

3个步骤 不再纳税

如果你能生活在一个没有税收的世界会是怎么样的？你赚的每一美元都是你的。这可能会让你感到很惊讶，但成千上万的美国富人不支付所得税。事实上，美国国税局在2011年报告上说，大约9,000纳税人的收入超过100万美元但是他们的税收为零。这可能是令人难以置信的，但过免税的生活，或支付最低所得税，是超级富豪的秘密之一。所以这篇文章将解释3个步骤，你将再也不纳税。

不再付税的3个步骤

等一下……我认为生活中唯一不可避免的事情是死亡和税收？你告诉我现在只有死亡是不可避免的吗？这是怎么回事？被尊敬的USC法律教授Edward J. McCaffery称之为“税务计划101 - 购买，借用和死亡”。继续阅读，以了解它是如何应用的。

第一步: 购买

生活免税的第一步是购买价值上升而不产生现金的资产，例如增长股或房地产。许多投资者在这一步骤期间也会借款，以便获得最大的收益。聪明的债务是富人最好的秘密。奇怪的是，税收代码设计用来支持美国债务。没有关于消费或借款的联

邦税。甚至有许多扣除贷款利息，如房屋贷款利息或商业相关债务利息。

富人使用智能债务来利用他们的投资和使用他们的投资收入(例如租金收入)来偿还贷款利息，本金和任何运营费用。因为偿还本金不是可抵扣的商业费用，聪明的纳税人接收折旧扣减以消除应纳税所得额。

使用这种策略，资产在偿还自己的本金和利息，同时理论上升值。由于你是财产的所有者，所有的升值归属于你，而不是银行。例如，这个简单的例子：假设你拥有一个100万美元的房产，拥有20万美元的产权和80万美元的房屋贷款。假设每月租金可以支付本金，利息和运营费用。3%的升值和3%的本金支付，你的产权增长了54000美元一年。这是27%的投资回报率。

第二步: 借款

当债务的本金得到足够的偿还时，纳税人可以再贷款。他或她将收到该财产的另一笔贷款，该贷款的条款将根据该物业的估值。新贷款将用于偿还剩余的债务 - 其余就可以进入纳税人的口袋。

这笔再融资支付仍然是一笔贷款，所以它是免税的。纳税人可以将这笔钱用于休闲和生活费用，因为来自房产的收入(例如



租金)开始偿还新贷款以重新开始周期。

再举一个例子，让我们继续5年后的3%升值和本金支付。假设纳税人的利率具有相同的利率。在5年里，有159,274美元的升值和12万美元的已偿还本金。如果你保持20%的本金，80%的债务融资，银行将发行一个新的贷款价值927,419美元。减去您以前的余额\$ 680,000，你发现\$ 247,419进入你的口袋里。免税。每年约为5万美元收入。

天收到资产并出售，可以免税。

结论

注意，这是一个简化版的过程。处理这些财产是一个生意，并会很复杂，和任何生意一样。市场变化，财产意外或其他不幸事件可能会使事情复杂化或导致额外费用。

在进入此过程之前，咨询合格的会计师和房地产律师是明智的，因为您将不可避免地会有法律和税务后果，例如哪些实体可用于房地产投资。

也就是说，这些都是相当保守的数字。许多专业投资者可以获得比80%更高杠杆率的贷款，有些甚至达到5%。将您的产权从20%改为5%可以有效地将您的投资回报率提高四倍。

此外，假设3%本金还款低于甚至高度保守的30年还款计划，即年度本金偿还的年平均均值是在3.33%。大多数投资明显更快地偿还本金。

如果你有兴趣过一个富有的，免税的生活，那么投资房地产是一个非常好的方式。如果你想找到一个合格的房地产或税务律师我们可以帮到你。

资源来源于网络，不代表本报立场，如有侵权联系即删

第三步: 踢桶

这可以永远继续吗？简短的答案：是的，你已经去世很久了。

由于纳税人继续扣除折旧，该财产的基础将每年按比例减少，最终达到零。在资产的零基础上，纳税人不能再扣除，如果他或她在1031交易之外出售房产，她将被征税每一分钱，而不仅仅是利润。

但是，死亡带来了甜蜜的税收减免，因为遗嘱继承人的资产获得了一个新的“加速”基础。新基准将重新估价资产，通过死亡时的市场价值。因此，即使纳税人用完了整个基础，而且资产价值是原先购买的价值几倍，纳税人的继承人也可以开始一个新的开始，用于税务目的。如果继承人在同一

金通移民律师事务所 301-778-5528(中文) 703-584-5082
www.goldwaylaw.com info@lilawoffice.com

我们的专长: 移民法相关的所有问题
我们的信念: 为您提供最全面的服务

多年移民申请诉讼经验, 成功案例包括EB-1A杰出人才绿卡快速审理一天批准, P签证2天批准, 在Baltimore和Arlington移民法庭辩护各类刑事递解及政治庇护案件。

- *政治庇护绿卡
- *监狱保释; 停止遣返/递解
- *家暴绿卡; 贩卖人口及刑事犯罪受害者绿卡
- *亲属移民; 同性恋亲属移民
- *各类职业移民; 投资移民
- *跨国经理L-1签证, 移民
- *各类工作签证及其他非移民签证
- *公民入籍

