

# 在美国买房,写谁的名字真的很重要



现在,美国买房变得越来越普遍可是在买房时我们到底该写谁的名字呢???

一般来说我们从三方面考虑:

其一,资产保护

对于一些高风险的职业以及考虑子女婚姻风险的人士来说,资产保护尤为重要。比如你是医生由于某些原因,有人对你提出了诉讼,或者婚姻发生了变化等等。

其二,税务减扣

产权名字的不同,产生的税务问题也不同。在房产投资方面,主要需要考虑所得税(income tax),资本增值税(capital gain tax)和房产税(property tax)。在符合税法规定的前提下,合理降低税务,是每个投资者必须追寻的。

其三,传承流畅

房产投资以集聚房产的投资组合(property portfolio)为工具,利用时间来致富,所以将来房产的传承,能够在传承过程中不引起额外的税务问题和其他成本,是一个需要考虑的问题。

在美国一般有4种形式:个人,联名,公司,信托(尤其是家庭信托,Family Trust)。个人就是一个人(individual),联名就是几个

个人一起买,也称partnership;公司和信托则需要一定的费用,注册成立。

个人名下房产

可以说大部分买房的人都是把房子买在个人的名下或者联名的名下。因为它简单,成本低,而且太顺理成章,一切是那么自然。

所有权

由于所有权是自己个人,则如果个人遇到任何诉讼,比如房客在你房子里受伤了诉讼你等,或者你的职业导致你被诉讼,比如医生等,则在你名下的所有的其他房产都会暴露在这个诉讼之下,负有连带责任。

控制权

买在个人名下,则控制权当然归你个人,所以你自己决定这个房子的买卖,租赁等事宜。

收益权

买在个人名下,则收益权归个人。房子出租,则租金减掉利息等成本之后的净收入会归入你个人的收入中报税。如果租赁净收入是负的话,则可以减扣你的个人收入,减少你的税负。如果你把你的投资房卖掉了,则增值的部分需要缴纳资本增值税。

传承

当你把所有权传承给子女的时候,会涉及遗产税,绿卡和公民遗产税免税额是545万美元,外国人则只有6万,超出部分交40%遗产税。

联名房产

在美国,房产联名有两种形式,一种是joint tenancy,另外一种则是tenancy in common。两者最大的区别在于Joint tenancy中的一方去世之后,产权会自动转移给另外一方;而tenancy in common则不是,一方去世了,则产权是转移给去世的一方的家人。所以一般夫妻或者家人关系会用Joint tenancy,而非夫妻关系的合伙人则用tenancy in common。

所有权

如果是Joint Tenancy,一家人控制,商量着办,比较容易处理。Tenancy in common则一般按照以出资比例确定的产权股份比例来确定控制权,股份多的人说了算。

收益权

这个产权形式是按比例的,所以收益权也是按所有权的比例来分配的。

传承

所有权的传承和个人一样。

家族信托

信托有很多种,家庭信托是美国家庭常用的一种形式。信托主要有三个重要的部分组成:一是trustee,也就是信托管理人或者是控制人。二是信托本身,trust。第三是收益人,beneficiary。

所有权

不是一个商业实体,也不是法律意义上的经营实体,不会接受任何法律诉讼,因此在它里面的资产会得到很好的保护。如果你个人受到诉讼,则不可能追到里面。如果你给你孩子们住的房子在信托里面,他的婚姻出现问题了,这个资产将不会被分走。可以说在资产保护方面,信托是最好的。

控制权

买在信托下面的资产的所有权归信托本身,也就是说里面的资产不归个人,它信托的控制人是trustee,也就是信托管理人也是

称控制人。信托管理控制人可以是个人,也可以是公司。

收益权

在信托里面的资产的收益归信托本身,尽管信托需要报税,但信托不是税务实体,没有税率。信托里的收益只是暂时在里面,年终将会被分配给信托的受益人,但当受益人从信托里面获得收入之后,加上受益人的其他收入,需要一起按照个人所得税的方法计税。对于信托里面有很多房产和生意资产的人来说,信托是一个避税的好工具。

传承

信托的整个运作和分配是由信托管理控制人控制的,所以只要把控制人更换就可以达到传承的目的。由于房产实际上是写在信托控制人(Trustee)名字上的,因此,如果Trustee是个人,则传承会引起费用和麻烦。但是,如果Trustee是公司的话,那情况就会非常简单。你可以通过更换公司董事的办法,来更换公司控制人,从而达到控制信托,传承信托的目的。信托是典型的三权分立的商业形式。对于资产保护和高收益的合理避税有较大的好处。

