Ralf Ingo Jacob

Steuerparadies Deutschland

Der erste Schritt zur
finanziellen Freiheit

In 5 Schritten zu passivem Einkommen

Für meine Partnerin Silke und
meine Kinder Robin und Ben
für ihre Liebe, die Unterstützung,
das Wohlwollen, das offene Ohr,
die viele, unwiederbringliche Zeit
und eine gemeinsame Zukunft
in finanzieller Freiheit.

Ich liebe Euch

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

Der erste Schritt zur finanziellen Freiheit 4
In 5 Schritten zu passivem Einkommen 32
1.Die richtige Entscheidung treffen 32
2.Ins Handeln kommen 37
3.Investitionsobjekt auswählen.....58
4.Finanzierung sicherstellen.....73
5.Die ersten Erfolge spüren.....79
Steuerparadies Deutschland 87
-Literaturempfehlungen zum Thema 98
Steuerparadies Deutschland II 102
Impressum.....110

Der erste Schritt zur finanziellen Freiheit

„Die Freiheit des Menschen liegt nicht darin,

dass er tun kann, was er will, sondern

dass er nicht tun muss, was er nicht tun will.“

(Jean-Jacques Rousseau)

In einer sehr schwierigen Zeit in meinem Leben, nach dem Scheitern meiner ersten Ehe (ja, ich habe es danach tatsächlich nochmal versucht) und den damit verbundenen Auseinandersetzungen habe ich einige Zitate gesammelt und aufgeschrieben.

Damals musste ich mich selbst immer mal wieder daran erinnern, dass das Leben schön und lebenswert ist.

Zwei sehr wichtige Zitate waren für mich damals:

„Jeder Weg, egal wie weit,

beginnt immer mit dem ersten Schritt.“

welches leicht abgewandelt ist und ursprünglich wohl vom Philosophen Laotse (551-479 v. Chr.) stammt und:

„Die Mutter aller Freiheiten

ist die Angstfreiheit.“

(Ursprung unbekannt)

Ich war damals alles andere als angstfrei; ich war zeitweise sogar fast starr vor Angst.

Ich hatte Angst um meine finanzielle Zukunft, da ich mich erst vor Kurzem selbständig gemacht hatte und den Kopf nicht mehr frei bekam, um weiter in der alten Qualität und Geschwindigkeit zu arbeiten.

Ich musste mir eine Geschäftspartnerin suchen, die mir zumindest einen Teil meiner Arbeit abnahm.

Ich hatte Angst, meinen kleinen Sohn nie wieder zu sehen, den seine Mutter bei Ihrem Auszug mitgenommen hatte.

Ich hatte Angst nie wieder eine erfüllte und vertrauensvolle Beziehung zu einer Partnerin eingehen zu können, weil ich von der Trennung kalt erwischt wurde.

Ich hatte überhaupt nicht damit gerechnet und mein Vertrauen war daher schwer erschüttert.

All das belastete mich damals schwer.

In der Zwischenzeit hat sich vieles ereignet und es ist viel Wasser den Main (die Saar oder auch den Rhein) runter geflossen.

Heute bin ich ein erfolgreicher Unternehmer, bin finanziell frei und lebe wieder in einer glücklichen Beziehung; ich habe häufigen und intensiven Kontakt zu meinen Kindern, habe durch meine Partnerin sogar noch zwei weitere Kinder hinzugewonnen und ich freue mich über meinen großen Freundeskreis.

All das, was ich mir damals nicht mehr habe vorstellen können, ist inzwischen passiert und ich will Ihnen in diesem Buch auch erzählen, wie das alles passiert ist.

Es war ein wichtiger Teil meiner Entwicklung auf dem Weg zu finanzieller Freiheit.

Ich war es irgendwann in dieser Phase einfach leid, ständig in Angst zu leben und habe den Entschluss gefasst, dass ich in Zukunft angstfrei leben möchte.

Daneben hatte ich mich auch noch dazu entschlossen, finanziell frei zu sein und zwar im Sinne von Rousseau, damit ich nicht weiterhin gezwungen war, Dinge zu tun, die ich nicht tun wollte.

Dazu war es nötig, die Verantwortung für mein Leben zu übernehmen und mich von alten, mich behindernden Glaubenssätzen zu trennen.

Machen Sie sich also auch frei von Ihren Ängsten und negativen Glaubenssätzen, die Ihnen, genau wie mir, anerzogen wurden.

Machen Sie sich frei von einengenden Glaubenssätzen, welche Sie im Verlauf Ihres Lebens verinnerlichen mussten, denn - und das verspreche ich Ihnen - es lohnt sich für Sie.

Zwei dieser anerzogenen negativen Glaubenssätze im Umgang mit Geld waren:

„Geld ist der Ursprung allen Übels.“

und

„Geld macht nicht glücklich.“

Das erste Zitat stammt aus der Bibel (1 Timotheus 6:10), ist allerdings sinnverändernd verkürzt.

Kein Wunder also, dass man diesen Glaubenssatz eingetrichtert bekommt, wenn man, wie ich, im christlichen Glauben aufgewachsen ist.

Unverkürzt heißt das Zitat aber:

„Die Gier nach Geld ist der Ursprung allen Übels.“.

Also nicht das Geld, sondern lediglich der übersteigerte Drang danach, die Gier, ist von Übel.

Geld darf nicht als Götze oder Sinnersatz betrachtet werden.

Mit dieser Aussage kann ich mich anfreunden, weil es eben nicht um das Geld an sich geht, welches von Übel ist, sondern alleine um die Gier danach.

Geld an sich ist doch lediglich ein Tauschmittel, nichts anderes als bedrucktes Papier, ja im Endeffekt sogar nur eine Illusion.

Allerdings ist Geld eine sehr starke Illusion, der wir alle zutrauen, dass dieses bedruckte Stück Papier in genau dem Zeitpunkt als Tauschmittel von unserem Gegenüber akzeptiert wird, wenn wir von ihm eine Ware oder eine Dienstleistung wollen.

Geld ist lediglich ein Mittel zum Zweck und damit nur ein Transformator, der sich in all das verwandelt, was wir von ihm wollen.

Im Grunde genommen kann Geld somit für uns der Geist aus der Flasche sein, der uns unsere Wünsche erfüllt (mindestens all diejenigen Wünsche, die man sich kaufen kann).

Und damit sollte doch die folgende Gleichung gelten:

„Je mehr Geld Sie besitzen,

desto mehr Wünsche haben Sie frei.“

Hört sich das nicht viel besser an als die alten Glaubenssätze, die Sie bisher mit Geld in Verbindung bringen?

Ich kann Ihnen natürlich nicht sagen, welchen Zweck Geld in Ihrem Leben haben sollte, ich kann

Ihnen aber sagen, welchen Zweck Geld bei mir erfüllt:

„Geld gibt mir ein Gefühl von Sicherheit und soll

mir möglichst viel Lebensfreude erkaufen.“

Geld an sich ist nämlich überhaupt kein Wert, Geld alleine kann tatsächlich niemanden glücklich oder gar gesund machen.

„Geld macht nicht glücklich."

Dieser Glaubenssatz scheint also wahr zu sein. Aber bitte denken Sie mit mir auch diesen Glaubenssatz ein wenig weiter.

Geld kann dazu beitragen, dass wir glückliche Momente erleben und auch anderen Menschen glückliche Momente bereiten können.

Geld kann uns und anderen die besten Ärzte und Behandlungen erkaufen.

Geld kann dazu beitragen, dass wir ein angstfreies Leben führen und das ist, wie oben bereits erwähnt, die „Mutter aller Freiheiten".

Auf dem Weg zur finanziellen Freiheit stellt Ihre Einstellung zum Geld den ungemein wichtigen, ersten Schritt dar.

Also arbeiten Sie an Ihrer Einstellung zum Geld.

Gerne leihe ich Ihnen hierzu meine Vision vom Geldgeist aus der Flasche, der Ihnen Ihre finanziellen Wünsche erfüllt.

Aber warum ist es nur so verdammt schwierig die richtige Flasche, nämlich diejenige, in der sich unser Geldgeist, unser Dschinn, versteckt hat, zu finden?

Selbst mit der richtigen, positiven Einstellung zum Geld kommt es leider immer noch nicht automatisch zu Ihnen, sondern Sie müssen dafür oft ackern und arbeiten.

Erscheint Ihnen das nicht auch so?

Es kommt uns manchmal sogar richtig unfair vor, nicht wahr?

Dem einen fliegt das Geld doch regelrecht zu, obwohl man nicht mal den Eindruck hat, dass er oder sie hart arbeiten würde.

Im Gegensatz dazu fällt es Ihnen an jedem Monatsende schwer, auch nur einen Cent für die eigene Altersvorsorge, als Schutz vor der überall beschworenen Altersarmut, zur Seite zu legen?

Und wenn Sie es mit all Ihren Anstrengungen tatsächlich geschafft haben, ein wenig Geld zur Seite zu legen, dann kommt bereits das nächste Problem auf Sie zu:

Sie haben keine Ahnung wie sie Ihr Geld sicher und zugleich Ertrag bringend anlegen können.

Zinsen für Ihr sauer erspartes Geld gibt es fast keine mehr und das Vertrauen in Banker ist doch zutiefst erschüttert, meiner Meinung nach auch durchaus zurecht.

Alleine die Deutsche Bank zum Beispiel, hat laut einer Meldung der Bild-Zeitung vom 19.5.2016 etwa 7.800 Verfahren gegen sich laufen.

Das zeugt nicht gerade von Kundenvertrauen oder auch nur von Zufriedenheit der Kunden mit dem aktuellen Geschäftsgebaren einer deutschen Großbank.

Den Banken wollen wir unser Geld also eher nicht anvertrauen.

Aber wem dann?

Hierzu eine kleine Geschichte, die mir mein verstorbener Vater erzählt hat.

Der Patenonkel meines Vaters, sein Onkel Otto, hat meinem Vater, als dieser noch ein kleiner Junge war, einen wichtigen Ratschlag erteilt, den mein Vater damals aber tatsächlich eher als „Schlag“ empfunden hatte und deshalb wohl nicht als weisen Rat erkennen konnte.

Onkel Otto ließ meinen Vater aus einer Vase, die am Kopfende seines Bettes stand und die zur Überraschung meines Vaters randvoll mit Münzen war, eine Hand voll Goldmünzen nehmen und sagte

dann zu ihm: „Du darfst zwar keine der Münzen behalten, aber ich gebe Dir einen guten Rat für Deine Zukunft:

Wenn jemand zu Dir kommt und sagt: gib mir Dein Geld, ich spar Dir Dein Geld, dann tritt ihm kräftig in den Hintern“.

Die tiefe Wahrheit, die in diesem Ratschlag steckte, war für meinen Vater leider erst spät in seinem Leben erkennbar.

Er hat diesen Ratschlag zunächst in seinem alltäglichen Leben als gut verdienender Arzt und Familienvater vergessen oder verdrängt, zumindest aber nicht befolgt.

