

Claus Vogt Marktkommentar - Ausgabe vom 31. März 2017

So streuen Sie als Goldbesitzer Ihr Risiko richtig

- **Die US-Immobilienblase ist zurück und wird bald platzen**
- **Goldkauf und Goldlagerung**
- **Geben Sie Ihre eiserne Gold-Reserve nicht aus der Hand**
- **Lagern Sie Ihr Gold an mehreren sicheren Orten**
- **Was machen eigentlich ... meine Steuergroschen?**
- **Erschließungsbeiträge: Wie Grundstückseigentümer zur Kasse gebeten werden**

Trump lernt den Ernst des Regierens kennen

Liebe Leser,

der neue US-Präsident Donald Trump hat sein Amt ausdrücklich mit dem Vorsatz angetreten, den Sumpf in Washington trockenzulegen. Nach dem überraschenden Scheitern seiner Reform der von Obama eingeführten Krankenversicherung sieht es inzwischen aber eher so aus, als würde Trump in diesem Sumpf versinken.

Die mühsame Realität des Regierens sieht eben ganz anders aus, als es die Trump-Euphorie der vergangenen Monate suggeriert hat. Deshalb war ich von Anfang an sehr skeptisch in Bezug auf die tatsächlich vorhandenen Spielräume und Möglichkeiten Trumps in der von Einzelinteressen beherrschten und von Machtspielchen geprägten Realität Washingtons.

Die US-Immobilienblase ist zurück und wird bald platzen

Am Dienstag, den 28. März ist eine neue Krisensicher Investieren Themenschwerpunkt-Ausgabe erschienen. In deren ersten Teil befasste ich mich detailliert mit der Rückkehr der US-Immobilienblase. Noch will es – genau wie 2007 – niemand sehen, aber tatsächlich sind die Immobilienpreise in den USA wieder so stark gestiegen, dass man erneut eine Immobilienblase diagnostizieren muss. In einigen wichtigen Metropolen wurden die Rekorde des Jahres 2006 sogar schon deutlich überboten.

Obwohl es sich hier um eine sehr bedeutende Entwicklung mit weitreichenden ökonomischen Folgen handelt, wird in den Medien kaum darüber berichtet. Dabei befindet sich diese Spekulationsblase bereits in ihrer Endphase. Sie wird also bald platzen – und dann auch in den Massenmedien für Schlagzeilen sorgen. Anscheinend wollte niemand aus den Fehlern der ersten Immobilienblase 2006 lernen, und so kann ich Ihnen nur raten, sich mit Gold vor den fatalen Folgen zu schützen.

Goldkauf und Goldlagerung

Darüber hinaus bietet Ihnen Gold zurzeit die höchsten Gewinnaussichten bei im Verhältnis dazu geringem Risiko. Wie Sie auf dem Chart sehr schön sehen, habe ich schon Anfang der 2000er Jahre den Beginn einer langfristigen Goldhause vorhergesagt.

Goldpreis pro Unze in \$, 1998 bis 2017



Im größeren Bild hat der zweite Teil der langfristigen Goldhause gerade erst begonnen.
Quelle: StockCharts.com

Seither werden mir immer wieder folgende drei Fragen gestellt:

1. Wo soll ich Gold kaufen?
2. In welcher Stückelung soll ich Gold kaufen?
3. Wo soll ich mein Gold lagern?

Punkt 1 und 2 behandle ich ausführlich in der aktuellen Themenschwerpunkt-Ausgabe. Punkt 3 halte ich jedoch in Zeiten wie diesen für so wichtig, dass ich auch hier etwas genauer darauf eingehen möchte.

Geben Sie Ihre eiserne Gold-Reserve nicht aus der Hand

Wie Sie wissen, empfehlen Roland Leuschel und ich Ihnen schon seit langem, für den zwar unwahrscheinlichen, aber natürlich nicht auszuschließenden Katastrophenfall einen Teil Ihres Goldes und Silbers in Form kleiner Münzen oder Barren zu halten, auf die Sie jederzeit Zugriff haben, also außerhalb des Bankensystems.

Für Ihren über diese eiserne Reserve hinausgehenden Edelmetallanteil sieht die Sache aber anders aus. Hier können Sie aus Kostengründen ganz problemlos große Stückelungen wählen, da Sie mit dieser Position nicht für den Extremfall vorsorgen, sondern das Ziel verfolgen, einen großen Teil Ihres Vermögens bzw. Ihrer Kaufkraft in die Zeit nach dem Zusammenbruch des Weltwährungssystems hinüberzuretten.

Lagern Sie Ihr Gold an mehreren sicheren Orten

Bei größeren Vermögen raten wir Ihnen dazu, Ihre Edelmetallbestände geographisch zu streuen, also Lagerstätten in mehreren Ländern zu wählen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Deutschland und der historischen Erfahrungen, empfehlen wir unseren deutschen und österreichischen Lesern weiterhin die Schweiz und Liechtenstein, die beide nicht der EU angehören und starke Eigentumsrechte verbürgen. Darüber hinaus bietet die direkte Demokratie in diesen Ländern einen zusätzlichen Schutz gegen allzu große politische Fehlentwicklungen.

