

Die aufgestellten Fallen Beispiele aus der Praxis

Es gibt eine Reihe von Fällen, in denen sich das „Finanzierungspaket“ einer Eigentumswohnung von insgesamt 137 200 Mark zusammensetzt aus knapp 86 000 Mark realem Wohnungswert und über 51 000 Mark Gebühren. „Der Gebührenanteil wird auf die beteiligten Firmen verteilt. Wenn ein Bauträger 50 solcher Wohnungen verkauft, verdienen sich die Firmen eine goldene Nase“, meint Hans Tillich, Vorsitzender des Verein für Existenzsicherung. Den Käufern würde vorgegaukelt, die Wohnung sei schon nach fünf Jahren mit Gewinn zu verkaufen. Das jedoch entspreche einer Immobilienwertsteigerung von über 100 Prozent, denn die Gebühren bekäme der Verkäufer ja in keinem Fall erstattet, sagt der Vereinsvorsitzende.

Zum Notar geschleift

Der Anlageberater spreche vor allem von der Sicherheit der Immobilie und es gäbe durchaus Fälle, in denen der Käufer direkt vom Beratungsgespräch zum Notar geschleift worden sei. „Erstaunlicherweise hatte der Notar genau in diesem Moment – beispielsweise an einem Sonntag nachmittag oder am Samstag abend – für den Kunden Zeit“, bemerkt Tillich. Den realen Wert der Immobilie erlähre der Käufer in diesen Fällen erst, als ihm der bereits unterschriebene Vertrag des Notars zugesandt wurde. Da war es bereits zuspät.

Sehen und kaufen

Der Verein für Existenzsicherung rät allen Steuersparern und Immobilienkäufern zur Wachsamkeit. „Was dringend schnell unterschrieben werden muß – Ein einmaliges Angebot; Sie müssen sich schnellstens entscheiden – taugt nichts“, sagt Tillich. „Jeder seriöse Anlageberater wird ihnen ein paar Wochen Zeit zur Entscheidung lassen.“ Grundsätzlich gilt: Nichts kaufen, was man nicht gesehen hat. Keine Immobilien in Gegenden kaufen, deren Marktsituation man nicht kennt. Alle Kosten detailliert aufschlüsseln lassen.

ggg

Das Netzwerk der „unseriösen Berater“

Verein für Existenzsicherung fordert geschützte Bezeichnung für „Finanzdienstleister“

Von Gisela Goblirsch

Karlsfeld – Sie schließen wie Pilze aus dem Boden, jene Anlage- und Finanzberater, die über Mundpropaganda von einem zum anderen weitergereicht werden. Die erkennen auch ganz schnell, daß ihr Kunde eigentlich viel zu viel Steuern bezahlt, und winken mit der Aussicht auf billig finanziertes Eigentum. „Vorsicht“, rät Hans Tillich, Vorsitzender des Vereins für Existenzsicherung, der seinen Sitz seit etwa 10 Jahren in Karlsfeld hat.

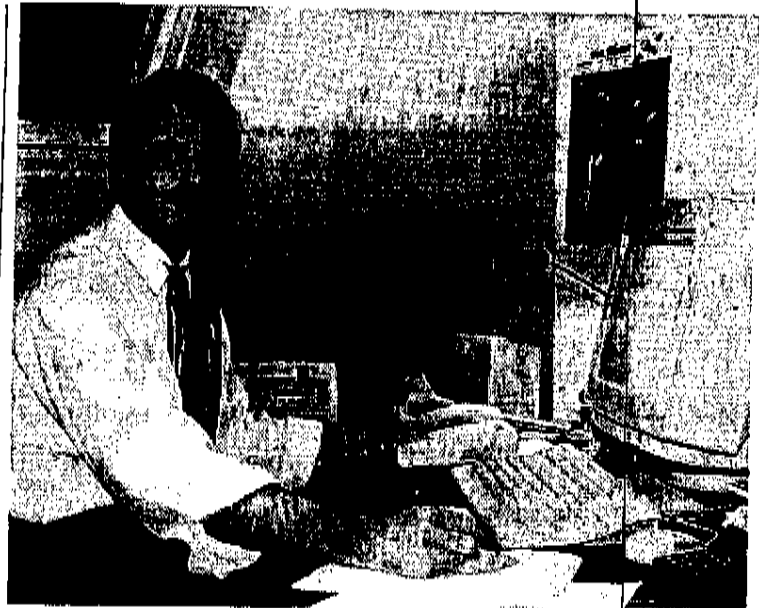
Der Verein für Existenzsicherung ist eine gemeinnützige Institution. Er bietet bundesweit Verbraucherberatung an, geht gegen die „unseriösen Machenschaften“ bestimmter Anlageberater, Bauträger, Banken, Makler und Notare vor. Denn wenn ein anlagewilliger Kunde mit einem „Steuersparmodell“ unseriös beraten wird, dann steckt ein ganzes Netzwerk an Mittägern dahinter. Waren es noch vor Jahren die Häuslebauer, die an den Klippen windiger Finanzierungen scheiterten, so sind es jetzt diejenigen, die den Sparstrumpf anlegen und gleichzeitig Steuern sparen wollen.

