



**UNTERNEHMENS-  
BERATUNGS-  
GESELLSCHAFT MBH**

# FINANZ STRATEGIE

Entscheidungshilfe auf der Basis aktueller steuerlicher, betriebswirtschaftlicher und finanzwirtschaftlicher Entwicklungen.

**UBG Hauptverwaltung**  
Gerlinger Straße 147  
7250 Leonberg  
Telefon (0 71 52) 4 20 99

**UBG  
Zentrale Vertriebsbetreuung**  
Königstraße 17  
7000 Stuttgart 1

Telex 7 245 761

Zu Ihrer persönlichen Information

7. Jahrgang Nr. 1, Ausgabe Mai/Juni 1987

## UBG Zentrale Vertriebsbetreuung eröffnet



Sehr geehrte Geschäftspartner, mehr als 400 neue Kunden haben im Jahr 1986 durch die Beteiligung an UBG-Rendite-Fonds den Grundstein für ein arbeitsunabhängiges Zusatzeinkommen in der Zukunft gelegt. Und natürlich hat sich unser hervorragendes Konzept, das wir vorwiegend auf Empfehlung platzieren, nicht nur bei Kunden, sondern auch bei den Personen herumgesprochen, die sich mit dem Vertrieb im Finanzdienstleistungsbereich beschäftigen. Und so ist es nicht verwunderlich, daß im Laufe des Jahres 1986 die Zahl der Partner, die unsere Produkte vertreiben, immer weiter zugenommen hat. Damit stiegen naturgemäß auch die Anforderungen an die Betreuung dieser Partner, z. B. hinsichtlich Schulungen, Seminare etc. Denn gerade die Aus- und Weiterbildung unserer Partner liegt uns ganz besonders am Herzen. Denn nur ein hervorragendes Produktwissen, gibt die Argumentationssicherheit in der Beratung und damit schließlich den Erfolg. Schon im Laufe des Jahres 1986 war klar absehbar, daß diese Entwicklung sich noch verstärken würde. Und außerdem wollten wir einigen unserer langjährig bewährten Partner im Vertrieb die Gelegenheit bieten,

sich mit uns in eigenen Büroräumen einen entsprechenden Arbeitsplatz zu schaffen.

Und so waren wir denn auch sehr glücklich, als unsere bereits Mitte des Jahres 1986 begonnene Bürosuche im Herbst endlich von Erfolg gekrönt war. Mit den neuen Büroräumen in der Königstraße 17, 7000 Stuttgart 1, hatten wir für uns, unsere Partner und unsere Betreuungsmaßnahmen eine sehr gute Adresse gefunden. Und nach einigen Umbaumaßnahmen war es dann soweit, daß am 6. 2. 1987 die 260 qm große „UBG Zentrale Vertriebsbetreuung“ eröffnet werden konnte.

Im Beisein von rd. 70 Geschäftspartnern wurde das Büro, anläßlich eines Sektempfangs und Kaltem Buffet, feierlich eröffnet. Eine besondere Freude war es uns, daß wir aus allen Bereichen Geschäftspartner und auch sehr gute Freunde begrüßen durften. So z. B. Herrn Dr. Jehl und Herrn Hörmann von der Treuhandgesellschaft Dr. Jehl, Herrn Schmitt von der Mittelrheinischen Bank (wie im übrigen die Bankenwelt recht reger vertreten war), Herrn Stenzel von der Vita-Lebensversicherung und natürlich die unzähligen Vertriebspartner, die sich bei uns einfanden.

Wie ich schon in meiner kurzen Eröffnungsrede darlegen durfte, ist es unser Hauptanliegen, allen unseren Kunden und Vertriebspartnern ein guter und zuverlässiger Partner zu sein. Dieser Qualitätsanspruch wird uns auch die nächsten Jahre begleiten, und ich wünsche Ihnen und uns allen eine weitere gute Zusammenarbeit.

Ihr  
Ulrich Wagner

*Geschäftsführer  
der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH*



### Traumkonstellation für 1987

- ★ *Hohe Steuervorteile* aus über 25 % abzugsfähigen Werbungskosten in 1987 = Rückzahlung vom Finanzamt
- ★ *Günstige Zinsen* – so niedrig waren die Zinsen schon lange nicht mehr
- ★ *14,4 % Umsatzanstieg* bei Verbrauchermärkten – davon profitieren auch UBG-Kunden!

