

## 轻松节省美国房屋保险费,你要知道以下5点



所谓的房屋保险费,是广大购房者以房屋为主体购买的保险,主要目的是为了保障房主的房屋受到比较大的损失时,能够通过保险理赔来降低屋主的损失。下面为大家分享掌握这5点轻松节省美国房屋保险费。

美国房屋保险费涵盖范围  
房屋保险通常包括:  
火灾对房屋造成的损失  
房屋建筑物,包括房屋本身、围墙、车房、车道、泳池等。

私人财物,包含家具、电器、书籍、收藏、文件等。

因灾难使屋主无法使用房屋,以及房屋修复期间所产生的额外生活开销。

屋主意外责任险,保障屋主或来访客人在房屋室内外发生意外时,可提供赔偿,该保险也涵盖法律诉讼、伤者医疗等费用。

地震和洪涝灾害等自然灾害通常不包含在一般的房屋保险内,但处在自然灾害发生频繁的城市的家庭当然也可以把这一项加进保险责任范围内。

那么最关键的问题来了,房屋保险需要花费多少呢?按最常见的保险费率来说,屋主每月需要支付\$35在每\$100,000的单位房价上。意思为,假如你在纽约的一套房产价值为\$500,000,那么你每个月所需缴纳的房屋保险费用大约为\$35\*5=\$175,那么一年所需花费在房屋保险的费用为\$175\*12=\$2100。

当然,上述的房屋保险费用只是一个非常笼统的开销,房屋保险所需的实际费用还需看各州,城市,房屋性质和状况以及屋主的个人喜好而定,屋主完全可以自由选择是否购买房屋保险,以及选择保险范围等。需要注意的一点是,在向银行贷款买房的情况下,银行是要求必须为房屋购买房屋保险的,而现今买房虽没有法律明文规定,通常屋主也会购买保险作为保障。

降低美国房屋保险费的小窍门

### 01.提高信用分數

保险公司越来越多使用信用信息来对房屋保险进行定价。在大多数州,为了保证

信用水平,应该按时支付账单,同时避免不必要的贷款并且让信贷余额越低越好。定期检查信用记录并及时纠正所犯的错误,并使信用记录保持准确。

### 02.提高免赔額

免赔额(deductible)是依据保险条款,在保险公司开始索赔之前屋主必须为损失所支付的金额。更高的免赔额意味着你节省了更多的保险费用。现在大多数保险公司推荐至少500美元的免赔额。如果能够将免赔额提高到1000美元,将节省25%的保险费用。但是,如果居住在灾害频发的地区,保险条款中最好对这些特殊种类的损失有单独的免赔额;如居住在东海岸附近,最好能有一个单独的风暴免赔额;居住在地震频发地区,地震免赔额最好是单独的。

### 03.安装警报系统

安装家庭用安全警报系统的价格在500美元左右,然而这有机会使得房屋保险费降低10-20%。

### 04.同时买房险车险

如果有车一族在购买房屋保险,不妨考虑选择将房屋保险与车险打包的保险公司。如果两种保险一起购买,大多公司会有95折到85折的折扣。

### 05.提高抗灾能力

可以通过增加风暴百叶窗、加强屋顶或者购买更强的屋面材料来节省保险费用。老房子可以通过翻新使它们能够更好地经受住地震。此外,可以通过暖气、管道和电力系统现代化来降低火灾和水灾的风险。

## 把房子传给下一代,这四种方式最省税

在国内,父母将房产传给子女并不是很麻烦,父母如果健在,那么可以直接把房产过户到子女名下,一旦父母去世,那么,房子作为遗产自然而然就由子女继承。但在美国,就大不一样,父母如果是将美国房产传给子女的话,将会牵扯到许多税收问题,且美国税收不低。

如何做才能达到省税的最佳效果?可是不少讲究的。主要有以下几个方法:

### 1、赠与

这种方式的缺点就是:除非父母想申请Medicaid,否则生前赠送房屋给子女则比较不合算。

### 2、继承

即许多父母都希望在自己有生之年能把子女以后的生活安排好,所以很多父母就会送房子给子女或者把自己名下的房产转移到子女名下,确保子女有个生活保障。

继承与赠予有何不同?

继承是当父母百年之后子女接手房产,

如果父母还在世的话就叫赠与。继承税和赠与税某种程度上已经结合在一起了。

但美国的继承税很高,所以如果以继承的方式就要看父母生前的免赠与税额(包括:继承税)有没有余额,如果有,就可以用余额来抵部分遗产税。

但如果父母是外国人,只有6万美元免税额,所以可能会有相当重的遗产税。

可是,对于接受房产的子女来讲,如果要把这房产卖掉,要缴个人所得税,这个所得税怎么算就要看父母是以哪种方法把房产传给子女。

### 3、信托

信托有好多种,最常见的是叫Qualified-personal-residence trust 专家表示,如果房产超过1000多万,又或者父母想老年有保障,比较建议采取这种方法。信托的方式也是对父母的一种保障,因为信托只是把房产委托给子女,父母还是持有房产的产权,所以他们是可以选择继续住在房子里一



定的时间,子女是没有权利把他们赶走的。

### 4、购买人寿保险

不论是美国身份还是外国人,都可以通过购买人寿保险的方式降低财富传承的成本。美国保险费率只有国内的六分之一、香

港的三分之一,而政府对于人寿保险受益人的所得,是免征税的。因此,通过生前购买保险,可以非常大幅度降低子女继承遗产时所需要承担的费用压力。

## 加州 19号提案,收紧子女及孙子女房产继承税率

今年加州公投中有两项涉及房地产税估值。其中15号(重新估值商业地产补贴公立学校)被选民否决。19号则料将获得通过。19号提案将改革子女和孙子女的房地产继承,引起华人社区的关注。

19号提案目前的得票率稳定在51%以上,料将会通过。但是最终的仍然需要等待全部选票点算完成和州务卿办公室的确认。

19号提案涉及的改革有两方面,一方面是扩大长者等特定人士,在换房子时可以享受的房地产优惠,另一方面则是收紧子女和孙子女在房地产继承中优惠。

在房产继承方面,现有的加州法律中子女和孙子女在继承房产的时候,可以继续缴交原本父辈或者祖父辈时的较低的房产税,而无需重新估计。

然而19号提案通过之后,非自住的房产继承,则需要重新估值,也就是要交和现有市场价值一致的房产税。也就是说,仅仅只有自住(principle residence)的继承房产,才能够维持原本较低的房地产税率。另外在非房地产的继承条件中也有收紧。

如果正式通过,19号提案料将在2021年2月16日生效。

另一方面,目前加州55岁以上的长者,在换房子的时候可以享受房地产税的优惠,即更换房子的市场价值若与旧房子相同或者是更低,那么该名长者就能够在搬入新屋之后,享受原本在旧房子的物业税的税率。但是这样的优惠一生只有一次,且换房的县市范围有限制。

19号提案通过之后,除了长者之外,严重残疾人士,自然灾害受害者(山火等),都属于上述税务优惠的范围。同时以前只能换更便宜的房子,现在是可以换贵房子。但是高出的部分可能要缴纳税款,同时全加州的所有县市都将打破限制。即只要是加州内的房子更换,都适用于这个优惠。此外,以前只能一生更换一次享受上述的优惠,现在则是可以有三次。

