

# 特朗普纽约七泉庄园涉巨额减税

## 调查扩大或成其噩梦

特朗普在纽约威彻斯特郡(Westchester)拥有的百年历史庄园最终可能会成为他更大的法律噩梦之一。

根据美联社报道,七泉(Seven Springs)是一处占地213英亩、被青山绿水环绕的乔治亚风格豪宅,目前已收到州立项调查:曼哈顿地区检察官赛勒斯·万斯(Cyrus Vance Jr.)的刑事调查和纽约州总检察长莱蒂蒂亚·詹姆斯(Letitia James)的民事调查。

两项调查的重点都在于特朗普在竞选总统时是否通过操纵该物业的价值来从他在2015年底做出的一项环境保护政策中获取巨额减税。

特朗普于1995年以750万美元的价格买下七泉,当他准备离任时,对庄园的审查重新启动,并且正值他失去总统法律保护的风口浪尖上。万斯在12月中旬发出了新的传票,并且在特朗普离开华盛顿9天后,法官还下令将证据移交给了詹姆斯。

特朗普的其他法律困境,例如对他试图影响选举官员的调查以及私下对性骚扰指控方的贿赂等,已成为头条新闻。但是前曼哈顿检察官邓肯·莱文(Duncan Levin)说,一定会秉公查案。

莱文说:“虽然税收的丑闻程度可能不像贿赂,但检察官仍会集中精力处理他们发现的任何违法行为。”“请记住,当局不容许逃税漏税。”

七泉(Seven Springs)是特朗普房地产投资组合中一处与众不同的投资,里面是高昂的高层建筑和镀金的设施,在他的网站上被列为家庭度假胜地,尽管特朗普过去四年多并没有去过。

这块地皮的核心是由尤金·迈耶(Eugene Meyer)建于1919年用于夏季度假的庄园,尤金·迈耶后来成为美联储主席和《华盛顿邮报》的所有者。2006年,特朗普推动在该地皮上建造更多豪华住宅的计划,当时他说,他和他的家人将要搬入庄园,但这件事从未发生。

核心住宅面积为28,322平方英尺,设有十几间卧室,一个室内游泳池,一个保龄球馆和一个网球场。迈耶的女儿,已故的《华盛顿邮报》记者凯瑟琳·格雷厄姆



(Katharine Graham),于1940年在七泉结婚。

格雷厄姆在回忆录《个人历史》(Personal History)中描述了住在那里的矛盾情绪,她写道:“我年龄越大,越不喜欢农场的寂寞,但是在我的童年时代,就像我十岁那年给父亲写信时说到,“是一个很棒的老地方”。

迈耶曾一度拥有约700英亩的土地。在他的妻子艾格尼丝(Agnes Meyer)去世后,由他和艾格尼丝建立的慈善基金会,于1973年将其中247英亩土地赠予了自然保护协会,剩下的土地和建筑物(也就是现在的七泉)给了耶鲁大学(Yale University)。

后来,基金会将七泉从耶鲁大学收回并用作会议中心,过了一段时间,庄园被再次易手,房地产所有权转让给洛克菲勒大学,洛克菲勒大学最终将其出售给了特朗普。

在1990年代初一系列失败之后,包括赌场破产和出售亏损的特朗普航天飞机公司,特朗普以低于标价225万美元的价格买下七泉,以发家致富、东山再起。

特朗普设想将其改造成他的第一个冠军级别的高尔夫球场,推出VIP客户和天价会员制。

他雇用了一家建筑公司来绘制球道和果岭,但是当居民们抗议草坪上的化学物质污染附近的拜拉姆湖(当地的饮用水源)时,他不得不放弃了这项工作。

特朗普然后尝试盖房。他提议打造46套单户住宅,之后又遇到了社区的反对,15套豪宅大小的住房——在2004年被他描述为“超高端住宅,在美国东海岸从未见过此类住宅”——因多年的诉讼而受阻,至今从未建起。

