

特殊时期,在美国付不出房贷怎么办?



就算平常谨慎存款理财,也可能因裁员、法律纠纷或生病需要医疗而生活大乱,如果身负房贷,还不出钱来,怎么办?

不要惊慌,请定下心来找方法;应采取步骤,尽可能保住房屋,因为一旦进入法拍,

信用评分将暴跌,而且随后几年,买屋或租屋都将难上加难。

寻求好的建议

应勇于面对,与房贷机构联系,找出最有利解决之道。城市发展部(The

Department of Housing and Urban Development)是另一个求助资源;该机构顾问可帮您了解各种选择,还可针对会影响偿还房贷的各种财务问题提供建议。

求助前,需备妥财务文件,包括薪资单、银行和投资帐户明细表、纳税申报表、房贷资讯以及财务困境的详细声明等等。

评估各项选择

可与借贷机构合作,找出解决方式;请考虑重新贷款(refinance)、宽容协议(Forbearance Agreement)、再还款计划(Repayment Plan)、贷款修改(Loan Modification)。

针对重新贷款,假如财务问题还大太重,可借此争取到更优惠的利率,以及负担得起的每月还款额,如果房屋有足够资产,甚至可获现金再重新贷款(cash-out refinance loan),取出现金偿还利率更高的信用卡债。

针对宽容协议,适合解决短期财务难题。协议通常载明,只要借款人坚持保有目前贷款,房贷机构不会启动法拍,相对的,可能同意借款人在宽容期内减少或暂停付款,最终还是得补足未付款项。

针对再还款计划,如果已拖欠房贷,可在与银行协商再还款计划,借此,逾期金额将在指定期间内(通常3到6个月)摊还,直到回复常态。

至于贷款修改,财务状况很严重就必须这么做。等于与借贷机构商讨全盘修改现有的房贷,打造更实惠的付款方式,包括调整利率、延长贷款期等。

放弃住屋

可通过三种方式进行:寻常出售、短售或自动转让。针对短售(short sale),假如房贷还款落后,房屋价值小于待还贷款额,这时,借贷机构同意借款人以低于欠款的价格售屋,银行将亏损,但至少可收回大部分款项,比法拍好。至于自动转让(Deed in Lieu of Foreclosure),是最后选择。等于将财产契约移交给借贷机构,屋主免除房贷义务;可避免冗长且昂贵的法拍过程,又可保有屋主隐私。

避免诈骗

财务困境常常使人容易受骗,切勿在没有律师建议下签署法律文件,也不要轻信任何建议。

父母帮孩子在美国买房,一定先了解清楚这些

1、父母给子女打钱在美国买房的优势

如果父母送钱给子女付美国买房的头期款的话,可以让他们的首付比例达到较好的贷款条件,银行一般规定,超过25%比例的首期款,可以免除贷款保险(PrivateMortgage Insurance),同时也助于拿到最好利率。但是还是要出示一些文件给贷款专员证明父母有资助到购房者。

首先,贷款专员会拟定一封信,信上会注明这笔钱是父母赠与给购房者的,金额也会列出来,然后双方(父母和子女)都要在这封信上签名。不过如果这笔钱提前三个月到购房者的账户,一般银行就会认为这笔钱已经成为您的个人资产,所以一般银行就不会要求购房者出示这封信,不过具体还要视个人情况而定。

2、父母想送钱给孩子在美国买房有些讲究?

至2015年,美国税务局规定每年每个父母(包括岳父岳母或公公婆婆)可以赠与每个子女\$14,000免税额。所以比如一对新婚夫妇要买房,双方父母四人(每人分别赠予\$14,000给一对小夫妻),\$14,000乘以8,这样小夫妻可以最多收到\$112,000。这绝对够这对新婚夫妇付头期款了。这笔\$112,000

的赠予款,父母四人是不需要交赠与税的,接受赠予的夫妻也不必缴纳收入所得税。

如果父母想多给子女些钱来减轻子女美国买房的贷款负担;需要交赠与税的,接受赠予的夫妻也不必缴纳收入所得税。

3、如果父母想多给子女些钱来减轻子女美国买房的贷款负担,有以下几种方法可以参考:

a、年末的时候每人送\$14,000,年初时每人再送\$14,000,这样父母就可以赠送比原来每年免赠与税多出一倍的金额。

b、如果时间无法赶在年末,就算年中还是有办法多送的:美国税务局规定,每个人终身的免赠与税额度达到了543万。所以多出\$14,000免报税的可以用这个543万来抵税。

举个例子来说吧,如果每个父母想给每个子女\$20,000美金,那就比每年的免税金额(\$14,000)多出\$6,000,这\$6,000就从543万里面扣除,所以还是免税的。所以,只要父母一生中给子女的钱不超过543万,就不用担心赠与税的问题。

4、如果父母身在中国,想给身在美国的子女买房,需要什么手续?

