrscheinlichkeit für einen gestiegenen Vermögenszuwachs bei der Veräußerung ist.

Vorsorgen: Gibt es eine Alternative für Privatanleger?

Aktienkäufe und -verkäufe von Versicherungen selbst als auch für ihre Kunden etwa bei der Zukunftsvorsorge, bei anderen fondsgebundenen Polizzen als auch generell im Deckungsstock für Lebensversicherungen und Rentenversicherungen sollen nicht von der neuen Besteuerung betroffen sein. Während der Versicherungslaufzeit sollen also Zinsen, Dividenden und (Fonds-) Kursgewinne KEST-frei bleiben. **ABER Versicherungen haben hohe Verwaltungskosten und sind daher wenig attraktiv! Je kürzer die Versicherungslaufzeit ist, desto mehr schlagen sich die Verwaltungskosten zu Buche und reduzieren den Gewinn auf ein Minimum!**

FAZIT: Sinnvolle alternativen bieten nur wirtschaftliche Beteiligungen! Diese kann man je nach Bedürfnis auf 1-15 Jahre abschließen und sie sind sowohl steuerlich als auch vom Renditepotenzial weitaus attraktiver als die oben genannten Alternativen!

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Kanzlei Nikoll & Raith Ltd. & Co KEG für die Richtigkeit des Inhalts, trotz sorgfältiger Überprüfung, keine Haftung übernimmt.