2009年,特朗普允许利比亚独裁者穆阿迈尔·卡扎菲(Muammar Gaddafi)在纽约市以北的七泉物业上搭建贝都因风格的帐篷,引起轰动,只因卡扎菲当时访问联合国,提到他没有其他地方可以留宿。

特朗普最初说他不知道卡扎菲参与其中,但后来承认他将土地租给卡扎菲时“赚了很多钱”。当地官员及时停止了帐篷的搭建,卡扎菲并未呆过。

特朗普的一系列房产计划告吹,于是另谋出路,选择保留物业但减少税收。他向保护土地信托基金批出了一块地役权,以保护158英亩(60公顷)的草地和成熟的森林。

根据财产和法院记录,七泉获得了2100万美元的税收减免,相当于本身的价值。根据一项专业评估,截至2015年12月1日,七泉的整个物业价值达5,650万美元。

这比地方政府的评估要高得多,后者说整个物业价值为2000万美元。

纽约总检察长办公室的律师迈克尔·科朗格洛(Michael Colangelo)在去年的一场听证会上概述了涉及七泉(Seven Springs)地役权的核心问题。

“如果地役权的价值被不当地夸大了,谁从中获得利益,金额是多少?”科朗格洛说。“毋庸置疑,最终是特朗普先生时,总检察长需要查看能反映税收减免的记录。”

特朗普的长期私人律师迈克尔·科恩(Michael Cohen)在2019年向国会委员会表示,特朗普习惯于操纵房地产价值——在某些情况下夸大房价并在其他情况下将其降至最低以获取有利的贷款条件和税收优惠,因此,七泉引起了调查人员的注意。

科恩作证说,特朗普的财务报表上说,截至2012年,七泉的价值为2.91亿美元。他在作证时曾将特朗普财务报表的三份抄送众议

院监督与改革委员会。

科恩表示,2011年,2012年和2013年的声明是特朗普给他的主要贷方德意志银行(Deutsche Bank)的陈述,以获取买下美式足球联盟水牛城比尔(Buffalo Bills)的贷款,也给过《福布斯》(Forbes)杂志,以证实他仍上榜全球富豪100强。

然而,在特朗普担任总统期间,年度财务报表上显示,七泉的价值在2500万美元至5000万美元之间。

纽约总检察长是第一个采取行动的人。詹姆斯向商业房地产服务公司高纬(Cushman & Wakefield)发出传票,以获取其代表特朗普进行评估工作的记录;也发给从事“七泉”项目的律师事务所、特朗普集团,以获取有关其年度财务报表和保护地役权的记录。

詹姆斯还传唤了2019年七泉跨三个镇的分区和规划记录。万斯在12月也发出了传票。一位城镇职员说,调查人员拿到了“一箱又一箱的文件”。其中包括税务报表,勘测图,环境研究和计划委员会的会议记录。

詹姆斯的调查人员询问了特朗普的儿子埃里克·特朗普(Eric Trump),他是特朗普组织的执行副总裁,也是拥有七泉的有限责任公司的总裁。同时,特朗普的首席财务官艾伦·魏塞尔伯格(Allen Weisselberg)和“七泉”项目聘用的专门研究土地使用和联邦税收争议的律师也受到传唤。

除了核心豪宅,七泉还有一个都铎式风格的房屋,该房屋曾经由番茄酱大亨HJ Heinz拥有,而特朗普的儿子们曾在访问该庄园时称其为“家的基地”,他们在这里远足和开地库。

在担任总统期间,特朗普本人选择了一些知名度更高的物业度假,例如他的新泽西州高尔夫球场,以及他在佛罗里达州的海湖庄园,自从离开白宫以来,他就一直在那里居住。

《纽约时报》去年报道说,特朗普的税务记录显示,他将这处房产归为投资物业,而不是归类为个人住宅,这使他自2014年以来避开了超过200万美元的财产税。

### 15.5%! 曼哈顿办公楼空置率创下遗憾新高

纽约办公楼供应量的增长快于需求。

根据 real deal 报道,高力国际每月的市场数据显示,曼哈顿的办公楼空置率在2月份再次创下了令人遗憾的纪录,达到15.5%,分别比1月和上年同期高0.6个百分点和5.6个百分点。