„Das System ist zwar immer etwas unterschiedlich, im Kern aber das gleiche“, erläutert Tillich. „Ein Bauträger sucht sich verschiedene Firmen, um ein sogenanntes Steuersparmodell zu produzieren. Dessen Hintergrund ist es, Wohnungen übersteuert zu verkaufen, denn zum eigentlichen Marktwert der Wohnung kommt noch ein Rattenschwanz an Gebühren, die jedoch nicht explizit ausgewiesen werden.“ Vom Marketing über Baubetreuung, bis hin zu Finanzierungsvermittlung reicht die Palette gebührenpflichtiger Maßnahmen.

„Legaler Betrug“

„Der Punkt ist, daß der Kunde über den tatsächlichen Wert der Wohnung getäuscht wird. Man spricht von einem Gesamtpreis, ohne dem Kunden zu erläutern, daß die Gebühren zum Teil über ein Drittel der Gesamtsumme ausmachen, der reale Immobilienpreis also weit unter dem Verkaufspreis liegt“, erklärt Tillich. Wolle oder müsse der Käufer nach einigen Jahren das Objekt veräußern, dann bleibe er in der Regel auf einem hohen Schuldenberg sitzen.

Immer mehr Menschen tappen in die aufgestellten Fallen. „Mitschuld tragen die Banken, die die Finanzie-



IMMER MEHR MENSCHEN tappen in die aufgestellten Fallen. Hans Tillich, Vorsitzender des Vereins für Existenzsicherung, will den Hilfesuchenden rechtzeitig helfen.
Photo: Heigl

rung des Steuersparpaketes sichern.“ Sie lassen sich sogar oftmals Gebühren zur „Wertüberprüfung der Immobilie“ zahlen, halten es aber nicht für nötig, den Kunden auf die Besonderheiten des „Steuersparmodells“ aufmerksam zu machen. „Das Schlimme ist, daß renommierte Banken den „legalen Betrug“ mitmachen. Sie vergeben Darlehen, die den Wert der Wohnung um das Doppelte übersteigen.“

Der Verein für Existenzsicherung will jedoch gar nicht warten, bis der Schwindel passiert ist, sondern versucht im Vorfeld Aufklärungsarbeit zu leisten. Vorträge und Aufklärungskampagnen gehören zur Vereinsarbeit ebenso, wie Hilfe bei der Überprüfung von etwaigen Finanzierungsangeboten. Dafür zahlen die Mitglieder einen Jahresbeitrag von 120 Mark und eine Aufnahmegebühr von 70 Mark.

Der Verein hat es sich zur Aufgabe gemacht, schon dort anzusetzen, wo das Problem der „Steuersparmodelle“ beginnt – nämlich bei Anlageberatern, die großartige Berufsbezeichnungen führen, ohne eine Fachausbildung absolviert zu haben. „Hier muß ein festgelegtes Berufsbild mit dazugehöriger Ausbildung her. Nur so kann verhindert werden, daß nur kurz auf Linie getrimmte Laien, anderen Laien Verträge aufschwätzen, die deren Ruin bedeuten können“, fordert Tillich.

Im Vollbewußtsein des Könnens