Er hat den anderen, die zu ihm kamen und ihm versprachen, dass sie sein Geld gut behandeln würden, leider vertraut.

Das war mit schlimmen Folgen für ihn und seine Familie verbunden, von denen ich Ihnen erzählen werde. Lassen Sie mich aber noch ein wenig ausholen.

In der Nachkriegszeit studierte mein Vater, der im Dezember 1936 geboren wurde, aus innerer Überzeugung heraus Humanmedizin.

Bereits im Studium lernte er meine Mutter kennen, sie heirateten und blieben bis zum Tod meines Vaters zusammen. Sie haben viel gemeinsam erlebt, gingen durch gute wie schlechte Zeiten und bekamen zusammen drei Kinder.

Mein Vater ließ sich 1966 als Arzt für Allgemeinmedizin in einer mittelgroßen Gemeinde im Saarland nieder. Er kaufte dort ein Haus und eine Arztpraxis, natürlich fremdfinanziert bei seiner Hausbank, da weder er noch meine Mutter von Haus aus Geld hatten.

In der damaligen Zeit waren Kredite an einen niedergelassenen Arzt für den Kreditgeber vermeintlich risikolos, da im Grunde genommen alle Ärzte damals sehr gut verdienten.

Ärzte waren damals aber auch willkommene Opfer von Anlageberatern, da sie hohe Einkommen und,

zumindest in der Regel, kaum Ahnung von Finanzen hatten.

Diese Anlageberater tummelten sich sowohl in den Banken als auch auf dem freien Markt als selbständige Berater, manchmal sogar getarnt als der eigene Steuerberater, der verdeckt am Verkauf dieser Produkte mitverdiente.

Heute steht ein solches Verhalten als Untreue oder Betrug am Mandanten zurecht unter Strafe.

Diese Berater versprachen den finanziell ungebildeten, aber sehr hohe Steuern zahlenden Ärzten, dass sich die von iIhnen aufgeschwatzten Investments praktisch selbst, aus der versprochenen Steuerersparnis, finanzieren würden.

Ein Perpetuum Mobile also, zum schnellen Vermögensaufbau wurde versprochen. Die Anlagesummen und damit verbunden natürlich die Provision für die Anlageberater mussten nur hoch genug sein.

Da natürlich nicht genug Eigenkapital für die hohen Anlagesummen vorhanden war, wurde die Finanzierung der Anlagesummen gleich zu horrenden Zinsen mit verkauft und die nächste Provision von Seiten der Bank war fällig. Klingeling!

Aus heutiger Sicht ist das natürlich Bauernfängerei oder Schlimmeres gewesen und war eigentlich zu schön um wahr zu sein, aber hinterher ist man ja bekanntlich immer schlauer.

Mein Vater ist diesen „Anlagebetrügern“ leider mehrfach auf den Leim gegangen und hat Anlagen gezeichnet, die ihn fast in den Ruin getrieben hätten.

Nachdem er mehrere hunderttausend DM, die natürlich durch seine Hausbank mit horrenden Zinssätzen finanziert waren, in Filmfonds, Mineralexplorationsgesellschaften oder auch in eine Farm in Paraguay „versenkt“ hatte, hat er den Ratschlag seines Onkels verstanden.

Wie aus heutiger Sicht nicht anders zu erwarten, floppten diese Investments natürlich alle, kein

einziger so teuer erkaufter Vermögenswert war werthaltig und mein Vater blieb auf den dafür aufgenommenen Krediten sitzen.

Die Kredite hat er übrigens bis an sein Lebensende abgezahlt.

Nicht mal ein halbes Jahr nach der letzten Kreditrate an die Bank ist mein Vater im Alter von 79 Jahren gestorben.

Doch der Totalverlust all dieser Investments war noch nicht alles, es kam noch schlimmer.

Die bei Anlage versprochene Steuerersparnis aus diesen Investments erwies sich für meinen Vater als fast tödlicher Bumerang und musste zusätzlich zu dem Totalverlust der investierten Gelder wieder an das Finanzamt zurückgeführt werden.

Als ich Jahre nach diesen Ereignissen, nach meinem Studium der Betriebswirtschaft, endlich die Beratung meiner Eltern übernehmen konnte, hat sich mein Vater an den Ratschlag seines

Patenonkels erinnert und sein Geld nur noch für seine Familie und seine vielen, ihn erfüllenden Hobbys, ausgegeben (und natürlich für die Raten an die Bank).

Als gebranntes Kind scheute er in Zukunft das Feuer und hat nie wieder einen Kredit aufgenommen.

In dieser Phase bis zu seinem Tod hat er hat sich seine, in der Regel recht bescheidenen, Wünsche durch seinen eigenen Flaschengeist, sein eigenes Geld, selbst erfüllt.

Die Negativerfahrung mit Banken und diversen selbst ernannten Anlageberatern hat das das Leben meines Vaters und auch mein eigenes nachhaltig beeinflusst.

Die Phase in der diese finanziellen Totalverluste und die damit verbundenen enormen Steuernachzahlungen auf meine Eltern zukamen, hat mich als Teenager mehr oder weniger kalt erwischt.

Vor dieser Zeit konnten meine Eltern sich vieles leisten und uns Kindern viel ermöglichen und sie taten das auch gerne.

Geld war bei uns kein Thema, denn es war genug da.

„Über Geld spricht man nicht."

Viele, offenbar vor allem Deutsche, halten sich daran.

Nirgendwo sonst auf der Welt wird so wenig über Geld gesprochen wie bei uns. Dies ist nicht nur meine Meinung, sondern das Ergebnis einer repräsentativen Umfrage der Postbank aus dem Jahr 2015, so gelesen in der F.A.Z. vom 08.08.2015.

Der Umfrage zufolge ist für 64% der Deutschen Geld ein absolutes Tabuthema.

Das ist aber absolut falsch, das Sprichwort sollte richtigerweise lauten:

„Über Geld spricht man nicht genug.“

Erst, als das Geld bei uns zuhause knapp war, wurde es zum täglichen Thema und damit - meiner Meinung nach - viel zu wichtig.

Ich habe die Erfahrung gemacht, dass Geld genau dann zu einem (übermächtigen) Thema wird, wenn es nicht (mehr) da ist.

Meine Eltern zählten vor dem persönlichen Finanz-Crash zu den Wohlhabenden und waren ein gern gesehener Kunde bei Ihrer Bank.

Gern gesehen, weil sie ein leichtes Opfer waren, dem man jede Menge überteuerte Steuersparmodelle und ebenfalls überteuerte Kredite verkaufen konnte, ohne befürchten zu müssen, dass von Ihnen unbequeme Fragen gestellt werden.

Fragen wie zum Beispiel nach der Höhe der Provision für die Bank oder den Anlageberater, die sie für die gemeinsame Fehlberatung, um nicht zu sagen: den gemeinsamen Betrug am Kunden, kassiert hatten.

Im Zuge der für meinen Vater dann doch überraschenden Steuernachzahlungen aus all diesen „Investments“ hat ihn die Bank, bei der er Zeit seines Lebens war, dann im Stich gelassen.

Nein, da war keine Spur von schlechtem Gewissen, obwohl die Bank vorher viel und gerne kassiert hatte.

Er musste sich das Geld für die Steuernachzahlung schließlich bei guten Freunden leihen.

Um das nur kurzfristig ausgeliehene Geld an seine Freunde zurückzahlen zu können, musste sich mein Vater als Kunstsammler von lieb gewonnenen Werken trennen und zusätzlich die Immobilie, in der sich seine Arztpraxis befand, verkaufen.

Was meinem Vater fehlte, war eigenes finanzielles Knowhow.

Er war zwar ein sehr gut verdienender Mann und sicher auch ein sehr guter Arzt, aber in Bezug auf Geld war er auf die Ratschläge von vermeintlichen Experten angewiesen, weil er selbst keine Ahnung hatte.

Damit hätte er beinahe alles verloren, wenn ihm nicht seine Freunde Kredit gegeben hätten, um die anstehenden Steuerschulden zu zahlen.

Bei seiner Hausbank, die alle Jahre lang sehr gut an seiner Unwissenheit verdient hatte, bekam er zu dieser Zeit und für diesen Zweck keinen Kredit mehr.

Er wurde mit der Aussage, die Bank würde grundsätzlich keine Steuerzahlungen finanzieren, abgespeist.

Daran ließ sich offensichtlich keine Provision mehr verdienen.

Mein finanziell ungebildeter Vater hatte es in guten Zeiten beispielsweise versäumt, sich eine zweite Hausbank aufzubauen.

Er war in der Phase, als es ihm wirtschaftlich schlecht ging, deshalb leider völlig abhängig vom Votum dieser einen Bank.

Diese Bank hätte es tatsächlich dazu kommen lassen, dass unser Wohnhaus versteigert worden wäre.

Wegen mehr als ausreichender Sicherheiten sah die Bank einer möglichen Versteigerung des Immobilienbesitzes völlig gelassen entgegen und wir hätten auf der Straße gesessen.

Diese Erfahrung hat mich damals so geprägt, dass ich bereits mit 15 Jahren wusste, was mein späterer Beruf werden sollte:

Ich wollte Steuerberater werden, um finanziell und steuerlich ungebildeten Menschen, wie meinen Eltern, zu helfen.

Ich dachte damals, ich könne mir das komplette notwendige finanzielle Knowhow durch ein Betriebswirtschaftsstudium aneignen, damit mir das, was meinen Eltern widerfahren ist, niemals selbst passieren würde.

Darüber hinaus wollte ich natürlich meine Eltern vor weiteren Negativerfahrungen mit Banken und anderen Anlage-, Vermögens-, Versicherungs- und/oder Steuerberatern schützen können, indem ich selbst das notwendige Wissen aufbaute.

Mehrere bestandene Berufsexamina (Steuerberater, vereidigter Buchprüfer, Fachberater) und zwei erfolgreich abgeschlossene Hochschulstudiengänge (Betriebswirtschaft und Jura) später habe ich zwar eine Visitenkarte voller akademischer Titel und Berufstitel, kann Ihnen aber trotzdem.- oder gerade deshalb - versichern:

Dass, für ein Leben in finanzieller Freiheit notwendige Fachwissen, wird Ihnen weder in der Schule noch in der Hochschule beigebracht.

Ich möchte Sie wachrütteln, in Ihrem Leben etwas zu verändern, bevor Ihr wichtigster Vermögensgegenstand, der einzige, der sich nicht vermehren lässt – Ihre Zeit – zu Ende geht.

Das hierfür notwendige Wissen habe ich mir durch jahrzehntelanges Arbeiten, ständige Fortbildung, tausende eigene und fremde Erfahrungen mit Banken, Versicherungen und Mandanten, dem Lesen von hunderten Büchern und dem Besuch von dutzenden Seminaren selbst erarbeiten müssen.

Und ich lerne noch jeden Tag Neues hinzu.