Einige Goldhändler bieten als Lagerstätte auch Zollfreilager in anderen Ländern an, darunter Hong Kong, Dubai oder Singapur. Wie sicher das Eigentum von Ausländern in diesen Ländern in Krisenzeiten ist, kann ich nicht beurteilen. Persönlich fehlt mir allerdings das Vertrauen in die politische Sicherheit dieser Länder und in ihre Jurisdiktionen. Aber das müssen Sie letztlich selbst entscheiden. Ich für meinen Fall ziehe Kanada als zusätzliche Lagerstätte für Edelmetalle vor.

Details dazu lesen Sie in meiner gerade erschienenen Krisensicher Investieren Themenschwerpunkt-Ausgabe. Viel Stoff zum Lesen und zum Nachdenken, den Sie sich nicht entgehen lassen sollten. [Bestellen Sie noch heute – 30 Tage kostenlos.](#)

Ich wünsche Ihnen ein sonniges Wochenende,

Ihr



Claus Vogt, Chefredakteur Krisensicher Investieren

P.S.: Der laufende US-Konjunkturaufschwung ist bereits der drittlängste der Geschichte. Dieser Greis wird die Zinserhöhungen der Fed nicht lange überleben.

[Schützen und mehren Sie Ihr Vermögen und testen Sie noch heute KRISENSICHER INVESTIEREN 30 Tage kostenlos.](#)

Claus Vogt, der ausgewiesene Finanzmarktexperte, ist zusammen mit Roland Leuschel Chefredakteur des kritischen, unabhängigen und konträren Börsenbriefs Krisensicher Investieren.

2004 schrieb er ebenfalls zusammen mit Roland Leuschel das Buch "Das Greenspan Dossier" und die „Inflationsfalle“. Mehr zu Claus Vogt finden Sie [hier](#).

Was machen eigentlich ... meine Steuergroschen? (31.03.2017)

Autor: Gotthilf Steuerzahler

Erschließungsbeiträge: Wie Grundstückseigentümer zur Kasse gebeten werden

Liebe Leserinnen und Leser,

der deutsche Staat finanziert sich ganz überwiegend durch Steuern. Daneben gibt es aber noch eine Reihe weiterer Abgaben, die zur Deckung des Finanzbedarfs der öffentlichen Hand erhoben werden. Manche dieser Abgaben können die zur Zahlung herangezogenen Bürger finanziell schwer belasten. Dies gilt zum Beispiel für die kommunalen Erschließungsbeiträge, welche eine erhebliche Größenordnung erreichen können.

Erschließung bedeutet die Herstellung der Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken durch Anschluss an das Wegenetz sowie an die Versorgungs- und Entsorgungsnetze wie Elektrizität, Gas, öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation. Für die verkehrsmäßige Erschließung, also im Wesentlichen für den Bau von Straßen und Wegen, Parkplätzen, Radwegen, Grünanlagen usw. werden Erschließungsbeiträge erhoben. Im Klartext heißt dies, dass die Grundstückseigentümer den größten Teil der Baukosten dieser Anlagen zu tragen haben.

Auch für den Anschluss an die Versorgungs- und Entsorgungsnetze müssen die Grundstückseigentümer zahlen, die entsprechenden Belastungen werden ihnen aber nicht über Erschließungsbeiträge, sondern auf anderem Wege in Rechnung gestellt. Bei den Erschließungsbeiträgen handelt es sich um eine Kommunalabgabe, die durch Bescheid festgesetzt wird. Je aufwendiger die Erschließung, desto höher sind die Summen, welche auf die Grundstückseigentümer zukommen. Nicht selten werden dabei hohe fünfstellige Beträge erreicht.

Erschließungsbeiträge können noch nach Jahrzehnten erhoben werden

Die Eigentümer tragen einen Anteil von höchstens 90 Prozent der Kosten, die Kommunen einen Anteil von mindestens 10 Prozent. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme hat die Kommune vier Jahre Zeit für die Abrechnung, danach sind die Ansprüche verjährt. Aber mit der endgültigen Fertigstellung ist das so eine Sache. Denn die Erschließungsmaßnahme ist erst mit der Fertigstellung der letzten Teileinrichtung abgeschlossen, und das kann dauern. Zu den Teileinrichtungen zählen z.B. auch die Fußwege, die Beleuchtungsanlagen oder die Begrünung. Mit deren Fertigstellung lässt die Kommune sich unter Umständen viel Zeit.

So ist es mehrfach vorgekommen, dass Gemeinden noch nach Jahrzehnten Erschließungsbeiträge verlangt haben, weil letzte Teilmaßnahmen erst dann abgeschlossen worden waren. Und dies, obwohl die betreffenden Straßen schon lange genutzt wurden. Zahlen mussten diejenigen Bürger, die zum Zeitpunkt des Beitragsbescheids als Eigentümer im Grundbuch eingetragen waren.