公司房产

有很多人把房子买在公司名下。所有权  
买在公司名下的房产归公司所有,但是公司不同于个人和联名,它是法律意义上的实体。

控制权

公司名下的资产由公司来控制,所以如果你把房子买在你自己的公司名下,那么房子的任何事情还是由你来处理和控制的。

收益权

买在公司名下的房子所有的收益也归公司所有。由于公司是法律和税收实体,有自己的税率,房子的净租金收益,房子的资本增值收益,都是按照公司所得税的税率来计税。

传承

公司的传承非常简单,只要填一张表,更改股东和董事就很容易解决。

## 购买你所在地区以外公寓楼的6个步骤

一般来说,投资那些离你开车很近的公寓是个好主意,尤其是如果你自己管理这栋楼,离大楼越近,一切就越容易。这也意味着你的团队成员(物业经理、律师、经纪人等)相当于都在一个容易的驱动器内,你的投资者也会更愿意在本地投资。但有时你别无选择,只能寻找那些在你的领域之外的交易。例如,如果你住在旧金山或纽约附近,你可能会因为完全没有好房子可买而感到沮丧,以5%的上限购买对你来说并不合适。

那你应该做什么?一个选择是不做任何商业房地产投资;另一个选择是去其他市场。当我第一次开始投资公寓建筑时,我开始在德克萨斯州寻找,尽管我住在北弗吉尼亚。我参加了一个新兵训练营,导师推荐我去得克萨斯,所以我去德州找。我做的第一件事就是建立了我当地的商业房地产经纪人团队,然后,我采访了商业贷款机构、房地产经理和律师,我分析了100多笔交易,然后签下了82套公寓。这将比在当地投资花费更多的时间和金钱,但这是可以做到的,这里有6个步骤来帮助购买你所在地区以外的公寓楼。

1、步骤一:选择正确的区域

您选择的区域将取决于您要查找的内容,你希望得到什么样的回报?你在某个特定的城市有家人吗?或者你喜欢这个国家的某个特定地区吗?

Marcus & Millichap地区公寓报告对美国主要地区市场的公寓建筑市场有一个很好的概述,你需要阅读您感兴趣的领域的报告。我在寻找的过程中,会考虑两方面,那就是不断增长的就业和人口,还有高上限税率。这是投资公寓楼的完美组合, Marcus & Millichap报

告将帮助您识别这些区域。

一旦你确定了你最喜欢的3个领域,那么是时候深入一点了。联系你选择城市的经济发展办公室,获取他们的年度报告和展望,你正在寻找一个经济不断增长的地方,就会有新的工作和投资。

2、步骤二:寻找商业房地产经纪人

下一步是开始打电话给商业房地产经纪人,找到他们的一个简单方法是搜索www.loopnet.com网站,并打电话给当地的Marcus & Millichap、CBRE和Sperry Van Ness办公室。在你的第一次电话交谈中,你想要介绍一下自己,并稍微提高一下经纪人的素质,你的第二个目的是看看在这个地区有什么样的交易,询问当前的最高利率,现金回报率,单价等等。这会让你知道在这个领域投资你能得到什么样的回报。

然后让他们把你列入他们的买家名单,迅速分析你从他们那里得到的交易,并给他们反馈,每周给他们打电话保持联系。

3、步骤三:让其他专业人士推荐你

一旦你决定了要投资的领域,并且开始与几位商业地产经纪人交谈,那么就该找其他的团队成员了。下一步的首要任务是找到当地的物业经理、律师和商业贷款官员或贷款人。首先让你的房地产经纪人帮你引荐,然后让你交谈的其他人也帮你引荐,给你介绍的每一个人打电话,在一份文档中记录下你们的对话,这样你以后就可以作为参考了。

4、步骤四:尽可能多地使用电话和Skype

人们很想跳上飞机去“看看那个地方”,不要这样做,除非你想浪费时间和金钱。在那之前,你可以远程做很多事



情,例如,你可以通过电话“采访”别人,查看他们的推荐信,并分析交易,而不必亲自去拜访他们。

5、步骤五:一旦你在合同中有了房产,就去那里看看

最理想的情况是,你只有在签了第一份合同后才会去这个地方,这给了你一个非常有说服力的理由去和每一个潜在的团队成员交谈。当你第一次真正去那个地方的时候,你应该有一个非常具体的行程计划。让你的经纪人带你参观一下这个地区,着重指出哪些地方正在改善,哪些地方需要避免。当然,你也可以参观你在合同中约定的房产,以及你在那里想看的其他房产。满足你的首选物业经理,律师,贷款人,估价师,和财产检查员。你旅行的目的是更好地了解那个市场,并最终确定你的团队。

6、步骤六:做交易

现在团队已经就位,你已经准备好做一笔交易了。找到第一笔交易可能需要一段时间,所以要确保你定期与每个团队成员保持联系,让他们参与进来。一旦你做了一笔交易,你可能不得不在一开始就花一些额外的时间在场上,以确保团队就位,即使你并不经常需要亲自到场,也要确保每个人(尤其是你的物业经理)都要定期对自己的行为负责。

7、结论

毫无疑问,在你的所在区域进行投资是更好的选择,但是如果你在你的地区找不到你想要的交易,你可能不得不去其他地方寻找。如果你必须在该地区以外投资,这将花费你一些额外的时间和金钱,但它肯定是可以做到的。