# Die 3 drängenden Probleme unserer Zeit ...

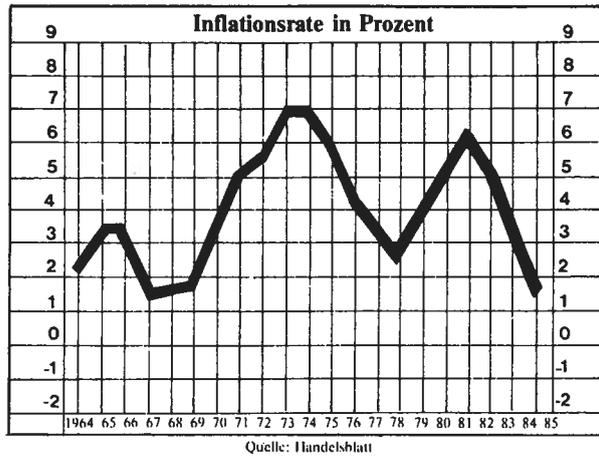


## Problem Inflation

Eine der Hauptursachen der ständigen Inflation ist, daß Regierungen immer dazu neigen, immer mehr Geld auszugeben, als sie einnehmen. Die Regierung unseres Landes bildet hier keine Ausnahme. Selbst eine konservative wie die derzeitige, muß neue Schulden machen, um die Zinsen der Altschulden zu bezahlen. Und auch das soziale Netz und Subventionen vielfältiger Art fordern ihren Tribut.

Wer 1962 beim Einkauf noch DM 100,- an der Ladenkasse bezahlen mußte, der muß heute für den gleichen Warenkorb bereits

Die durchschnittliche Inflationsrate der letzten 15 Jahre betrug 4,6 %.



DM 240,- hinlegen. Anders ausgedrückt, 1 DM von 1962 ist heute nur noch 41 Pfennig wert.

In den Jahren von 1970 bis 1985 hat sich der Wert der Mark mehr als halbiert. Und dies, obwohl wir weltweit zu den Industrienationen mit der geringsten Inflationsrate gehören.

Und auch, wenn derzeit die Inflationsrate nur sehr gering ist so muß doch beachtet werden, daß die Inflationsrate in den letzten Jahren durchschnittlich rd. 4,5 % pro Jahr betrug. Und auch in den letzten 15 Jahren gab es Jahre – so wie zur Zeit – in denen die Inflationsrate „nur“ 2 oder 3 % betrug. Der Trend hat sich schon gewendet: Es geht wieder aufwärts mit der Inflation.

Und zwei große Geldentwertungen hat es in diesem Jahrhundert in Deutschland auch schon gegeben: 1923 und 1948.

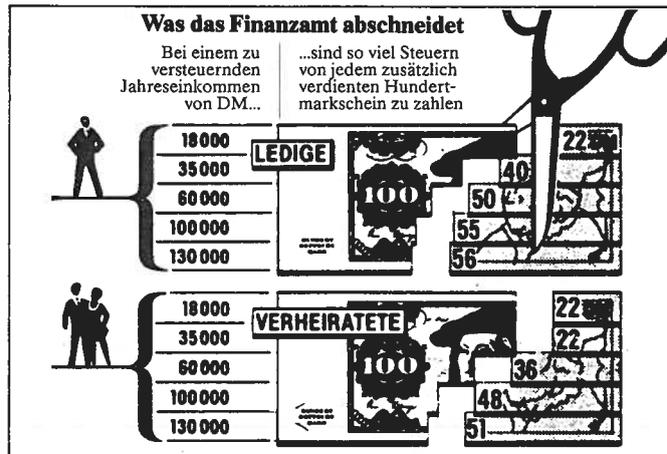


## Problem Steuerprogression

Steuerprogression bedeutet, daß zusätzlich verdientes Geld höher besteuert wird als das vorausgegangene.

Das heißt, daß jeder zusätzliche Mehrverdienst ungleich höher belastet wird als der vorhergegangene. Und auch noch so viele Steuerreformen mit 'zig Milliarden an Ersparnis für alle Verdienenden ändern nichts daran, daß die Entlastung für den Einzelnen nur ganz minimal ist.

Vor 15 Jahren war die Steuerprogression noch kein Problem. Denn damals betrug der durchschnittliche monatliche Arbeitnehmerverdienst DM 1.361,-



und lag damit in der Proportionalzone des Steuertarifs. Heute beträgt das Durchschnittseinkommen schon DM 3.300,- pro Monat mit dem Effekt, daß sich heute bereits der „Durchschnittsverdiener“ voll in der Steuerprogression befindet. Ein lediger Durchschnittsverdiener des Jahres 1972 bezahlte bei einem zu versteuernden Einkommen von DM 18.000,- eine

Steuer von DM 3.030,-. Beim heutigen Durchschnittsverdienst von DM 36.000,- bezahlt er hierfür DM 8.547,-. Dies bedeutet doch ganz einfach, daß bei einer Verdoppelung des Einkommens aufgrund der Steuerprogression fast die dreifache Steuer bezahlt werden muß.