Einen „Wissensturbo“ in Form eines Mentors oder eines Finanz-Coaches hatte ich leider nicht.

Aus diesem Grund will ich gerne dieser Wissensturbo, dieser Mentor oder auch Finanz-Coach für Sie sein.

Wenn Sie sich darauf einlassen und meinen Ratschlägen zuhören, so verspreche ich Ihnen:

Sie können eigenes finanzielles Knowhow in sehr viel kürzerer Zeit aufbauen, als ich das tun musste und Sie ersparen sich nebenbei auch das ein oder andere Hochschulstudium.

Bitte empfinden Sie meine Ratschläge nicht als „Schläge“, wie es meinem Vater damals mit seinem Patenonkel erging. Deshalb konnte er die dahinter stehende Botschaft erst verstehen, als es für ihn schon fast zu spät war.

Sicherlich werde ich Ihnen das eine oder andere Mal unschöne Wahrheiten sagen, das mache ich in der Hoffnung, Ihnen die Augen zu öffnen und nicht, um Ihnen noch mehr Angst zu machen.

Ich verspreche Ihnen, am Ende der Buchreihe haben Sie das nötige Rüstzeug um Ihr Leben finanziell in die eigene Hand zu nehmen und den Weg in die finanzielle Freiheit zu gehen.

Es ist zwar ein langer Weg, aber Sie wissen ja bereits:

„Jeder Weg, egal wie weit,

beginnt immer mit dem ersten Schritt.“

(Laotse)

Also fangen Sie einfach an:

„Just do it.“

(Slogan von Nike)

In 5 Schritten zu passivem Einkommen

1. Die richtige Entscheidung treffen
2. Ins Handeln kommen
3. Investitionsobjekt auswählen
4. Finanzierung sicherstellen
5. Die ersten Erfolge spüren

1. Die richtige Entscheidung treffen

„Wenn jemand zu Dir kommt und sagt:

Gib mir Dein Geld, ich spar Dir Dein Geld,

dann trittst Du Ihm kräftig in den Hintern.“

(Onkel Otto)

Welche Entscheidung ist denn die richtige?

Entscheiden Sie sich dazu, negative Glaubenssätze über Geld abzulegen und entscheiden Sie sich aktiv dafür, ab sofort positive Glaubenssätze über den Besitz von Geld in Ihrem Unterbewusstsein zu fördern.

Denn das Unterbewusste beeinflusst unsere Gedanken, die Gedanken beeinflussen unser Reden, das Reden beeinflusst unser Handeln und das Handeln bestimmt über das Ergebnis und den Erfolg.

Benutzen Sie gerne mein Bild vom Flaschengeist, dem Dschinn, dem Geldgeist, der Ihnen all Ihre finanziellen Wünsche erfüllen kann, wenn Sie sich mit diesem Bild wohl fühlen.

Beginnen Sie zu verstehen, dass Sie für Ihren aktuellen finanziellen Status Quo selbst verantwortlich sind. Wie Sie diesen Status Quo ermitteln können, das beschreibe ich später im Buch.

Beginnen Sie zu verstehen, dass das wirklich notwendige Wissen über Geld weder in der Schule noch an der Hochschule gelehrt wird.

Beginnen Sie zu verstehen, dass Sie sich also auf anderen Wegen fortbilden müssen, um sich das notwendige Fachwissen anzueignen, um eigene, gute Entscheidungen zu treffen.

Das Lesen dieses Buches ist übrigens ein guter Anfang.

Beginnen Sie zu verstehen, dass das nicht immer fehlerfrei und manchmal sogar mit teuren Fehlentscheidungen verbunden sein kann und dass es trotzdem der richtige Weg ist.

Geben Sie nicht auf, sondern lernen Sie immer weiter und zwar von den besten Mentoren, die Sie finden können.

Ein guter Mentor sollte bereits das erreicht haben, was Sie noch erreichen wollen. Sollte das nicht der Fall sein, dann ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass er doch der Falsche ist und Sie nicht das Richtige von ihm lernen können.

Beginnen Sie zu verstehen, dass es nichts Unvernünftigeres gibt, als Ihr Schicksal in fremde Hände zu geben.

Beginnen Sie zu verstehen, dass Sie der Herrscher über Ihr eigenes Leben sind.

Die Fantastischen Vier rappen in dem Song Millionen Legionen:

„Herrscher über mein Leben,

der Thron gehört mir.“

Sie haben damit vollkommen Recht und, wie sie vielleicht wissen, sind die vier Jungs ja auch nicht eben unerfolgreich.

Wenn Musik Ihnen hilft, dann hören Sie sich den Song immer wieder an.

Oder denken Sie an Molière, der sagte:

„Wir sind nicht nur verantwortlich für das,

was wir tun,

sondern auch für das, was wir nicht tun.“

Treffen Sie also jetzt Ihre Entscheidung, ab sofort Ihre Finanzen in die eigene Hand zu nehmen!

Den ersten Schritt haben Sie bereits getan, indem Sie dieses Kapital gelesen haben.

Herzlichen Glückwunsch,

ich verspreche Ihnen, es war die richtige Entscheidung.

2. Ins Handeln kommen

Von der Entscheidung zur Tat.

„Der Weise hält den Graben zwischen Entschluss und Verwirklichung schmal.“

(Dieter Lange)

oder mit Peter F. Drucker:

„Was alle Erfolgreichen miteinander verbindet, ist die Fähigkeit, den Graben zwischen Entschluss und Ausführung schmal zu halten.“

Lassen Sie also die Zeitspanne zwischen der Entscheidung und Ihrer Tat nur sehr klein sein.

Sie haben sich entschieden, Ihre finanzielle Zukunft in die eigenen Hände zu nehmen, es fehlt aber noch an dem nötigen Wissen um ins Handeln zu kommen.

„Was soll ich denn tun?“

„Wie geht’s denn weiter auf dem Weg zur finanziellen Freiheit?“

Ja, ich weiß, der Weg ist verdammt lang, kommen wir also umgehend zum zweiten Schritt:

Machen Sie aus aktivem Einkommen passives Einkommen und erschaffen Sie sich dadurch Ihre eigene „Gelddruckmaschine“.

„Was bedeutet das denn jetzt wieder?“

„Was ist passives bzw. aktives Einkommen?“

Aktives Einkommen ist das Einkommen, für das Sie jeden Wochentag morgens aufstehen und zur Arbeit gehen.

Aktive Einkünfte sind diejenigen Einkünfte, für die Sie ins berühmte Hamsterrad kriechen müssen, um

im Endeffekt dann doch nie dort anzukommen, wo Sie eigentlich hin wollen.

Das Hamsterrad dreht sich nämlich immer nur vertikal im Kreis herum.

Und bitte lassen Sie sich nicht täuschen, sondern denken Sie daran: je größer das Hamsterrad ist, desto eher sieht es so aus, als wäre es eine Erfolgsleiter.

Selbst wenn es in Ihrem Fall tatsächlich eine Erfolgsleiter sein sollte, so stellt sich immer noch die Frage: steht Ihre Erfolgsleiter an der richtigen Mauer?

Der Kreislauf des oben beschriebenen Hamsterrades besteht aus: arbeiten, um Geld zu verdienen, dann das soeben verdiente Geld zu 100% wieder auszugeben und danach geht alles wieder von vorne los.

Und wenn Sie nach einer gewissen Zeit mehr Geld verdienen als vorher, dann passen sich Ihre

Ansprüche sofort an das erhöhte Einkommen an. Sie geben, obwohl sie eine Gehaltserhöhung bekommen haben, sofort wieder 100% Ihres Verdienstes aus.

Das scheint bei den meisten Menschen eine Art Grundgesetz zu sein. Cyril N. Parkinson formulierte das 1957 bereits als parkinsonsches Gesetz.

„Manche Menschen geben Geld aus,

welches sie nicht haben,

für Dinge, die sie nicht brauchen,

um Leuten zu imponieren, die sie nicht mögen.“

(Danny Kaye)

Es muss sofort alles Geld wieder raus, das reinkommt.

Aber warum eigentlich?

Weil die meisten Menschen kein übergeordnetes finanzielles Ziel haben und weil sie falsche Glaubenssätze zum Thema Geld haben.

Und glauben Sie mir, das ist bei sehr gut verdienenden Menschen nicht anders als bei Geringverdienern.

Ich kenne Menschen, die in einem Jahr über eine Million Euro verdienen und am Jahresende mehr Schulden haben, als am Jahresanfang.

Das geht dann so weiter, bis Sie in den verdienten Ruhestand gehen.

Dieser Ruhestand der ab dem Jahr 2030 für voraussichtlich 50% der Neurentner aus Altersarmut bestehen wird, wird aber eher ein Unruhestand sein, der mit Zukunftsängsten und ständigem Mangel verknüpft sein wird.

Denn unterhalb des Niveaus von Hartz-IV ist selbst die Erfüllung von kleinsten finanziellen Wünschen nicht mehr möglich.

„Was heißt denn hier unterhalb von Hartz-IV?“

„Ist Hartz-IV denn nicht schon das Existenzminimum?“

Ja eigentlich schon, aber im Alter geht die Bundesregierung offenbar davon aus, dass Sie nicht mehr so viel essen müssen, wie ein noch voll im Saft stehender Hartz-IV Empfänger.

Deshalb gibt’s dann für Sie im Alter auch nur noch die staatliche Grundsicherung: „GRUSI“.

Das hört sich nicht nur gruselig an, sondern ist es auch.

Denn „GRUSI“ liegt noch unterhalb von Hartz IV.

Um Volker Pispers zu zitieren „können Sie sich dann aber immer noch selbst aussuchen, ob Sie sich in dem einem Monat auf das Essen und in dem anderen Monat auf das Wohnen konzentrieren wollen“.

Die Zahl der Rentner als Bezieher von „GRUSI“ steigt in Deutschland ständig an.

Nach der Pressemitteilung Nr. 136 des Statistischen Bundesamtes vom 19.04.2016 waren im Jahr 2003 257.734 Rentner auf GRUSI angewiesen, die Zahl stieg im Jahr 2015 auf 536.121.

Von 2003 bis 2015 ergibt sich also eine Steigerung der Zahl der „GRUSI“-Empfänger unter den Rentnern um 278.387 und damit um 108%.

Und diese Entwicklung wird so weiter gehen, um diese Voraussage zu treffen, muss man kein Orakel sein.

Die Rentenbezugshöhe wird jedes Jahr, und das ist bereits beschlossene Sache, durch die Agenda 2010 der damaligen Regierung Schröder, immer weiter abgesenkt, bis sie im Jahr 2030 nur noch 43% des letzten Nettogehalts entspricht.

Rechnen Sie sich doch gerne mal selbst aus, wie sie mit 43% Ihres aktuellen Nettogehaltes über die Runden kommen.

Es würde mich allerdings sehr wundern, wenn sie nach der Berechnung nicht einen gehörigen Schock hätten, nachdem wir eben festgestellt haben, dass die meisten doch tatsächlich nicht nur 43% ihres Nettogehaltes ausgeben, sondern 100% ihres aktuellen Nettogehaltes.

