

## Denkmalgeschützte Steuersparmodelle

Beim telefonischen Erstkontakt werden Kunden mit angeblichen Umfragen zur Steuerbelastung und der Aussage "Sie wollen doch auch sicher Steuern sparen" geködert.

Durch den vorgegaukelten Hinweis auf denkmalgeschützte Steuersparmodelle wird der Eindruck ‚staatlicher Obhut‘ erweckt, sodass mögliche Zweifel verdrängt werden.

Dubiose Vertriebsfirmen drängen Interessenten zur Aufnahme von Krediten und diese erwerben letztlich völlig überbeuerte Immobilien.

## „Rip-Deal“- Risiko beim Immobilienverkauf

Die Täter melden sich auf Zeitungsinserate und Internetangebote und bekunden im eigenen Namen oder im Auftrag eines zahlungskräftigen ausländischen Investors Kaufinteresse an der meist über einen längeren Zeitraum angebotenen Immobilie.

An der Besichtigung der Immobilie besteht in aller Regel kein Interesse.

Durch geschickte Gesprächsführung und großzügiges Entgegenkommen, wie Akzeptanz des geforderten Verkaufspreises und in Aussicht gestellte Provisionen, werden die Immobilienbesitzer ins benachbarte Ausland gelockt und zu einem Devisentauschgeschäft überredet.

Letztlich werden die Opfer durch Raub, Diebstahl oder Betrug um ihr Geld gebracht.

## Auf Kundenfang mit zweifelhaften Methoden und Abzockertricks

**Immobilien  
eine sichere Geldanlage, aber ...**



POLIZEIPRÄSIDIUM STUTTGART  
Kriminalinspektion 3  
Wirtschaftskriminalität

Pragstraße 136, 70376 Stuttgart

☎ (0711) 8990 - 6000  
📠 (0711) 8990 - 6049

E-Mail: [stuttgart.pp.kp.ki3.d31@polizei.bwl.de](mailto:stuttgart.pp.kp.ki3.d31@polizei.bwl.de)

[www.polizei-stuttgart.de](http://www.polizei-stuttgart.de)



**Baden-Württemberg**

POLIZEIPRÄSIDIUM STUTTGART

## Immobilien eine sichere Geldanlage, aber ...

🐉 ...schon seit Jahren vertreiben unseriöse Finanzberater und Makler Immobilien und Immobilienfondsanteile an Personen, die weder über ausreichende Finanzen noch über einschlägige Kenntnisse verfügen. Den Opfern werden seriöse und lukrative Geldanlagen versprochen, die sich über Steuerersparnisse und Mieteinnahmen nahezu selbst finanzieren. 🐉

Mit Schlagworten wie

sichere Geldanlage,  
gute Altersvorsorge,  
garantierte Mieteinnahmen

und dem Hinweis auf die Finanzierung durch ein seriöses Kreditinstitut werden die Kunden geködert. Hohe Nebenkosten, Provisionen und Gebühren sowie die geringe Werthaltigkeit der Immobilie werden oft verschwiegen.

## Beachten Sie folgende Grundregeln beim Erwerb einer Immobilie:

- Der Wert und die Wiederverkäuflichkeit einer Immobilie hängt im Besonderen vom Zustand und von der Lage ab.
- Besichtigen Sie die Immobilien selbst und vertrauen Sie nicht auf Aussagen, vorgelegte Pläne und Exposés.
- Handeln Sie nie unter Zeitdruck.
- Vergleichen Sie das Angebot mit den ortsüblichen Preisen.
- Prüfen Sie vor dem Kauf eines Baugrundstücks die Beschaffenheit des Bodens. Hohes Grundwasser oder Altlasten können für erhebliche Mehrkosten sorgen.
- Lassen Sie die Immobilie von einer fachkundigen Person begutachten.
- Überhöhte Provisionen/Gebühren erweisen sich als ‚Renditekiller‘.

## Geschlossene Immobilienfonds

beinhalten ein beachtliches unternehmerisches Risiko wie unsichere Erträge und Mietausfälle. Eine große Mehrheit der Initiatoren hat noch keinen Fonds bis zum Ende (meist 25 Jahre) geführt, weshalb auch keine Erfolgsprognosen möglich sind. Bei unseriösen Anbietern ist oftmals einkalkuliert, dass die Anleger finanziell nicht durchhalten und diese dann mit Verlusten bestraft werden.

Vorsicht ist bei Mietgarantien geboten. In manchen Fällen wird diese Garantie von einer liquiditätsschwachen GmbH gegeben, die zu gegebener Zeit in den Konkurs geführt wird.

In vielen Prospekten fehlen wichtige Daten wie Einkaufsfaktor, Weichkostenaufschlag wie Gebühren und sonstige Nebenkosten oder Anteil des aufzunehmenden Fremdkapitals.

## Auslandsimmobilien

Nehmen Sie sich Zeit. Fliegen Sie nicht morgens ins Ausland und abends mit dem Vertrag im Koffer wieder zurück nach Deutschland. Nur unseriöse Makler oder Verkäufer setzen Sie unter ‚Zeitdruck‘.

Im Ausland gelten andere Rechtsbestimmungen, so sind z.B. in vielen Ländern Vorverträge/Reservierungsverträge ohne notarielle Beurkundung bereits rechtsverbindlich. Die Prüfung von Kaufvertrag, Baugenehmigung, Baubeschreibung, Bankgarantien, Grundbuchauszug, Grundbelastungen, etc. müssen Sie selbst vornehmen oder entsprechende Fachleute damit beauftragen.

Leisten Sie keine Anzahlungen. Bei Abschluss eines Vorvertrages werden oftmals 20% bis 30 % des Kaufpreises als Anzahlung verlangt, für die Sie keine Sicherheiten erhalten.

Gerichtsstand ist der Ort im Ausland, in welchem die Immobilie erworben wurde. Sie haben Schwierigkeiten, dort Ihre Forderungen einzuklagen bzw. durchzusetzen.

Mit **Timesharing** erwerben Sie kein Eigentum, sondern ein eng begrenztes Nutzungsrecht an einer Ferienimmobilie. Oft werden Risiken und Nebenkosten verschwiegen bzw. herabgewürdigt. Ein Wiederverkauf ist zudem nur schwer möglich und meistens mit weiteren Kosten verbunden.