Deshalb ist es nicht verwunderlich, daß von jeder Gehaltserhöhung jedes Jahr immer weniger übrig bleibt. Und ganz schlimm wird es bei der Abrechnung eines 13. Monatsgehalts oder eines Weihnachtsgeldes.

Blieben im Jahr 1965 dem Durchschnittsverdiener von einer Gehaltserhöhung immerhin noch DM 57,89, dann waren es im Jahr 1986 nur noch DM 32,91.



## Problem Unsichere Rente

Die gesetzliche Rentenversicherung wird seit 1957 nach dem sogenannten „Generationenvertrag“ im Umlageverfahren finanziert.

Dies bedeutet, daß die heute Erwerbstätigen mit ihren laufenden Beiträgen unmittelbar die Zahlung an die heutigen Rentner finanzieren, die heutigen Erwerbstätigen erhalten ihre Zahlungen später von den heutigen Kindern.

Und da es immer mehr Ältere und immer weniger Kinder gibt, verschlechtert sich das zahlenmäßige Verhältnis der beiden Gruppen zueinander ständig.



Dadurch gerät die gesetzliche Rentenversicherung immer mehr in große Finanzierungsprobleme. Und wenn staatliche Institutionen sogar offiziell davon sprechen, daß die Renten bis 1989 gesichert sind, so bedeutet

dies doch schlicht: Spätestens ab 1990 sind sie eben nicht mehr sicher. Nach der heutigen Kalkulation soll die Rente dem Arbeitnehmer etwa 2/3 seines heutigen Nettoverdienstes sichern.

Nach offiziellen Berichten der Bundesregierung wird in der Zukunft entweder der Beitragssatz auf 40 % des Einkommens steigen, oder der Versorgungsgrad auf 40 % des Nettoeinkommens fallen. Wahrscheinlich wird eine Mischung aus beiden Maßnahmen erfolgen.

Auf jeden Fall wird es heißen: Den Gürtel enger schnallen. Die wesentlichen **Negativmerkmale** sind:

1. Rückläufige Bevölkerungsentwicklung.
2. Früherer Rentenbeginn.
3. Längere Rentenzahlungsdauer durch höhere Lebenserwartung.
4. Langsamer Lohnanstieg durch Arbeitszeitverkürzung.
5. Längere Ausbildungszeiten.



## Inflationschutz durch Grundbesitz

Das Ziel einer vernünftigen Kapitalanlage ist der Schutz vor Auszehrung durch Inflation und schleichende Entwertung.

Seit jeher ist die Immobilie eine inflationsgeschützte Sachwertanlage mit enormen Wertwachspotential.

Wer vor 20 Jahren Immobilien Eigentum erwarb, hat sein Vermögen bis heute im Schnitt vervierfacht. In der gleichen Zeit hat sich die Kaufkraft des Geldes halbiert.

Aus diesem Grunde investieren die „institutionellen Anleger“ wie Banken, Versicherungen,

Pensionskassen etc. bevorzugt in Immobilien.

Bei einer Fahrt durch die Innenstadt der Großstädte werden Sie dies bestätigt sehen. Denn auch bei diesen institutionellen Anlegern geht es darum, Zahlungskraft und Kaufkraft für die Zukunft zu sichern.



## Steuern werden zu Vermögen

Investitionen in Grundbesitz werden steuerlich mehrfach und hoch begünstigt. Die Möglichkeiten für diese Steuervergünstigungen sind gesetzlich festgelegt.

So können viele im Zusammenhang mit der Anschaffung eines Grundbesitzes entstehende Kosten wie Notargebühren, Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten etc. sofort im Jahr der Anschaffung der Immobilie vom zu versteuernden Einkommen abgezogen werden. Dann haben Sie weniger zu versteuern. Und zahlen weniger Steuern. So einfach ist das.

Und auch nach der Anschaffung, wenn der Grundbesitz vermietet ist, kann laufend Jahr für Jahr ein bestimmter Betrag, die sogenannte „Absetzung für Abnutzung“ laufend an Ihrem Einkommen abgezogen werden, so daß Sie laufend weniger Steuern bezahlen.