办公室: Rockville MD; Fairfax VA; Washington DC. 免费咨询 2-050

徐亚华诚信律师事务所
EVA XU, 法学博士(JD), 企管硕士(MBA) ATTORNEY- AT- LAW
EMAIL: EVAXULAW@YAHOO.COM

接受全美各地及国际人士各类移民美国相关业务:
国家利益豁免, 杰出人才移民, J-1回国豁免, 各类工作签证
家属婚姻移民, 职业劳工绿卡, 公民入籍免试, 身份延期转换
办理马州各类民事, 婚姻, 商业事务及国际文件翻译/公证/认证:
中美两地分居离婚, 监护赡养领养事宜, 遗嘱信托财产规划, 公司组建生意转让, 房产委托转让公证, 未婚单身公证, 学历评估, 文件翻译, 认证公证, 出庭诉讼

诚恳专业 信誉卓著
301-294-0660

200-A Monroe Street, #115, Rockville, MD 20850.
免费停车, 地铁红线洛城站步行即到 2-016

梁仲平律师 合众律师事务所
The United Law Firm

资深税务律师谭绮莲, 著名律师费西门 特别顾问

本事务所扩大业务 竭诚为客户提供 优质快捷低费服务
华语: 202-223-0151
传真: 202-536-5403
E-mail: ULawus@cox.net
805 15th St NW, Ste 1101
Washington, DC 20005 2-007

- *代理中美商贸融资买卖合同及国际诉讼
- *承办全美各州移民专精杰出人才和国家利益豁免
- *订立遗嘱安排遗产省税计划办理个人及公司税务
- *受理商业民事婚姻纠纷分居协议侵权和人身伤害
- *成立公司餐馆买卖商业过户商标注册租约和破产
- *转换身份延长签证申请H1O签证及工卡劳工证

谷雨 律师事务所 Tel: 301-869-0369 Fax: 240-556-1937
Law Offices of Yu Gu Email: yugu99@yahoo.com
★马里兰州, 纽约州及联邦法院律师执照

- 婚前协议, 离婚协议, 离婚诉讼, 小孩抚养费及监护权更改, 离婚中及离婚后退休基金(Retirement Interests)的分割与转让(QDRO), 家庭暴力
- 财产规划(Estate Planning), 遗嘱信托(Will and Trust), 遗嘱认证(Probate)
- 免考入籍, 亲属收养, 亲属移民, 职业移民, 各类非移民签证申请
- 商标注册, 公司组建, 餐馆买卖, 酒牌申请, 产权转让, 租赁纠纷, 律师见证, 文件翻译

10303 Potomac Corner Drive Rockville, MD 20850 2-014

李钢磊 律师
Greg G. Lee
马里兰州法学博士
明州大学工商管理硕士
德州大学美国文学硕士
8704 Wandering Trail Dr, Potomac MD
301-251-5342
Fax: 240-699-8110
Email: welcomelaw@gmail.com
马里兰州, 维吉尼亚州及华盛顿特区执照, 联邦初级和上诉法院执照

移民案件 签证: B-E-H-L-O-P-R)
移民亲属-职业-特殊人才-国家利益豁免 其它入籍-工卡-劳工证-政治庇护-驱逐

民事及一般刑事案件
分居离婚-遗嘱遗产-信托授权-产业过户 各类契约-生意买卖-商贸纠纷-公司组建 交通事故-拥有毒品-违章驾车-负债破产

交通意外理赔
免费咨询, 不起诉, 不收律师费。 2-008

高亚明 律师 J.D. 2-012
Gao & Associates, PC

欲知移民动向 请上“高律师网”
www.lawyergao.com (中、英文)

高亚明律师亲自办理
国家利益豁免及杰出人才绿卡 十几年来成功率高, 享有盛誉 请E-mail简历到
info@lawyergao.com
高律师将为您免费评估

精办
*国家利益豁免 *杰出人才
*H-1B签证 *劳工证
*L-1签证 *跨国公司经理
*投资移民 *申请入籍
*亲属移民 *B, F, J, K, O, R

●德克萨斯大学法学博士
●复旦大学经济学士
●美国移民律师协会会员
●专办全美各州移民申请

电话: 202-630-9618
传真: 518-615-9605
E-mail: info@lawyergao.com
地址: 1765 Greensboro Station Pl, Ste 900
McLean, VA 22102

鲁重为 律师 2-005
David Z. Lu & Associates
拥有美国联邦州 律师执照及 中美两国行业经验
中国吉林大学法学院硕士

精办全美各类移民案件, 跨国公司设立及人员调转, 投资咨询和投资项目评估

具有十多年承办投资移民经验
曾任美国海湾地区移民中心首席律师
每周举办投资移民专题讲座, 周五下午两点钟, 需预约!

地址位于商业科技中心 Tysons Corner 电话: 703-883-1858
地址: 8500 Leesburg Pike, Suite 402, Vienna, VA 22182 传真: 703-883-0568
Email: davidzlu@gmail.com 网址: www.davidlu.com 诚招项目经理, 法律助理