Altersarmut, das kann sich doch ernsthaft niemand wünschen, der seine Zukunft mal in die eigenen Hände nehmen wollte und der sich ein Bild von einem Geldgeist, einem Dschinn erschaffen hat, der seine finanziellen Wünsche erfüllen sollte.

„OK, hört sich echt nicht gut an.“

„Da gibt es doch sicher einen Ausweg?“

Ja natürlich, den gibt es.

Sie müssen neben Ihrer Rente weiteres passives Einkommen aufbauen.

„Was ist denn jetzt das passive Einkommen?“

Passives Einkommen ist das Einkommen, das ohne zeitgleich arbeiten zu müssen, quasi wie von selbst zu Ihnen kommt.

Es handelt sich also um Einnahmen aus Renten, Buchverkäufen, Lizenzen oder auch um Mieteinnahmen.

Selbstverständlich gehört auch Ihre spätere Rente dazu, die wird aber, wie wir bereits besprochen haben, alleine sehr wahrscheinlich nicht mal ausreichen, um Ihren Status Quo zu halten.

Ganz zu schweigen von den neuen Wünschen, die sicherlich hinzukommen werden, wenn Sie plötzlich deutlich mehr freie Zeit haben.

Was können Sie also tun?

Um ganz ehrlich mit Ihnen zu sein, da hilft erst mal nur, weniger auszugeben als Sie einnehmen.

Sie müssen also raus aus dem eben beschriebenen Kreislauf, der bedeutet, dass sie Ihre Ansprüche immer genau an Ihre Einnahmen anpassen.

Genau: es geht darum, einen Teil des Geldes, welches sie monatlich einnehmen zur Seite zu legen und zu sparen.

Ich weiß, das hört sich für die meisten schrecklich an, nach Verzicht und wenig Spaß.

Dass sich das für Sie so anhört, hat aber wieder nur etwas mit ihren „falschen“ Glaubenssätzen zu tun.

Wenn Sie das Ziel „finanzielle Freiheit“ verinnerlicht haben und Sparen ein Schritt auf diesem Weg ist, dann hat Sparen plötzlich einen tieferen Sinn und Sie können es mit etwas Positivem verknüpfen.

Es ist ein weiterer Schritt auf dem Weg in Ihre persönliche finanzielle Freiheit.

Denn für alle Ratschläge zur Geldanlage bzw. zur Umwandlung von aktivem in passives Einkommen benötigen Sie mindestens einen Grundstock an Eigenkapital, also eigenem Geld, welches Ihnen frei zur Verfügung steht.

Um den eigenen Status Quo festzustellen, verschaffen Sie sich zunächst Klarheit über Ihre Ausgaben und Ihre Einnahmen.

Erstellen Sie eine Excel Datei oder machen Sie einfach vier Spalten auf einem Blatt Papier. In die erste Spalte tragen Sie alle Einnahmen ein. In die nächste, die zweite Spalte gehören alle monatlichen Ausgaben, in die dritte Spalte tragen Sie die quartalsmäßigen Ausgaben ein und in die letzte Spalte alle jährlichen Ausgaben.

Um die Vollständigkeit der Ein- bzw. Ausgaben in dieser Aufstellung zu sichern, empfiehlt es sich, die Kontoauszüge eines kompletten Jahres durchzuarbeiten.

Danach addieren Sie, um die monatlichen Ausgaben zu erhalten, die einzelnen Spalten zusammen, teilen die Quartalsspalte durch drei und die Jahresspalte durch zwölf.

Jetzt stellen Sie die Summe aus den monatlichen Ausgaben plus das Drittel der Quartalsausgaben

plus das Zwölftel der Jahresausgaben Ihren monatlichen Einnahmen gegenüber.

Überlegen Sie sich dann, wenn Ihnen das Ergebnis nicht gefällt, wie Sie Ihre Einnahmen steigern und gleichzeitig Ihre Ausgaben reduzieren können.

„Wieso soll ich denn gleichzeitig Ausgaben reduzieren und Einnahmen erhöhen?“

Weil die Schere dann nach beiden Seiten und gleichzeitig in die richtige Richtung aufgeht.

Dadurch erreichen Sie Ihre neuen Ziele nun mal am schnellsten.

„Und wie, bitte schön, soll ich das machen?“

Das kann durch das Drehen an diversen Stellschrauben gelingen:

Zum Beispiel bei den Ausgaben:

Prüfen Sie Ihre Wohnsituation emotionsfrei. Ist es möglich dass Sie mehr Miete zahlen als Sie für ein Eigenheim aufwenden müssten?

Wechseln Sie zu einem günstigerem Strom- und/oder Gasanbieter. Internetportale bieten einfache Vergleichs- und Wechselmöglichkeiten an.

Haben Sie in der Vergangenheit Konsumschulden gemacht? Tilgen Sie diese so schnell wie möglich und verzichten Sie in Zukunft gänzlich darauf.

Nutzen Sie alle Steuersparpotenziale? Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater und informieren Sie sich im Internet.

Können Sie Nettogehaltsbestandteile, wie Fahrgeld, Erziehungs- oder Erholungsbeihilfen oder einen Kindergartenplatz für Ihr Kind bezahlt bekommen? Sprechen Sie mit Ihrem Arbeitgeber.

Haben Sie eine vielversprechende Geschäftsidee mit der Sie sich, vielleicht erst mal neben Ihrem Job, selbständig machen können?

Gehen Sie mit einem echten Versicherungsprofi (am besten einem Versicherungsmakler) all Ihre Versicherungen durch, ob Sie vernünftiges Einsparpotential haben. Lohnt sich eventuell ein Wechsel in die private Krankenversicherung für Sie?

Benötigen Sie alle abgeschlossenen Versicherungen wirklich? Die Stiftung Warentest berichtet regelmäßig auf Ihrer Seite www.test.de oder auch die Zeitschrift Finanztip unter www.finanztip.de

Gibt es den Handy-Vertrag bei einem anderen Anbieter billiger? Infos erhalten Sie zu diesem Thema ebenfalls zu Hauf im Internet.

Reicht Ihnen nicht auch ein kleineres Auto, wenn Sie mit dem gesparten Geld bereits ein gutes Stück auf dem Weg zur finanziellen Freiheit gehen könnten?

Zum Beispiel bei den Einnahmen:

Erbringen Sie noch bessere Leistungen in Ihrem Job und fragen Sie nach einem Bonus oder einer Gehaltserhöhung und legen Sie von jeder Gehaltserhöhung und jeder Sonderzahlung einen Teil weg.

Ich schlage Ihnen vor, 50% von jeder Sonderzahlung und jeder kommenden Gehaltserhöhung zu sparen. Mit dieser Aufteilung haben Sie von jeder Sonderzahlung und auch von jeder Gehaltserhöhung 50%, um dem Konsum zu frönen und denken trotzdem an Ihre finanzielle Zukunft.

„Ein Mann, der sowohl Geld ausgibt als auch

Geld spart, ist der zufriedenste Mann,

denn er hat beide Vergnügen.“

(Samuel Johnson)

Mr. Johnson, der 1784 starb, hätte sicher nichts dagegen, wenn wir heute die Damen integrieren.

Generieren Sie zusätzliche Einnahmen:

Wenn Sie etwas Interessantes zu erzählen haben oder begehrtes Fachwissen in einem speziellen Bereich besitzen, dann schreiben Sie ein Buch oder ein E-Book darüber und verkaufen es z.B. über Amazon.

Das kann sogar ein doppelt positiver Effekt für Sie sein, da dadurch sowohl langfristig passive Einnahmen erzielt werden können und zusätzlich noch Ihr kurzfristiges Eigenkapital steigt.

Schreiben Sie einen Blog im Internet und benutzen Sie dabei Links, Affiliate-Marketing oder Partnerprogramme. Das kann zum gleichen Doppeleffekt, wie oben bereits beschrieben, führen.

Verkaufen Sie Dinge, die Sie nicht brauchen z.B. bei eBay oder über Kleinanzeigen. Auch hier gibt es mittlerweile diverse Anbieter im Internet.

Sind Sie ein guter Sportler und haben mehr Zeit als Ihnen lieb ist? Bieten Sie Trainerstunden gegen Bezahlung an.

Haben Sie Informationen, welche Immobilien demnächst verkauft werden und wer der Eigentümer ist? Verlangen Sie eine Tippgeber-Provision von einem Immobilienmakler vor Ort dafür, dass Sie ihm diese Information zukommen lassen.

Üblich sind hier 10% der Maklerprovision, allerdings nur im Erfolgsfall. Bei den normalerweise üppigen Maklerprovisionen können aber auch 10% bereits eine ganze Menge Geld sein.

Da es hierbei wirklich um viel Geld gehen kann, rate ich Ihnen: geben Sie diese Information nicht ohne einen schriftlichen Vertrag über die Tippgeber-Provision preis.

Und haben Sie keine Angst, Fehler zu machen, das passiert erstens jedem und ist zweitens Teil des Systems, eventuell sogar wichtig für Sie.

Jeder, der etwas tut, macht auch Fehler.

Henry Ford, und der war ein sehr erfolgreicher Unternehmer, sagte:

„Unsere Fehlschläge sind oft erfolgreicher als unsere Erfolge.“

weil wir daraus viel für die Zukunft lernen können.

Aus den gemachten Fehlern und dem daraus erworbenen Wissen können sie in Zukunft noch hunderte Male profitieren.

Den Fehler machen Sie hoffentlich nur einmal.

3. Investitionsobjekt auswählen

Wenn Sie den zweiten Schritt erfolgreich gemeistert haben und einen gewissen Grundstock an Eigenkapital angespart haben, dann machen Sie den dritten Schritt auf dem Weg zur finanziellen Freiheit.

Denken Sie mit mir doch mal darüber nach, wie Sie mit dem ersparten Eigenkapital passives Einkommen generieren können.

Am Einfachsten erscheint es doch, das Geld einer großen Versicherung anzuvertrauen und eine Rentenversicherung abzuschließen.

Es bieten sich hier diverse Versicherer an, aber überlegen Sie mit mir, ob das nicht genau der Sachverhalt ist, vor dem der Onkel meines Vaters immer gewarnt hatte.

Erinnern Sie sich noch?

„Wenn jemand zu Dir kommt und sagt:

Gib mir Dein Geld, ich spar` Dir Dein Geld,

dann trittst Du Ihm kräftig in den Hintern.“

(Onkel Otto)

Ganz ehrlich, das scheint mir sogar genau der Fall zu sein, vor dem wir so eindringlich gewarnt wurden.

Lassen Sie uns also weiter suchen, wie wär´s zum Beispiel mit einer Immobilie, die Sie vermieten können?

Mit einer Immobilie könnten Sie ein lebenslanges, passives Einkommen in Form von Mieten generieren und am Ende das erworbene Vermögen sogar noch an Ihre Kinder vererben.