Auch diese laufenden steuerlichen Vorteile addieren sich zu ganz erheblichen Summen.



## Dynamisches Zusatzeinkommen

Nach jüngsten Umfrageergebnissen halten 49,5 % der berufstätigen Einwohner Deutschlands Immobilienbesitz für die beste zusätzliche Altersversorgung, weit vor Versicherungen und anderen Kapitalanlagen.

Dies ist unter dem Sicherheitsaspekt absolut richtig. Und je schneller diese Immobilie als Altersversorgung zur Verfügung steht, desto besser.

Dies bedeutet – kaum jemand kann die Immobilie bar bezahlen – daß die Entschuldung so schnell wie möglich erfolgt sein muß, damit die Mieteinnahme als zusätzliche Versorgung zur

Verfügung steht. Und natürlich, daß die Mieteinnahme so hoch wie möglich sein muß.

Denn je höher die Mieteinnahme ist, desto mehr Geld steht zur Entschuldung zur Verfügung, und desto schneller ist die Immobilie entschuldet. Und natürlich ist auch die nach der Entschuldung zur Verfügung stehende Altersversorgung entsprechend höher.

Folglich sind nur solche Immobilien für ein Zusatzeinkommen ideal, die von vornherein eine hohe Anfangsmiete haben. Und damit fällt die Entscheidung praktisch zu Gunsten der gewerblich genutzten Immobilie (Verbraucher-Supermärkte, Einkaufszentren etc.), da hier die Mieteinnahme durchweg doppelt so hoch ist, wie bei Woh-

## Geschlossene Fonds sind eine interessante Anlageform

Informationsveranstaltung der Stadtparkasse

München (vb) – Der geschlossene Immobilienfonds ist eine interessante Geldanlagemöglichkeit geworden, nachdem das Bauherrenmodell durch den Wegfall der Mehrwertsteuroption zum Steuersparen nicht mehr attraktiv ist und auch das Berlin-Darlehen nur geringen Anklang findet.

Beim geschlossenen Immobilienfonds, so Rechtsanwalt Dr. Hanswerner Jehl auf einer Informationsveranstaltung der Stadtparkasse München, schließen sich mehrere Kapitalanleger zu einer Gesellschaft von Eigentümern einer bestimmten Immobilie zusammen.

Ziel sei es, dem Anleger mittelbar oder unmittelbar Eigentum an einer Immobilie zu verschaffen, wobei als Anlageobjekte in der Regel gewerbliche Immobilien (z. B. Verwaltungsgebäude, Einkaufszentren, Supermärkte) in Frage kämen.

Bei gewerblichen Objekten seien indexgebundene Mieten üblich, die – im Gegensatz zur Wohnungsvermietung – regelmäßige Mietsteigerungen mit sich brächten. Dadurch könne eine solche Kapitalanlage eine Alternative zu einer Rentenversicherung darstellen.

Die Höhe der Beteiligung an einem Fonds könne individuell, oft schon ab 10.000 DM, festgelegt werden. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds, die man über Banken und Vertriebsgesellschaften erhalten könne, seien Grundeigentum ohne Arbeit und Ärger, betonte Jehl.

Die Beteiligungen erzielten hohe Rendite – bei guten Objekten um 6 % – durch steuerfreie Barausschüttungen und brächten zusätzliche Steuervorteile und Wertsteigerungen des Vermögens.

Quelle: Münchener Merkur, 24. September 1986



Bitte informieren Sie mich über

Das Projekt des Monats

Das arbeitsunabhängige Zusatzeinkommen

Absender

Name/Vorname

Straße

PLZ/Ort

Telefon-Nr.

am besten von/bis

Uhr

# Projekt des Monats

## UBG RENDITE-FONDS 108

*Immobilien-gesellschaft SB-Verbrauchermarkt Hannover/Mellendorf GbR*

### Erstklassiger Mieter

REWE-Handelsgesellschaft Weser-Harz mbH, 3207 Harsum, mit 112 Mio. Umsatz. Der Handelsumsatz der gesamten REWE-Gruppe betrug 1985 rd. 22 Milliarden in 7700 Geschäften auf 3 Mio. qm Verkaufsfläche.

### + Unkündbarer Mietvertrag bis zum Jahr 2002

Laufzeit des Mietvertrages 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit unkündbar zuzüglich mieterseitigen Optionsrechten von jeweils 2x5 Mietjahren. Übergabe März/April 1987.