现在越来越多的中国留学生选择毕业

后留美,然后结婚生子,到买房的时候难免需要父母帮衬。如果父母拥有美国身份,一生面赠予税额是543万,但是父母如果是中国身份的话,终身免赠予税只有6万。

不过就算中国身份的父母赠送超过这个金额,美国政府也没有办法管到中国身份的子女。但是如果接受赠与的子女每年收到超过\$100,000的外国赠与,就要向政府申报,要填一个3250表,如果不填,将会被罚款。

因此,美国父母如果每年赠与超过免赠与税额要填709,但是如果美国身份的子女每年接收中国父母赠送超过\$100,000就要填3250表。即只要是赠予,就需要有一方来申报。

5、父母从中国汇钱有管制,以下2点需注意:

a、中国政府规定每个中国公民每年只能从中国汇50,000美金来美国。

所以如果要汇一笔较大金额给美国子女,父母需要在中国要多用几个亲戚的名义帮忙汇款,每人汇50,000美金。美国的子女也要在美国多开几个账户,避免大笔资金流入同一账号,引起政府关注。父母最好从中国的账户直接汇款到美国子女的账户,不要



先把钱汇到父母美国的账户,再转到子女的账户。

b、父母还应该注意,千万不要送现金给子女,之后存入子女账户。

因为在美国超过一万美元现金入账,都必须说明来源。另外一个可以采取的方法是,让美国的亲戚朋友给子女美金,父母在中国还人民币给这些亲戚朋友。父母要是想给孩子们在美国买房,汇款过程中一定要注意以上提及的几点。

房东和租户的博弈,疫情期间政府有什么措施

洛杉矶市长颁布了命令临时禁止房东驱赶租户

暂停执行令内容:如果租户由于工作收入损失,与学校停课有关的育儿费用,医疗费用或与COVID-19相关的原因而无法支付租金的,房东如果还是驱逐此租户那么此举动就是非法的。

周一的禁令得到了加强,还禁止房东向生病,孤立或隔离的居民发布“无过错”驱逐令。无过错驱逐令的意思是房东可能想以拆除建筑物或要将其房子给自己家庭成员住为理由而驱逐租户。

它还可以保护租户免遭《加利福尼亚州埃利斯法案》(California Ellis Act)的任何驱逐。租用控制建筑物的所有者在想要拆除其建筑物或将其从租赁市场中删除为理由驱逐租户。

此禁止驱逐租客令给租客六个月的还清所欠房东的租金。因此,暂停可以给租户一些时间来弥补并偿还所欠的租金。

作为该计划的监督者,洛杉矶市住房和社区投资部(HCID)市将负责调查这些驱逐事件。

租户最终还是需要支付租金



市长的指示说,受影响的租户将在当地紧急情况期满后六个月内偿还房东的房租。因此,租房者仍必须支付租金,但会有更多时间来支付租金。这些保护措施至少一直生效到4月19日。

住房部门的指示表明,租户可以用这六个月的时间向房东偿还

所欠的全部租金,或者在当地紧急情况结束后,他们可以与房东安排自己的还款计划。

市长的命令有效期至本月底,但可以根据需要延长。根据目前的计划,每当当地发生紧急情况时,就会开始六个月的倒计时。

州长加文·纽瑟姆(Gavin

Newsom)尚未彻底禁止驱逐租户,取而代之的是,他要求市县自行颁布此类禁令。没有全州范围内的总体行动。

洛杉矶市长埃里克·加塞蒂(Eric Garcetti)最近几天已经发布命令,临时禁止驱逐受冠状病毒感染的租户。

旧金山,圣何塞和南加州的许多小城市也已经批准了至少某种形式的暂停驱逐。但是其他地方没有。

例如,星期二晚上,唐尼市DOWNEY原本计划讨论临时驱逐禁令,但该禁令最早要到下个月才生效。

大部分城市没有颁布禁止房东驱逐租户的命令

如果您是房东遇到租户不付房租,您最好的选择是立即寻求律师帮助发布书面的法律文件,这样可以有效的证明租户没有付房租,以便接下来启动和实施驱逐租户的流程。

如果您是租户,的确是因为COV-19的外在环境影响到您无法交房租,您可以直接和房东沟通您的情况,以便来协调和解决您的困境或者寻找相关机构的援助。

希望大家都可以顺利度过这个难关

特朗普政府出台新答案禁止银行对自住别墅房主和公寓房主没收房产。对于出租房东而言,只有在他们同意不驱逐房客的情况下,才能获得这种待遇。