Legen Sie das Geld dagegen in eine Rentenversicherung ein, dann erhalten Sie normalerweise nur eine zeitlich befristete Rente, die spätestens mit Ihrem Tod endet und die Sie nicht an Ihre Kinder vererben können.

Es stellt sich mir sogar die Frage: Wie sicher ist eine solche Rentenversicherung?

„Echt jetzt, wie ketzerisch ist das denn?“

Da Versicherungsgesellschaften gesetzlich gezwungen sind, die Kundengelder in - vermeintlich sichere Geldanlagen - wie Staats- oder Firmenanleihen zu investieren, wir aber auf der anderen Seite ständig erzählt bekommen, dass fast alle Staaten überschuldet sind, dann zählen Sie doch eins und eins zusammen und beantworten sich die Frage selbst, ob diese Anlageform sicher ist.

Das Gleiche gilt übrigens auch für die eine oder andere Unternehmensanleihe, in die die Rentenversicherung Ihr Geld investiert.

Dabei ist es übrigens völlig egal, bei welchem Versicherer Sie investiert haben, das machen nämlich alle.

Nach einer Studie des Internationalen Währungsfonds aus dem Jahr 2016 ist die deutsche Bank die gefährlichste Bank der Welt. Wollen Sie wirklich von dieser Bank Anleihen halten?

Daran kommen Sie aber nicht vorbei, wenn Sie Ihr Geld von einer Versicherung sparen lassen.

Darüber hinaus bekommen Sie - im Vergleich zur Immobilieninvestition - auch nicht sofort nach Ihrer Investition in eine Rentenversicherung bereits Geld zurück, sondern erst mit dem vereinbarten Renteneintritt.

Damit geht Ihnen aber eines der schönsten Gefühle verloren: das schöne Erlebnis nämlich, dass monatlich bereits passives Einkommen bei Ihnen ankommt.

Einkommen, für das Sie einmal nicht ins Hamsterrad müssen.

Und Sie generieren kein weiteres Eigenkapital aus dem Investment in eine Rentenversicherung.

Das zusätzliche Eigenkapital werden Sie aber benötigen.

Ich gehe fest davon aus, dass eine einzige Investition auf dem Weg zur finanziellen Freiheit noch nicht ausreicht und Sie diesen Schritt also wiederholen müssen.

Bleiben wir also bei der Investition in Immobilien und schauen uns das mal näher an.

Das Investitionsobjekt muss keine Wohnung oder ein Haus sein, es kann auch das unbebaute Grundstück um die Ecke sein, welches Sie mit Parkplätzen zur Verfügung stellen.

Entweder Sie machen den Platz öffentlich zugänglich oder Sie vermieten an die in der Nähe befindlichen Firmen oder deren Mitarbeiter.

Hierzu reichen oft bereits das Investment in einen Zaun, einen Parkautomat bzw. eine Schranke aus.

Parkplätze sind darüber hinaus oft auch für die in der Nähe befindliche Gastronomie ein willkommenes Mietobjekt, das gerne für die eigenen Gäste angemietet wird.

Manchmal können Sie die gleiche Parkfläche sogar tagsüber an ein Unternehmen (bis 18 Uhr) und abends an die Gastronomie (ab 18 Uhr) vermieten.

Daneben gibt es immer wieder Eigentümer von Wohnwagen oder Wohnmobilen die einen sicheren Abstellplatz suchen. Oft reicht eine Kleinanzeige aus, um dauerhaft zu vermieten.

Sollten Sie eher einen öffentlichen Parkplatz im Auge haben, da es sich z.B. um ein Innenstadt-Grundstück handelt und Sie sich damit höhere Mieten erhoffen, so informieren Sie sich über die Anforderungen der Gemeinde an öffentliche Parkplätze und klären Sie vorher die Genehmigungssituation.

Auch die Investition in Wohnimmobilien erscheint aktuell interessant.

Die Darlehenszinsen sind zurzeit niedrig und die Entwicklung der Wohnungsmieten zeigt bereits seit Jahren nach oben.

Es ist also auch eine Überlegung wert, ob Sie nicht eine oder, je nach Geldbeutel, auch mehrere Wohnungen zum Vermieten erwerben sollten.

Um den häufigen Streitigkeiten innerhalb von Wohnungseigentümergemeinschaften aus dem Weg zu gehen, empfehle ich Ihnen dann eher den Kauf eines kompletten Mehrfamilienhauses.

Achten Sie darauf, dass die einzelnen Wohnungen nicht allzu groß sind, da sich kleinere Einheiten in der Regel schneller wieder vermieten lassen.

Je nach dem Hebel in der Fremdfinanzierung lassen sich hierbei zweistellige Renditen erzielen, wenn Sie nicht zu teuer kaufen und das Objekt keine teuren Mängel hat.

Ich habe Ihnen als Beispiel mal ein im Internet angebotenes Objekt durchgerechnet, welches bei Drucklegung aktuell war:

Die Eckdaten aus der Anzeige, noch völlig unverhandelt:

Es handelt sich dabei um ein voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen, drei Stellplätzen und drei Garagen.

Komplettrenovierung aus dem Jahr 2014

Kaufpreis	€ 345.000,00
Nebenkosten:	
Makler	€ 12.500,00
Grunderwerbsteuer	€ 22.500,00
Notar und Grundbuch	€ 5.000,00
Summe der Nebenkosten	€ 40.000,00
Monatliche Mieteinnahmen:	€ 1.900,00

Wenn Sie in diesem Beispiel die Nebenkosten in Höhe von € 40.000,00 als Eigenkapital in dieses Investment einbringen und den Kaufpreis zu 100%

fremdfinanzieren, dann bekommen Sie bei Ihrer Bank - gute Bonität vorausgesetzt.- einen Kredit für ca. 2% p.a. Zinsen und das bei 2% p.a. Anfangstilgung.

Die Annuität für die Bank beträgt in unserem Beispiel also 4% p.a. von € 345.000 = € 1.140,00 pro Monat.

Hieraus ergibt sich ein Liquiditätsüberschuss in Höhe von:

€ 1.900,00 - € 1.140,00 = € 760,00 monatlich.

Pro Jahr ist der Liquiditätsüberschuss aus dieser Immobilie folglich:

€ 760,00 X 12 Monate = € 9.120,00.

Sollten Sie diese Immobilie gänzlich ohne Fremdkapital erwerben, so ist die Rendite einfach zu berechnen:

Jährliche Mieteinnahmen (€ 1.900 x 12 Monate = € 22.800,00) im Verhältnis zur Gesamtinvestition

(Kaufpreis € 345.000,00 plus Nebenkosten € 40.000,00 = Gesamtkosten € 385.000,00).

Damit wäre die Eigenkapitalrendite bei **+5,9% p.a.**

Schon gar nicht schlecht im Verhältnis zu einem von der Bank für Spareinlagen zu bekommenden Zinssatz.

Das geht aber noch deutlich besser.

Bei einer 100%igen Fremdfinanzierung des Kaufpreises in Höhe von € 345.000,00 ist die jährliche Rendite nämlich der Liquiditätsüberschuss nach Annuität per anno (€ 9.120,00) im Verhältnis zum eingesetzten Eigenkapital von € 40.000,00.

Damit ist die Rendite bei **+22,8% p.a.**

Jetzt werden aufmerksame Leser sagen: „da fehlt doch noch der Tilgungsanteil bei der Bank, die anfänglichen 2% p.a., die steigern doch auch jedes Jahr mein Eigenkapital dadurch, dass ich geringere Schulden habe, oder?“

Tatsache, wenn ich jetzt die Tilgung von 2% p.a., die aus der Monatsmiete direkt an die Bank gezahlt wird und damit die eigene Darlehensschuld monatlich tilgt, noch in die Eigenkapitalrendite hineinrechne, ergibt sich eine Eigenkapitalrendite in Höhe von **+40,05% p.a.**

Fast unglaublich, nicht wahr?

„Da muss doch ein Haken sein?“

Ja sicher, ein Haken ist natürlich auch dabei.

Sie müssen sinnvollerweise Rücklagen für eventuelle Instandhaltungen bilden. Auch ein Mietausfall kann drohen, wenn ein Mieter, aus welchem Grund auch immer, nicht zahlt oder eine

Wohnung wegen Mieterwechsel eine gewisse Zeit lang leer steht.

Deshalb sollten Sie auch das Ziel verfolgen, mehrere Wohnungen zu besitzen.

Zum einen verringern Sie damit das Leerstandsrisiko bezogen auf den Gesamtbestand an Immobilien.

Zum anderen erhöhen Sie den monatlichen Überschuss aus Ihren Immobilien, da Sie ab jetzt meinem Rat folgen, sich bei jedem neuen Investment auch selbst bezahlen zu lassen.

Ihr eigener Bestand an Wohnungen sollte folglich immer weiter ausgebaut werden, um aus aktivem Einkommen auf Dauer ein zu Ihren Zielen passendes passives Einkommen zu generieren.

Und bitte achten Sie darauf, dass bei jedem Immobilienkauf ein Liquiditätsüberschuss erzielt wird. Wenn das nicht darzustellen ist, suchen Sie lieber ein anderes Objekt.

Sie benötigen den Liquiditätsüberschuss zum einen, um Rücklagen bilden zu können und zum anderen denken Sie bitte an den aktuell wohl bekanntesten Finanzbuchautor und erfolgreichen Unternehmer Robert T. Kiyosaki der sagt:

„Wenn Sie schon Risiko eingehen,

dann sorgen Sie dafür,

dass Sie auch bezahlt werden.“

Darüber hinaus muss man natürlich auch das Risiko der Vermietbarkeit bzw. der späteren Verkäuflichkeit der Immobilie ansprechen.

Wenn Sie in einem strukturschwachen Gebiet eine Immobilie kaufen, dann kann es sein, dass die Immobilie nicht vermietbar und/oder nur unter hohen Abschlägen überhaupt verkäuflich ist.

Der Vorteil, dass die Immobilie in einer solchen Region zwar deutlich billiger ist, wird dann von dem oben beschriebenen Nachteil meiner Meinung nach überlagert.

Ein weiterer Tipp:

Lassen Sie sich nicht von der aktuellen Vermietungssituation einer Immobilie blenden.

Wenn z. B. in der Immobilie eine Bankfiliale Mieter ist, dann denken Sie bitte daran, dass alle Banken zurzeit daran arbeiten, Ihr Filialnetz zu verkleinern.

Banken schließen in der Regel zuerst die Filialen, die nicht in bankeigenen Immobilien sind.

Nach der Kündigung durch die Bank kann sich die Rendite der Immobilie ganz anders entwickeln, als versprochen.

Prüfen Sie also den Mietvertrag ganz genau auf Ausstiegsklauseln und Restlaufzeiten.

Bei teilweiser gewerblicher Vermietung prüfen Sie bitte immer auch die umsatzsteuerliche Situation.