### + Grundbucheintrag

Die Fondsgesellschaft und damit jeder Miteigentümer wird im Grundbuch eingetragen.

### + Dynamische Erträge

Steigende Mieteinnahmen durch Indexvereinbarung.

### + Vorprogrammierte Werthaltigkeit

Durch sehr gute Neubausubstanz und zentrale, verkehrsgünstige Ortslage.

### + Günstige Finanzierung

Festzins auf 10 Jahre unkündbar.

### + Erfahrene Partner

Unabhängige Steuerberatungsgesellschaft als Treuhänder.

= maximale Sicherheit

Gesamtdividendenvolumen DM 4.832 000,- / Beteiligung ab DM 70 000,-

Anfangs-Gesamteinnahmen: 6,5 % p.a., steigend durch Indexvereinbarung

### + weitere laufende Steuerersparnisse durch AfA

- + Geringer Barkapitalbedarf ca. 8,8 % (zzgl. Agio)
- + Mehrwertsteuer-Rückerstattung ca. 11,2 %
- + Einkommensteuer-Ersparnisse aus Werbungskosten in 1987 ca. 26 %

= minimaler Eigenaufwand bzw. Überschuß



# Projektbericht

## UBG RENDITE-FONDS

*Immobilien-gesellschaft Tengelmann-Verbrauchermarkt Kulmbach GbR*

Mit Kaufvertrag vom 11. 9. 1985 erwarb die Immobilien-gesellschaft Tengelmann-Verbrauchermarkt Kulmbach GbR das Grundstück Gemarkung Kulmbach Flurstück Nr. 1570/3, Bayreuther Str. 5. Auf einer Gesamtfläche von ca. 4000 qm wurde ein Tengelmann SB-Markt erstellt. Ferner sind in diesem Gebäude noch eine Reinigung sowie eine Pilsbar untergebracht. Insgesamt beträgt die Nutzfläche ca. 1500 qm.

Das Objekt wurde zum 1. 11. 1986 pünktlich fertiggestellt und den Mietern übergeben. Aufgrund des hervorragenden Standortes im industriestarken Kulmbach hat sich der Hauptmieter, die Firma Tengelmann Warenhandelsgesellschaft in München, entschlossen, ca. 1300 qm der attraktiven Verkaufsfläche über 15 Jahre hinweg anzumieten.

Durch eine großzügige Bauweise wurde es ermöglicht, daß neben der vorgesehenen Reinigung, eine weitere Ladeneinheit entstehen konnte. So sind rd. 80 qm Nutzfläche an die Firma Erdinger Weisbräu über 10 Jahre hinweg fest vermietet. Dadurch ergeben sich über DM 15.000,- mehr Einnahmen als prospektiert. Statt bisher DM 317.800,- wie im Prospekt vom 10. 9. 1985 ausgewiesen, betragen die Einnahmen jetzt DM 332.848,-. Bedingt durch das leicht angestiegene Zinsniveau zum Jahresende 1986 konnte bei der Eindeckung der Endfinanzierung die ursprünglich kalkulierte Kondition nicht ganz realisiert werden. Der etwas höhere Aufwand wurde jedoch durch die deutlich höhere Mieteinnahme mehr als kompensiert. Die Mietzahlung begann ab 1. 11. 1986.



Ein weiterer Beweis für die Zuverlässigkeit von Prospektangaben bei UBG Rendite-Fonds lieferte der Bericht der Betriebsprüfung bei der Immobilien-gesellschaft Tengelmann Verbrauchermarkt Kulmbach GbR durch die Betriebsprüfungsstelle des Finanzamtes München III. Die prospektierten Werbungskosten wurden durch die Betriebsprüfer zu 100 % anerkannt!

Mit Wirkung zum 1. 1. 1987 wurde die Verwaltung des Objektes vom Treuhänder an die UBG übergeben.

Insgesamt ist festzustellen, daß sich das Projekt bei einer Gesamtbetrachtung ausgesprochen positiv darstellt. Nicht zuletzt durch die bereits erwähnten erfreulichen Aspekte in der Abwicklung, sondern auch durch die Tatsache, daß es sich bei dem Objekt um eine Gewerbeimmobilie mit einer hochwertigen Bausubstanz an einem sehr guten Standort handelt, kann jeder Anleger sicher sein, eine gute Anlageentscheidung getroffen zu haben.

## Coupon

- Ich bin Kunde der UBG
- Ich bin Berater
- und an einer Zusammenarbeit interessiert

Coupon am besten heute noch senden an:  
UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH  
Postfach 1864 · 7250 Leonberg 1