





**真诚对待  
耐心专业**

**维州全职房地产经纪人**

**沈黎晨**

**Kevin Shen**

我们的宗旨：  
客户受益是我们最欣慰的  
客户满意是我们最骄傲的



电话: 571-267-0327

14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151




1-202

邮箱: sLszj@hotmail.com

# 外国对美国房地产投资的放缓令人担忧

作为一家从外国投资者筹集资金的大型美国房地产企业的首席执行官,我处于独特的位置,可以从国外看待美国的政治制度和经济。在我的办公室里,我们开玩笑说我们不需要阅读新闻就可以知道世界上哪里有麻烦。我们所需要的要求是在任何给定的一周与我们见面的人的主要国籍。

当墨西哥当选左倾总统时,我们开始接听有钱墨西哥人的电话,他们想把钱带出该国。当骚乱和内乱席卷智利时,通常是拉丁美洲最稳定的国家之一,我们开始受到智利人的访问和打来的电话。人们想将钱转移到其他地方来保护其价值并不会造成很大的不稳定-长期以来,人们一直钟爱的目的地是美国。

然而,最近出现了外资向美国流动的明显下滑-这已被归因于多种因素,包括与中国正在进行的贸易战争,在美国不断变化的监管环

境,一个事实根据的墙据《华尔街日报》(Street Journal),“外国投资者去年是美国商业房地产的净卖家,这是自2012年以来的首次。”据 Real Capital Analytics 于2月发布的报告称,“美国商业房地产的跨国收购在2007年回落至500亿美元以下到2019年,达到五年来的最低水平。”

鉴于我们正处于总统大选之年,所以我认为现在是重新审视美国历来是吸引全球资本的目的地的原因。它们包括:

透明,稳定的法律体系:尽管偶尔会失败,但我们的法律体系与其他国家的法律体系相比还是不错的。与其他许多国家相比,我们系统中的制衡与透明度为外国人提供了一种感觉,即在商务交易时,腐败更少,公平性更高。在世界上许多地方,法律可以根据领导人或政党的想法而改变,这对于

外国直接投资可能造成灾难性的影响。投资者必须能够相信法律制度将遵守现有法律并平等对待所有人。

流动性和经济规模:这是美国的另一资产。以我们的行业为例,希望出售的拉丁美洲一家酒店所有者可能需要等待很长时间才能找到买家并达成交易。相比之下,在美国,得益于所有随时可用的专业经纪人,财务顾问和法律专家,有可能在数月内出售酒店或其他房地产。与其他国家相比,这种流动性水平使人们在这里投资房地产感到更自在。

多样化的流动银行系统:有许多争夺融资的银行和融资来源。报价和条款很快就提供了。一般而言,这些条款也是合理的,摊销时间足够长且利率较低。在其他大多数国家并非如此。举一个最近的例子,在哥斯达黎加,我们只能获得12年到15年的摊销,而

不是30年的摊销,而且利率比美国的利率高约350个基点。

信息的透明度和可用性:这是我们在美国所想当然的另一件事,当我们的公司对房地产进行尽职调查时,我们会处理并考虑市场,竞争环境,需求驱动因素等方面的大量信息,以充分调查交易的利弊,并做出明智的决定。在世界其他地区,发现可靠的信息要困难得多。调查本身成为一项耗时的事情,可能会非常昂贵。

动态的就业环境:从投资者的角度来看,这是美国经济的另一优势,尽管存在一定争议。大多数美国公司可以在经济不景气的情况下迅速缩减薪资规模,以使其更具竞争力。在许多国家/地区,企业在解雇员工时可能会束手无策,解雇福利金可能会使员工解雇成为一个挑战。同时,美国为组建需要大量劳动力的公司提供了非常有利的环境。但是,我们需要改革移民

法,以允许更多合格的人合法地加入该劳动力队伍并为我们的经济做出贡献。

简而言之,我们的经济机构虽然绝非完美,但却是世界上最可靠,最稳定的机构之一,为了我们自己的利益并确保外国投资者受到损害,保持这种方式符合我们的最大利益。出现不稳定或风险的第一迹象。

因此,对于所有政治候选人,我想提供以下建议:让我们调整那些破裂或可以改善的事物(例如医疗保健系统,环境法律和移民政策),而无需进行可能导致改变的重大,系统性改变吓 foreign 外国投资,使我们的经济停滞不前。尽管我们当然不是十全十美,我们可以在许多方面有所改善,但我们的经济体系仍然令人羡慕。让我们保持这种方式。

代表购物中心所有者的贸易组织正在敦促美国政府为零售商,饭店和房东提供救济,因为当前局势大流行导致美国各地的商业关闭。

国际购物中心理事会周二在致美国总统,副总统迈克·彭斯和财政部长史蒂文·姆努钦的信中表示,政府应为商务中断的覆盖范围提供担保或由政府支付。

该组织在信中说,关闭商店

## 购物中心老板在危机期间向政府求助

“正给我们的会员带来无法克服的压力,我们认为迫切需要联邦政府采取行动。”

美国政府正在讨论一项计划,该计划可能涉及多达1.2万亿美元支出,包括在两周内直接向美国人支付1,000美元或更多的款项,

以遏制当前局势爆发扩大带来的一些经济影响。

ICSC 首席执行官汤姆·麦吉(Tom McGee)在信中写道:“如果不能确保我们的租户基础稳定,则偿还购物中心业潜在的高达1万亿美元的有担保和无担保债务将面

临风险。”他写道:“这将危害整个行业,并对金融市场造成长期损害。”该行业“将需要与未偿债务,税收和监管减免相关的进一步联邦支持。”