Lassen Sie sich vom Vermieter eine Aufstellung übergeben, in der sämtliche Investitionen der letzten 10 Jahre verzeichnet sind, bei denen der Vermieter Vorsteuern gezogen hat, eine sogenannte § 15a UStG Aufstellung.

Sollten Sie nämlich die Nutzung der Immobilie in Richtung einer umsatzsteuerfreien Vermietung ändern, dann trifft Sie der Steuerhammer.

Denn dann müssen Sie die vom Voreigentümer zu Unrecht gezogene Vorsteuer anteilig ans Finanzamt zurückzahlen.

Meiner Meinung nach bleiben Sie bei Ihrer Suche also besser bei einer Immobilie, die vollständig für private Wohnzwecke genutzt wird und wurde.

4. Finanzierung sicherstellen

Im dritten Schritt habe ich Ihnen gezeigt, dass es der Eigenkapitalrendite durchaus zuträglich sein kann, wenn Sie die Investition in eine Mietimmobilie fremdfinanzieren.

Wenn Sie sich für ein solches Objekt interessieren, dann sollten Sie bereits parallel mit verschiedenen Banken Ihr Investitionsprojekt besprechen und sich Finanzierungsangebote einholen.

Im Internet können Sie bereits im Vorfeld mehrere Banken oder auch Finanzierungsvermittler zu möglichen Konditionen befragen. Diese legen Sie dann auch Ihrer Hausbank vor, um zu erfragen, ob Ihre Hausbank bei den genannten Konditionen mithalten kann und will.

Sorgen Sie aber durch Nachfrage bei den involvierten Banken dafür, dass nicht jede Ihrer Anfragen von diesen bereits als verbindliche Kreditanfrage behandelt wird.

Eine verbindliche Kreditanfrage wird bei der Schufa in Ihren Akten vermerkt.

Das ist zwar noch kein Negativmerkmal, aber Sie können sich sicher vorstellen, dass mehrere Kreditanfragen bei verschiedenen Banken sich nicht positiv auf Ihr bankinternes Rating auswirken werden.

Denken Sie aber auch an das Beispiel meines Vaters und vertrauen Sie nicht nur auf eine einzige Bank.

Konkurrenz belebt auch hier das Geschäft.

Unterhalten Sie immer mindestens zwei Konten bei zwei verschiedenen Banken.

Wenn Sie kein Großinvestor oder Großunternehmer sind, benötigen Sie in der Regel auch keine internationale Großbank.

Außer, wenn Sie regelmäßige Auslandszahlungen machen müssen, sind sie bei der örtlichen Volksbank und der Sparkasse normalerweise besser aufgehoben.

Wenn Sie sich dann am Ende einer langen Suche für eine Immobilie entschieden haben, sollte die Finanzierung bereits parallel stehen.

Um nicht am Ende mit leeren Händen, das heißt ohne Finanzierung dazustehen, empfehle ich daher dringend, einen guten Draht zu Ihrem Betreuer bei mindestens einer Ihrer beiden Hausbanken aufzubauen.

Nach meinen anfänglichen Warnungen vor den „bösen Bankern“ mag sich das jetzt zwar etwas widersprüchlich anhören.

Wollen wir doch die Banken einmal auf das reduzieren, wofür sie ursprünglich einmal gegründet wurden: die Kreditvergabe.

Dafür werden sie noch immer benötigt.

Darüber hinaus machen viele Bankangestellte einen guten Job und distanzieren sich selbst von der in manchen Banken, zumindest früher manchmal gelebten „Kundenabzocke“.

Banken bzw. Kreditinstitute hatten ganz früher mal den Hauptzweck, Unternehmer und alle anderen, die investieren wollen, mit Geld zu versorgen.

Das Geld hatten andere zum Sparen und Verzinsen dort abgegeben, weil sie nichts Besseres damit anzufangen wussten.

Sie hatten also die Rolle des „ehrlichen Maklers“ zweier Interessen und zwar zwischen denen, die zu viel Geld hatten und denen, die zu wenig Geld hatten.

Durch die Differenz zwischen dem Zinssatz, den sie dem Geldgeber zahlten und dem Zinssatz, den sie vom Kreditnehmer bekamen, konnten Banken Jahrhunderte lang sehr gut leben.

Wenn man jetzt zusätzlich noch darüber nachdenkt, dass Banken das Recht haben, die von Ihnen hinterlegbare Geldmenge nicht nur einmal, sondern mehrfach auszuleihen, kann ich beim besten Willen nicht verstehen, wie Banken jemals Verluste machen können.

Geschäftsbanken dürfen zwar nicht einfach Geld drucken, wie die Bundesbank, aber sie haben das Recht, sogenanntes Giralgeld zu schöpfen.

Das ist Geldvermehrung wie durch Zauberhand.

Selbst bei der durch die Banken aktuell als unerträglich, weil in deren Augen als viel zu hoch angesehenen 8%igen Hinterlegungspflicht für zu vergebende Kredite, kann die Bank immerhin noch das 12,5-fache der Summe verleihen, die sie insgesamt hinterlegen kann.

Jetzt fragt man sicher zurecht, wie Banken bei dem Geschäftsmodell überhaupt Verluste machen können?

Indem man aus Gier Kredite an Kunden vergibt, die diese niemals aus eigener Kraft zurückzahlen können (Stichwort: Subprime Kredite in den USA) und indem man die internationalen Investmentgeschäfte pervertiert und als Wettbüro oder als Spielkasino nutzt.

Und das ist dann nicht etwa Las Vegas in klein, sondern in XXXXL.

Trotz all dieser Missstände benötigen Sie eine seriöse Bank als Kreditgeber, um neben Ihrem angesparten Eigenkapital eine Immobilie mit Fremdkapital erwerben zu können.

Zum einen würde es zu lange dauern, um den Investitionsbetrag in Gänze selbst anzusparen und zum anderen wäre die Eigenkapitalrendite ohne den Hebel durch günstiges Fremdkapital zu gering, um die nicht zu leugnenden Risiken zu tragen.

5. Die ersten Erfolge spüren

Sind alle vorherigen Schritte erfolgreich gewesen, dann können Sie jetzt zur Tat schreiten und sich schon sehr bald über die ersten Früchte in Form von monatlichen Mieteinnahmen freuen.

Die monatlichen Mieteinnahmen setzen Sie zum einen für die Finanzierungsrate an die Bank ein, zum anderen sparen Sie den erzielten Liquiditätsüberschuss weiter an.

„Wenn Sie schon Risiko eingehen,

dann sorgen Sie dafür,

dass Sie auch bezahlt werden.“

sagt Robert T. Kiyosaki in seinem sehr empfehlenswerten Buch: „Rich Dad Poor Dad“.

Nehmen Sie diesen Ratschlag bitte ernst.

Ich kann ihn eigentlich nicht oft genug wiederholen.

Sicher ist es nicht risikolos, eine Immobilie zum Fremdvermieten zu kaufen.

Der Mieter könnte ein Mietnomade sein und neben einigen Monaten nicht bezahlter Mieten auch noch ein Chaos hinterlassen.

Die Immobilie kann versteckte Mängel enthalten, die man beim Kauf nicht gesehen hat und die jetzt teuer repariert werden müssen.

Das alles ist möglich und passiert womöglich sogar.

Das sollte Sie aber nicht davon abhalten, aus Angst den Weg zur finanziellen Freiheit nicht zu gehen.

Denken Sie daran:

„Die Mutter aller Freiheiten

ist die Angstfreiheit.“

Machen Sie sich also lieber schlau, wie Sie diesen - zugegebenermaßen realen.- Risiken begegnen.

Auch hier gilt wieder: Wissen ist Macht, denn

„Wissen beseitigt die

zwei Feinde von Wohlstand:

Risiko und Angst.“

(Charles Givens)

Prüfen Sie möglichst alle Risiken ganz genau, bevor Sie eine Immobilie kaufen.

Wie ist der Zustand der Immobilie?

Gehen Sie mit einem Fachmann, den Sie selbst bezahlen, in die Immobilie und besichtigen Sie alles ganz genau.

Lassen Sie sich die Reparatur- und Instandhaltungsrechnungen der letzte Jahre zeigen,

auch wegen der eventuell noch bestehenden Garantien und die Kontaktdaten der Handwerker, die hier schon gearbeitet haben.

Diese können oft auch gute Informationen zum Zustand der Immobilie geben.

Fragen Sie doch ruhig mal den Heizungsbauer, der die jährliche Wartung der Heizung macht, nach dem Zustand der Heizungsanlage und wann sie seiner Meinung nach ersetzt werden muss.

Lassen Sie sich die Immobilie betreffende Anlage V der letzten drei Jahre aus der Steuererklärung des Verkäufers zeigen.

Daraus lässt sich sowohl die tatsächlich vereinnahmte Miete im Vergleich zur Miete laut Mietvertrag, als auch die tatsächlich bezahlten Instandhaltungen der letzten Jahre erkennen.

Wer sind Ihre zukünftigen Mieter?

Haben die Mieter die im Mietvertrag vereinbarte Miete in der Vergangenheit regelmäßig überwiesen oder gab es Einbehalte und Mietminderungen wegen Mängeln der Immobilie?

Waren oder sind einige der Mieter eventuell nicht zahlungsbereit oder gar insolvent?

Lassen Sie sich Kontoauszüge zeigen.

Vertrauen ist gut, aber hier ist Kontrolle besser.

Wie wurde die Kaution hinterlegt?

Hat der Vermieter ein Kautionssparbuch bekommen oder hat eine Bank eine Mietbürgschaft ausgestellt?

Liegen die Kautionssparbücher bzw. die Originale der Bürgschaftsurkunden vor und können dem neuen Eigentümer übergeben werden?

Sollten Sie eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus kaufen wollen, so lassen Sie sich die Protokolle der letzten Jahre von den Eigentümerversammlungen zeigen.

Wie hoch ist die Instandhaltungsrücklage der Wohnanlage und wofür soll sie verwendet werden?

Reden Sie mit dem Verwalter der Immobilie und fragen Sie ihn nach Reparaturstau oder ständig nörgelnden Miteigentümern.

Gibt es Mieter oder Miteigentümer, die alles und jedes verbieten oder verhindern wollen?

Hierzu gibt es darüber hinaus noch weitere empfehlenswerte Informationen von Experten wie z.B. von dem Immobilien Profi Alex Fischer oder Gerald B. Hörhan, dem „Investment Punk“ kostenfrei auf YouTube anzusehen.

Sie haben es bereits von mir gelesen: Wissen ist Macht, aber hören Sie sich mahnend auch Johann Wolfgang Goethe an:

„Mit dem Wissen wächst auch

der Zweifel.“

Ja, da ist sie wieder, die Angst vor der Entscheidung, die Angst, Fehler zu machen, die Angst, nachher als der Dumme dazustehen, wo doch die anderen alle gewarnt hatten.

Sie haben gelernt, Ihr großes Ziel nicht aus den Augen zu verlieren und dass Fehler zum Leben einfach dazu gehören.