Aber keine zeitlich unbegrenzte Erhebung

Zunächst haben die Gerichte, die von den zahlungspflichtigen Grundstückseigentümern angerufen worden waren, die Auffassung der Kommunen bestätigt, dass Erschließungsbeiträge auch noch nach Jahrzehnten - zum Teil nach 50 oder 70 Jahren - erhoben werden könnten. Seit einigen Jahren ist jedoch eine Änderung der Rechtsprechung festzustellen: Die Beitragsschuldner dürften nicht dauerhaft im Unklaren gelassen werden, ob sie noch mit Belastungen rechnen müssten. Erschließungsbeiträge könnten nicht zeitlich unbegrenzt, sondern aus rechtsstaatlichen Gründen höchstens 30 Jahre nach Entstehen des aus der Erschließung resultierenden Vorteils festgesetzt werden, sagen die Gerichte nunmehr.

Vorsicht beim Kauf eines Hauses

Normalerweise müssen nur Bauherren mit Erschließungskosten rechnen. Bei dem Kauf eines Hauses hingegen ist das zugehörige Grundstück in der Regel schon vollständig erschlossen. Gleichwohl kann es sich vor dem geschilderten Hintergrund lohnen, vor dem Hauskauf beim Bauamt oder den zukünftigen Nachbarn nachzufragen, ob für die Straße bereits Erschließungsbeiträge erhoben wurden. Nur dann kann der Käufer sicher sein, dass keine unerwarteten Kosten mehr auf ihn zukommen.

Die Kommunen stehen unter dem Druck von Kontrollinstanzen

Auch ansonsten werden im Zusammenhang mit Erschließungsbeiträgen die Gerichte häufig angerufen. Die Bürger wehren sich nachdrücklich gegen die häufig nicht nachvollziehbaren Bescheide und die hohen Kosten.

Andererseits müssen die Kommunen alle Einnahmemöglichkeiten im Zusammenhang mit der Erschließung von Grundstücken nutzen. Ein entsprechender Druck ergibt sich insbesondere aus Forderungen der kommunalen Rechnungsprüfungsämter und sonstiger Kontrollinstanzen. Diese kritisieren häufig, dass Erschließungsbeiträge nicht vollständig oder verzögert erhoben würden, wodurch es zu erheblichen Einnahmeausfällen käme. Angesichts ihrer angespannten Finanzlage seien die Kommunen verpflichtet, ihre Finanzquellen vollständig auszuschöpfen.

Möglichst viele Anlagen sollen beitragspflichtig gemacht werden

Die Forderungen der Finanzkontrolleure gehen dementsprechend dahin, dass gemeindliche Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen angepasst werden müssten, damit es nicht durch fehlende oder unklare Regelungen zu Beitragsausfällen komme. Auch beim Erlass und bei der Umsetzung von Bebauungsplänen müsse darauf geachtet werden, möglichst viele Anlagen beitragspflichtig zu machen. Beispielsweise sind Kinderspielplätze im Prinzip nicht erschließungsbeitragspflichtig. Ist der Spielplatz jedoch als untergeordneter Bestandteil in eine Grünanlage integriert, können seine Kosten über den Erschließungsbeitrag abgerechnet werden. Solche Gestaltungsmöglichkeiten sollen die Kommunen zur Erzielung höherer Beitragseinnahmen nutzen.

Es gibt noch weitere Beiträge

Die Streitigkeiten zwischen Kommunen und Eigentümern um die Zahlung von Erschließungsbeiträgen werden auch in Zukunft weitergehen. Die Interessen der Beteiligten sind

einfach zu konträr. Ein reiches Betätigungsfeld für Anwälte, die sich auf das komplizierte Erschließungsbeitragsrecht spezialisiert haben.

Wenn die Auseinandersetzung um die Kosten einer Straße nach Jahren beendet ist, kann es allerdings passieren, dass die Erhebung eines Ausbaubeitrags für dieselbe Straße droht. Für die Erneuerung, die Erweiterung, den Umbau oder die Verbesserung von Verkehrsanlagen kann die Gemeinde nämlich wiederum einen Finanzierungsbeitrag verlangen. Die Belastungen der Hauseigentümer, liebe Leserinnen und Leser, hören niemals auf, sagt resigniert

Ihr

Gotthilf Steuerzahler

Dieser Text stammt aus dem kostenlosen Newsletter [Claus Vogt Marktkommentar](#).
Claus Vogt, der ausgewiesene Finanzmarktexperte, ist zusammen mit Roland Leuschel
Chefredakteur des kritischen, unabhängigen und konträren Börsenbriefs [Krisensicher Investieren](#).

2004 schrieb er ebenfalls zusammen mit Roland Leuschel das Buch "Das Greenspan Dossier" und die „Inflationsfälle“. Mehr zu Claus Vogt finden Sie [hier](#).