美国购物中心经营者看到的股票暴跌超过标准普尔500指数。

在过去的一个月中,西蒙地产集团公司和马塞里奇公司等公司的股价已下跌近60%以上。

以零售为中心的房地产并不是唯一获得联邦援助的游说行业。旅馆,住宿的高管周二与美国总统会面,并正在寻求美国政府提供2500亿美元的资金,以帮助应对本质上的旅行停摆。

## 4个对房主来说惊人的税收减免

税收旺季已经到来,但房主仍有时间最大限度地节省税款。这里有一些技巧可以帮助您获得与家庭有关的扣除。

**所有税收减免的圣杯:抵押利息**

对于许多人而言,最重要的税收减免是基于为房屋抵押贷款支付的利息。抵押税扣除额可以用于不超过两个住宅的贷款利息。如果有管道和浴室,则可以成为主要住所,第二套住房,度假屋,甚至可能是船或休闲车的任何组合。

对于那些幸运地拥有两个以上财产的人,请确保使用将从财产中产生的扣除额最大的税收减免。人们通常认为最大的抵押贷款付款将产生最大的税收减免,但并非总是如此。通常,您有更多的付款用于本金,而利息越少,您获得抵押的时间就越长。

如果您在2017年12月15日之前拥有抵押贷款,则按旧的100万美元或更少的购房债务规则进行抵押。该规则在该日之后发生了变化,现在,已婚夫妇在扣除抵押贷款时的债务上限为750,000美元。但是,两个单身人士可以各自拥有房屋的一部分,每个人最多索

要\$750,000。当然,这假定您能够拥有价值超过150万美元的房产,这在纽约,洛杉矶,旧金山甚至西雅图等许多市场中并不是很大。降低抵押贷款抵扣额度是唐纳德·特朗普在昂贵地区搞砸房主的另一种方式。

**可怕的内政部扣除**

此减免税已被使用和滥用,这就是为什么它正确地赢得了声誉,成为潜在的审计触发器。这并不意味着您应该完全忽略对自雇房主通常有价值的税收减免。如果您很合理,并且在家中专门为商务目的使用一个或多个房间,则应考虑使用。如果您实际上是用一半的家庭来经营业务,请确保记录使用情况和费用,并扣除家庭办公室费用。请不要试图声称您用一半的房屋来勉强赚钱。如果您与妻子和12个孩子住在一起,尤其如此。除非您的房屋很大,否则国税局的审核员很难相信您实际上将房屋的50%专用于您的业务。

2013年实施了一种更简单的方法来估算家庭办公室扣除额。它使房主扣除每平方英尺家庭办公室空间5美元,但整个扣除额限制为1,500美元。虽然我认为1,500

美元的减免税不会改变您的生活,但与追踪所有小额支出的麻烦相比,它可以节省您的金钱和时间。

**您使用 Airbnb 还是有室友?**

在过去的几年中,越来越多的人通过短期和长期租用房屋将自己的房屋变成了自动取款机(任何人都是金女孩)。兼职业主经常会错过减税优惠,这对出租整个物业的业主有利。首先,我想指出,是的,您租用自己房间的利润是应纳税的。给定年份中超过14天的任何时间都需要向IRS报告,并且可能需要缴税。如果您报告了收入,则还应该进行一些节税扣除。房东的费用可以根据租金频率按比例分配。作为房东,您可以扣除一些费用,其中包括露台家具,互联网,电缆,房屋清洁,甚至游泳池维护或洗衣。

**对环境有益,减税**

为了使您的房屋更加节能,有大量的减税措施。我不会为您带来很多细节,但是如果您为环境做得很好,请确保您节省了税款。在进行绿色项目之前,请务必检查,仔细检查和检查三次,以了解获得任何潜在税收减免所需的特定要求和截止日期。想想像太阳能电



池板或耐旱的美化环境,甚至连雨桶也可能合格。

**出售房屋时减税**

房屋买卖税的规定很明确,但我们仍然对此话题感到困惑。

得益于比尔·克林顿总统和1997年的《纳税人减免法》,大多数房主在出售其主要住房时不会因利润而欠任何资本利得税。该规则的简短形式是,如果您在过去五年中居住在主要住所中,则可以在征税中排除高达250,000美元的利润。如果您已婚,这个数字将翻倍,达到500,000美元。

您在房屋上获得的利润可能不如从售价中减去购买价那样简单。例如,如果您在20年前为房屋

购买了25万美元,并以100万美元的价格将其出售,那么您的税收利润不一定是750,000美元。您可能需要支付经纪人的结账成本和佣金。此外,请记住您多年来可能进行的任何房屋装修,这也可能增加您房屋的成本基础。

从长远来看,拥有房屋可能是积累财富的好方法。但是,在此过程中,它有可能成为预算破坏者。在旅途中获得一些不错的税收减免,可以减轻购买新热水器或下水道的痛苦。保持良好的记录将使您在纳税时间更容易找到您的减税额。另外,保留一份家庭装修清单。他们将有助于进一步减少您最终将房屋出售时所欠的税款。