2月份办公租赁的总面积为900,000平方英尺,与1月份相比减少了51%,与去年同期相比减少了57%。总数也比2020年的158万平方英尺的月平均水平低43%。

上个月净转租空置面积增加了114万平方英尺,使转租空置面积达到近2000万平方英尺,约占总空置面积的24.3%。

2月最大的一笔租约是律师事务所 Seyfarth Shay 在纽约时报大厦第八大道620号签下的132,094平方英尺的租约。排名第二的是 Jennison Associates 在费舍尔兄弟东52街55号公园大道广场新签的120,809平方英尺的租约。排名第

三是 LIM 学院在伯恩斯坦房地产公司(Bernstein Real Estate)持有的东45街216号签下的60,000平方英尺的续约。

排在第四和第五的分别是 fuboTV 的54,786平方英尺的租约和 G/O Media 的52,258平方英尺的转租,均位于第六大道1290号的沃纳多房地产信托公司持有的43层办公大楼。

高力纽约研究高级董事总经理富兰克林·沃拉赫说,通常一年中,约有1500万至2000万平方英尺的办公室租赁到期,并且随着租约到期日的临近,租户开始制定计划。

但是,随着在家工作成为常态,办公楼的未来需求变得不确定,许多租户选择了短期租约延长或完全推迟了决定。

尽管如此,经济复苏的迹象,尤其是疫苗的分发,正在为办公租户注入信心,写字楼租赁也可能在2021年末迎来复苏。

### 2021年纽约人最想要的公寓设施有哪些

由于大流行,许多纽约人花更多的时间在家办公,公寓设施变得越来越重要。

根据 streeteasy 报道,长期以来,纽约人在网站上搜索的多为“宠物友好型单位”或单元内有“洗衣房”。最近添加了新的搜索词条,包括私人户外空间,中央空调,光猛,景观等。

那么纽约人最想要的公寓设施是什么?我们查看了用户搜索数据,以了解在大流行期间哪些公寓设施已成为最受欢迎的功能。

**在家办公,需要中央空调和美景**

从大流行开始的远程工作热潮现在对于许多纽约人来说似乎更为持久,这增加了公寓便利设施的重要性。到2020年,StreetEasy 上所有搜索的近三分之一都包含了至少一项的设施要

求。这比2019年的22%有所增加。

自12月1日以来,StreetEasy 最新的搜索功能推出后不久,租户和购房者就其下一套公寓的最重要功能保持一致:室内一体式洗衣机和烘干机。去年,这种便利性已超越纽约人想在公寓里养宠物的要求,跃居搜索量第一。

十大便利设施中的一个新项是中央空调,它是典型的窗式空调设备的重大升级。尽管此处涵盖的所有搜索都是在12月和1月进行的,这两个月是纽约市最冷的月份,但中央空调的需求量却是壁炉的三倍。

现在,购房者还新增了对景观的要求。尽管纽约人可能不介意窗外是别人家的砖墙并因此而省下几万美元,但这种情况正在发生变化。迄今为止,与带停车位或带有家具的单元相比,更多

的用户在搜索中包括了景观,例如城市景观,水景,公园等。

**户外空间也分共用和专享**

另一个迅速进入前十名的搜索设施是私人户外空间。私人室外空间的搜索量比共享室外空间(例如屋顶甲板或庭院)的搜索量高出近七倍,是带有健身房的建筑物搜索量的三倍。

不难看出为什么。在大流行中,拥有私密的户外空间意味着无需戴口罩即可外出,做瑜伽、简单地闲逛。在拥挤的纽约市,这是一种难得的享受。

伯克希尔·哈撒韦公司(Berkshire Hathaway)持牌房地产销售员瑞巴·米勒(Reba Miller)说:“隐私是近来的关键。”阳台非常受追捧。自大流行以来,我还被问到有关私人电梯出入的问题,越私密,越好。”