Akzeptieren Sie dieses als feststehende Regel und vertrauen Sie auf Ihre selbst getroffene Entscheidung.

Nur wenn Sie jetzt aufgeben, dann haben Sie wirklich verloren. Also denken Sie bitte daran, dass es zwar ein langer Weg ist, aber einer, den es sich lohnt zu gehen.

„Die meisten Menschen überschätzen,

was sie in einem Jahr tun können

und unterschätzen,

was sie in zehn Jahren tun können. “

(Jim Rohn)

Steuerparadies Deutschland

Und zum Schluss der steuerliche Deal bei Immobilien in Deutschland, der Sie sicherlich manchmal staunen lässt.

Immobilien sind in Deutschland seit Jahrzehnten bereits steuerlich begünstigt, das zieht sich durch mehrere Steuerarten.

Es gibt Steuervorteile bei der Einkommensteuer, bei der Umsatzsteuer, bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer…

Teilweise ist sogar eine vollständige Steuerbefreiung möglich.

Der Gewinn beim Verkauf einer, im Privatvermögen gehaltenen, vermieteten Immobilie ist in Deutschland nach einer Besitzdauer von 10 Jahren grundsätzlich steuerfrei.

Sollte die Immobilie von Ihnen selbst bewohnt werden, so reduziert sich die sogenannte Spekulationsfrist auf 2 Jahre.

Sollte die Immobilie vom Zeitpunkt des Kaufes an immer nur selbst genutzt worden sein, dann müssen Sie noch nicht mal die zwei Jahre abwarten, um steuerfrei verkaufen zu können.

Sollten Sie das Familienwohnheim auf Ihren Ehegatten übertragen wollen, völlig unabhängig vom Wert der Immobilie, so können Sie das in Deutschland ohne Anrechnung auf die Freibeträge bei Erbschaft- oder Schenkungssteuer in der Regel komplett steuerfrei tun. Selbst wenn die Immobilie mehrere Millionen Euro wert ist.

Diesen „Steuertrick“ können Sie in Deutschland auch mehrmals hintereinander steuerfrei anwenden, um Vermögen schenkungssteuerfrei auf den Ehegatten zu übertragen. Besprechen Sie das aber bitte vorher unbedingt mit Ihrem Steuerberater.

Für die Vermietung von Wohnungen an Privatpersonen gibt es eine grundsätzliche

Umsatzsteuerbefreiung, auch der Verkauf kann gänzlich umsatzsteuerfrei geschehen.

In Deutschland sind die Besitzsteuern auf Grundbesitz im internationalen Vergleich extrem niedrig.

Die Grundsteuer in Deutschland beträgt in der Regel unter einem Promille des Verkehrswertes.

Zum Vergleich: in den USA beträgt die Grundsteuer, je nach County, zwischen 5 und 40 Promille des Verkehrswertes per anno.

Eine Immobilie die einen Verkehrswert von ca. 1 Million € hat, wird in Deutschland, je nach Lage, mit ca. € 700 Grundsteuer pro Jahr besteuert.

Zum Vergleich: In den USA müssten Sie für eine gleichwertige Immobilie bis zu 40.000 Dollar pro Jahr an Grundsteuer (Property Tax) bezahlen.

Jetzt verstehen Sie sicher auch, warum in den USA viele Menschen in Wohnanhängern wohnen.

Ein feststehendes Haus kann sich in den USA, auch aufgrund der immens hohen laufenden Kosten, nicht jeder leisten.

In den USA wird übrigens auch der Verkauf einer Immobilie ohne Rücksicht auf die Besitzdauer immer versteuert, wenn sie nicht selbst mindestens zwei Jahre lang als Hauptwohnsitz vom Eigentümer genutzt wurde.

In Deutschland können Sie bei Vermietung Ihrer Immobilie den Teil des Kaufpreises, der auf das Gebäude entfällt, gewinnmindernd steuerlich abschreiben.

Das Finanzamt hat der Aufteilung des Kaufpreises im notariellen Kaufvertrag übrigens zu folgen, sofern die vorgenommene Aufteilung nicht eindeutig willkürlich oder eindeutig falsch ist.

Der Zinsaufwand, den Sie für eine vermiete Immobilie an die Bank zahlen, können Sie natürlich auch gewinnmindernd steuerlich geltend machen.

Ebenso, wie sämtliche Instandhaltungen und Reparaturen an den vermieteten Immobilien gewinnmindernd anzusetzen sind.

Achten Sie bei Reparaturen in den ersten drei Jahren nach dem Kauf aber auf die sogenannte 15% Grenze.

Diese bedeutet, dass Instandhaltungen und Reparaturen in den ersten drei Jahren nach dem Kauf der Immobilie nicht über 15% des, auf das Gebäude entfallenden, Kaufpreisanteils übersteigen sollten.

Das Finanzamt wird diese Kosten nicht als sofort abzugsfähige Kosten, sondern nur in Höhe der Abschreibung (in der Regel 2% p.a. davon) jährlich als Kosten zulassen.

Das Finanzamt geht dann nämlich davon aus, dass die gesamten Kosten der ersten drei Jahre nachträgliche Anschaffungskosten für die Immobilie sind und deshalb nur im Wege der Abschreibung steuerlich als Kosten geltend gemacht werden können.

Diese Regelungen gelten oder galten zumindest im Zeitpunkt, als ich dieses Buch geschrieben habe.

Bitte befragen Sie vor der Investition Ihren Steuerberater oder, falls Sie noch keinen haben, suchen Sie sich einen guten.

Lassen Sie mich hier noch eine Lanze für gute Berater brechen, denn, wer am Berater spart, der ist ein Dummkopf.

Auf Ihrem Weg zu finanzieller Freiheit spielt natürlich auch die steuerliche Betrachtungsweise eine nicht unerhebliche Rolle.

Da ich seit fast 30 Jahren in dem Metier tätig bin, kann ich Ihnen nur dringend raten, sich einen

wirklich guten Berater zu suchen, denn der Steuerdschungel in Deutschland ist wirklich dicht.

Lassen Sie sich nicht von vermeintlich kostenlosen Beratungen die Augen trüben.

Fragen Sie sich doch mal, wer den kostenlosen Berater bezahlt?

Nun, das kann ich Ihnen sagen: auf jeden Fall Sie, allerdings nur indirekt, da die Kosten auf das Produkt aufgeschlagen werden, welches er Ihnen verkaufen wird.

Nur wenn Sie Ihre Berater selbst und gut bezahlen, dann sind diese unabhängig und werden wirklich Ihre Interessen vertreten.

Wenn Sie Ihren Berater nicht selbst bezahlen, dann gibt es einen anderen, der ihn bezahlt.

Dann zahlen Sie hinterher doppelt und dreifach, weil er eben nicht Ihre, sondern die Interessen seines Dienstherrn vertritt.

Diese Interessen stehen Ihren aber oft diametral entgegen.

Das merken Sie aber vielleicht erst zu spät, wie damals auch mein Vater und das wünsche ich Ihnen nicht.

Die steuerlichen Regelungen können sich in Deutschland sehr schnell ändern, bei uns gibt es mittlerweile jährlich Änderungsgesetze zum geltenden Steuerrecht.

Zum Abschluss noch ein Witz unter Berufskollegen:

Ein Prüfling, der im Vorjahr bei der Steuerberaterprüfung durchgefallen war, tritt im Folgejahr wieder zur Prüfung an.

Nachdem er den Umschlag mit den Prüfungsfragen geöffnet hat, ruft er die Prüfungsaufsicht zu sich und

sagt ihr, dass seiner Meinung nach die Umschläge mit den Prüfungsfragen vertauscht wurden.

Er habe genau dieselben Fragen wie im Jahr zuvor bekommen.

Die Aufsicht antwortete sichtlich unbeeindruckt:

„Machen Sie sich mal keine Gedanken, das ist völlig in Ordnung so, die Antworten haben sich ja komplett geändert“.

Ich hoffe sehr, das Lesen hat Ihnen Spaß gemacht und Sie dazu animiert, Ihre Einstellung zu Geld zu hinterfragen.

Darüber hinaus wünsche ich Ihnen, dass Sie zum Handeln angeregt wurden, Ihre eigene finanzielle Zukunft in die eigenen Hände zu nehmen.

Schreiben Sie mir und lassen mich wissen, wie Sie dabei vorankommen, ich würde gerne daran teilhaben.

Wenn Sie mir an rij65@gmx.de Fragen stellen wollen, so werde ich diese gerne in einer aktualisierten Fassung dieses Buches oder aber in einem der nächsten Bücher in dieser Buchreihe „Ihr Weg zur finanziellen Freiheit“ oder sogar bereits in den nächsten Seminaren beantworten, je nach Relevanz und Wichtigkeit der gestellten Fragen.

Geben Sie mir bitte eine Bewertung zu diesem Buch, ich freue mich über jede ehrliche Meinung und werde versuchen die Bücher besser zu machen.

Sollte Ihnen dieses Buch gefallen haben und Sie jetzt der Meinung sein, dass das noch nicht alles gewesen sein kann, so haben Sie natürlich Recht.

In meinem nächsten Buch erzähle ich Ihnen, wie man durch eine Konzernstruktur in Deutschland, dann, wenn es darauf ankommt und das große Geld fließt, zu einer 7,5 Promille Besteuerung kommen kann.

Ja. Sie lesen richtig! 7,5 Promille. Dazu müssen Sie nicht Google oder Amazon heißen, Sie müssen mit Ihrer Firma auch nicht nach Irland oder auf die Cayman Islands ziehen.

Das ist mit der richtigen Konstruktion aktuell auch in Deutschland möglich.

Bleiben Sie mir gewogen.

Ihr Ralf Ingo Jacob

-Literaturempfehlungen zum Thema

nach den Vornamen der Autoren gegliedert (mein Buch, meine Regeln):

Alex Fischer: Reicher als die Geissens; AF Media

Anthony Robbins: Das Robbins Power Prinzip; Allegria

Bodo Schäfer: k(l)eine Rente… na und?; FBV

Bodo Schäfer: Der Weg zur finanziellen Freiheit; Campus

Brand eins Wissen: China in Zahlen; statista.com

Christopher Klein & Jens Helbig: Erfolgreich werden: 99 geniale Tipps & Tricks, Eigenverlag

Claus David Grube: Das Zen der ersten Million, Econ

Dale Carnegie: Sorge dich nicht – lebe!; Fischer

Dieter Lange: Sieger erkennt man am Start, Verlierer auch; Econ

Dieter Otten: Die 50+ Studie; rororo

Erna Hüls: Ein Coach für alle Fälle; jKamphausen

Eva-Maria Zurhorst: Liebe dich selbst und es ist egal, wen du heiratest; Goldmann ARKANA

Gary Chapmann: Die fünf Sprachen der Liebe, Francke

Gerald Hörhan: Investment Punk: Warum ihr schuftet und wir reich werden; Der Drehbuchverlag / edition a

Gerald Hörhan: Gegengift. Wie euch die Zukunft gestohlen wird. Was ihr dagegen tun könnt; Bastei Lübbe

Hans-Rüdiger Schwab: Einfach leben; dtv

Jim Collis: Der Weg zu den besten; dtv

Jochen Maybach: Die Gewohnheiten der oberen 1%; Eigenverlag

Johann Philipp von Bethmann: Unbezahlte Rechnungen; IMK

John Izzo: Die fünf Geheimnisse, die Sie entdecken sollten, bevor Sie sterben; Riemann

John-Roger & Peter McWilliams: You can´t afford the luxury of a negative thought; Prelude Press

John Strelecky: The Big Five for Life, Was wirklich zählt im Leben; Aspen Light Pubishing

Klaus Douglass & Fabian Vogt: Expedition zum ICH; c+p Verlag

M J Demarco: The Millionaire Fast Lane, Crack the code to wealth and live rich for a lifetime; Viperion Publishing Corporation

Marc Aurel: Selbstbetrachtungen; Kröner

Martin E.P. Seligmann: Der Glücks-Faktor; Ehrenwirth

Matthew Mockridge: Mit Freunden macht man keine Geschäfte; Gabal

Matthias Weik & Marc Friedrich: Der größte Raubzug der Geschichte, Warum die Fleißigen immer ärmer und die Reichen immer reicher werden; Tectum Sachbuch

Markus Bellmann: Der entspannte Weg zum passiven Einkommen, Eigenverlag

Napoleon Hill: Denke nach und werde reich, Die Erfolgsgesetze; pickup

Napoleon Hill & William Clement Stone: Erfolg durch positives Denken; Ariston

René Egli: Das Lola Prinzip; Editions D´Olt

Richard Carlson: Werde glücklich, werde reich!; Knaur

Robert T. Kiyosaki: Rich Dad Poor Dad, FBV

Robert T. Kiyosaki: Rich Dad´s Investment Guide, FBV

Robert T. Kiyosaki: Cashflow Quadrant, FBV

Robert T. Kiyosaki: Bevor du deinen Job kündigst, FBV

Stephen R. Covey: Die 7 Wege zur Effektivität, Prinzipien für persönlichen und beruflichen Erfolg; Gabal

T. Harv Eker, So denken Millionäre, Die Beziehung zwischen Ihrem Kopf und Ihrem Kontostand; Heyne

Tommy Jaud: Einen Scheiß muss ich; Fischer

Thorsten Havener: Denk doch, was du willst; Wunderlich

Timothy Ferriss: Tools of Titans, the tactics, routines and habits ob billionaires, icons and world class performers; Vermilion

Timothy Ferriss: Die 4-Stunden Woche, mehr Zeit, mehr Geld, mehr Leben; ullstein

Udo Schroeter: Bin am Meer; adeo

Werner Tiki Küstenmacher & Lothar J. Seiwert: Simplify your life; Campus

Hier noch ein Auszug aus meinem nächsten Buch:

Steuerparadies Deutschland II

Ihr Weg zur finanziellen Freiheit

-Nachdenken

„Wer den ganzen Tag arbeitet

hat keine Zeit Geld zu verdienen.“

(John D. Rockefeller)

Um diesen Satz zu verstehen musste ich erst einmal eine ganze Zeit lang darüber nachdenken. Sofort hatte sich mir der darin liegende Sinn nicht erschlossen.

Da der Satz aber von einem so wohlhabenden und erfolgreichen Mann stammte, wollte ich mehr darüber wissen. Was war Rockefellers Geheimnis?

Das wollte ich unbedingt ergründen, denn ich hatte mich aufgemacht auf meinen Weg zur finanziellen Freiheit und konnte gute Ratschläge von erfolgreichen Menschen gut gebrauchen.

Aber was war das Geheimnis, das ich aus diesem Satz herauszuhören glaubte oder gab es gar keines und ich interpretierte viel mehr hinein als tatsächlich drin war?

Wenn ich an die Bücher dachte, die ich im Studium lesen musste, nein, da konnte ich mich an kein solches Geheimnis erinnern.

Wie Sie vielleicht schon aus dem ersten Band der Buchreihe „Steuerparadies Deutschland“ wissen, habe ich Betriebswirtschaft und Jura studiert, aber in beiden Studiengängen habe ich von dieser Art des Geldverdienens, wie sie Rockefeller vorschlägt, nichts erfahren.

Wenn man das Zitat nochmal liest, dann hört sich das doch auch so an, als sei arbeiten gar nicht der entscheidende Weg zu Reichtum?

Da hatte ich aber bis dato was ganz anderes gehört.

„Wie bitte sollte ich denn ohne Arbeit reich werden können?“

Ganz im Gegenteil zu diesem Zitat klang alles was ich in meinem Berufsleben als Angestellter erfuhr eher wie: „arbeite lange und hart und wenn das nicht reicht, dann noch länger und noch härter um voran zu kommen“.

Dass man aber im Hamsterrad letztlich nicht wirklich vorankommt, das hatten wir ja bereits im ersten Teil der Buchreihe beleuchtet.

Das immer schnellere Drehen am Hamsterrad konnte es nicht sein, aber wie ist das Zitat dann zu verstehen?

Nach meinem Verständnis hat Rockefeller damit ausdrücken wollen, dass die ausschließliche Fokussierung auf die tägliche Arbeit nicht reich machen kann.

Da muss noch etwas hinzukommen, klar, aber was?

Heute bin ich mir aufgrund eigener Erfahrungen sicher, dass, wer neben der täglichen Arbeit nichts anderes mehr für seine finanzielle Zukunft tut, der hat auch keine Chance auf wirklichen Reichtum oder finanziell frei zu sein.

Die Fortbildung in finanzieller Hinsicht, das Nachdenken und die Planung der eigenen Zukunft und danach die konsequente Durchführung des wohl überlegten Plans, das zusammen führt letztendlich zu Reichtum und finanzieller Freiheit.

In den Lehrbüchern, die ich im Studium lesen sollte, war darüber leider nichts zu erfahren. Zumindest wurde mir dieser Zusammenhang dort nicht klar.

Unter anderem der Ratschlag von Rockefeller hat mich mittlerweile finanziell frei gemacht und er hat auch dazu beigetragen, dass ich nicht mehr im Hamsterrad laufe.

Das hört sich fast zu gut an, um wahr zu sein?

Wie ging das, fragen Sie sich jetzt sicherlich?

Nun, dazu möchte ich Ihnen meine Geschichte erzählen, denn von Geschichten lernen wir seit tausenden von Jahren und nach meiner Erfahrung lassen sich Geschichten besser merken als alles andere.

Die Geschichte meines Vaters bzw. meiner Eltern hatte ich Ihnen bereits im ersten Teil der Buchreihe erzählt und mit dieser Geschichte war eng verbunden, wie ich dazu gekommen bin mich überhaupt für ein so „trockenes Thema“ wie das Steuerrecht und die Betriebswirtschaft zu interessieren.

Durch die Geschichte meines Vaters habe ich erkannt, dass sowohl finanzwirtschaftliches Knowhow als auch das juristische Fachwissen Herrschaftswissen darstellen können.

Wer sich kein eigenes Wissen in diesem Bereich aufbaut oder das vermeintliche Wissen falsch anwendet, der geht auf einem riskanten Weg der sogar die wirtschaftliche Existenz kosten kann, selbst wenn er in anderen Bereichen bestens ausgebildet ist, einen großen Teil zum Wohlergehen anderer beiträgt und sich immer ordentlich verhält.

Das, für ein Leben in finanzieller Freiheit notwendige Wissen, wird Ihnen weder in der Schule noch in der Hochschule beigebracht. Dies habe ich Ihnen bereits im ersten Buch der Buchreihe deutlich gemacht

Einen Wissensturbo in Form eines Mentors oder eines Finanz-Coaches hatte ich, wie Sie schon wissen, auch nicht.

Aber ich habe viele Bücher zu dem Thema gelesen und zusammen mit den Erfahrungen aus meiner tagtäglichen Arbeit habe ich erkannt, dass es manchmal notwendig ist inne zu halten und sich vollständig auf sich selbst und seine eigene Situation zu konzentrieren um etwas zu verbessern.

Mit meiner Buchreihe möchte ich Ihnen als Finanz-Coach zur Seite stehen und Ihnen erprobte Modelle vorschlagen, wie sie den Weg zur finanziellen Freiheit begehen können und warum es sich lohnt diesen langen und oft auch steinigen Weg zu gehen.

Führen Sie eine Art Tagebuch, Sie müssen es ja nicht so nennen, in dem Sie Ihre Ideen und wichtige Gedanken aufschreiben um sie bei passender Gelegenheit wieder vorzunehmen.

Ich habe seit etwa 10 Jahren ein kleines schwarzes Buch bei mir, indem ich Gedanken, Investmentvorschläge, Ideen für mein nächstes Buch oder meine nächste Geschäftsidee aber auch Kontostände, und noch vieles mehr, Privates wie Geschäftliches, festhalte. Mittlerweile ist daraus schon eine kleine Sammlung entstanden.

Wenn ich die Zeit finde, mal wieder über meine Situation nachzudenken und die Ergebnisse mit den Sollzahlen zu vergleichen, dann nehme ich oft auch mein kleines schwarzes Buch zur Hand und blättere es auf der Suche nach passenden Gedanken oder Anregungen durch, die zu meiner Situation passen.

Ich reflektiere die Momente, in denen ich die Notizen gemacht habe und versuche die Gedanken in die Zukunft zu extrapolieren.

Manchmal kann man es sich aber nicht aussuchen, wann man innehalten will sondern äußere Einflüsse zwingen einen dazu.

Impressum

Text Copyright © 2017

Ralf Ingo Jacob LL.M. (Com.)

Master in Commercial Law

Diplom-Kaufmann

Steuerberater

Vereidigter Buchprüfer

Fachberater für Restrukturierung und

Unternehmensplanung (DStV e.V.)

Altkönigstraße 1-3

61440 Oberursel

E-Mail: rj@jacob-partner.de

Umschlaggestaltung und Lektorat:

Gecko & Co GmbH, Oberursel am Taunus

Druck und Bindung:

Amazon Distribution GmbH, Leipzig

Alle Rechte vorbehalten, Nachdruck oder Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Dieses E-Book ersetzt keinen Rechtsrat.

Für Links oder Verweise in diesem Buch wird keine Haftung übernommen. Für die Inhalte auf verlinkten Seiten sind die Seiteninhaber verantwortlich.

Für die Aussagen von Personen, auf die in diesem Buch hingewiesen wird, sind ausschließlich diese Personen verantwortlich.

Obwohl ich bestrebt bin, inhaltliche und typografische Richtigkeit zu liefern, können Fehler in Inhalt und Typographie auftreten.

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

Die hessische Landesbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Hochschul- und Landesbibliothek; Bibliografische Daten sind im Internet über http://www.hs-rm.de abrufbar.

ISBN 978-1-52044-834-3

Proof