

春季房屋保养清单,做好房子就升值

1.例行的房屋保养
检查排水泵
开春以后,积雪融化,地下水增多,确保排水泵正常工作对于避免地下室遭受水患至关重要。

空调
一整个冬天都没有用的设备,虽然仪器本身所需要的关注比较小,但是再使用之前还是检查一下:电路开关有没有打开,安全栓有没有放回,外机的防尘罩有没有拿掉,周围是不是扫干净等等。这些简单的小动作看似不起眼,却可以有效的延长设备的寿命。

新风系统
开春入夏啊,别忘了把新风系统里面的滤芯拿出来清洗一下,过程简单,滤芯本身可以重复使用。

2.简单的装修DIY
墙面刷漆
房间的颜色太单调,没有个性,刷漆可以帮您对房子加上点金的一笔。

不用全屋改色,只需要选择一面墙,作为点缀,整个房子的气场就会不一样呢。

灯饰的改装
简单的调整一下你家的灯具,可以改变房子整个的面貌呢,不过注意,在调整前做好功课,记得关掉电闸。

楼梯扶手踢脚线简单改造
老旧的原木色踢脚边,和楼梯扶手已经越来越不受欢迎,那么如何用简单又省钱的方式进行改造呢?刷漆和包边是最好的解决办法!

3.打理好你的小院子
想要夏天你家的草儿比邻居家的更绿更茂密?春天的准备工作不可少

清理垃圾
一个冬天过去了,草地里会由很多,需要情理的枯草,或者宠物的粪便之类,清理好草皮,可以使新的草儿长得更茂盛。

不过清理的时候也不要用力过猛,免得伤害了刚刚要长出来的草儿。
补草,打孔



对于有些草皮不长草的地方,清理好地面,打好孔,敷好肥料,撒上草籽。最后准备好浇水系统

如果家里的花园有自动的洒水系统,请提前检查好,确保需要的时候可以马上使用。

美国报税如果需缴的税金逾期,罚金怎么算

01 美国联邦税务局(IRS)罚金细则

1. 晚申报罚金:

国税局会要求您缴纳罚金一直到您申报为止。并且您拖的越久,您将被罚的愈多。

如果您能在到期日60天内提交申请,您将至多支付435美元,若您所欠税款金额小于435美元,那将支付相当于您所欠税款金额的罚金(两者以较低的金额为准)。

如果您未能在60天内提交申请,您将会按照年利率为5%来计算罚金,最高为欠款金额的25%。

2.晚缴税罚金:

国税局会对未缴税款的每个月或一个月未缴的部分征收0.5%的罚金,最高可达您所欠税款总额的25%。

3. 晚申报及晚缴税罚金:

如果您没有在报税截止日前完成申报,又没有做延期申请,并且有欠税,那么罚金最高上限是税款的47.5%(晚申报罚金为22.5%,晚缴税的滞纳金为25%)。

4.预缴税不足的罚金:

若您前一年的税金超过\$1,000,联邦规定需要预缴当年度的预缴税,预缴不足会产生一定的罚金,罚缴金额如下:

首先确定延迟天数,然后乘以分期付款的实际利率。

根据以下其中一项(以较早者为准)计

算未付金额的罚款:

预计分期付款的到期日至收到您的付款之日;
纳税申报单的到期日。

注意:

实际利率会因为季度不同而调整。为了避免将来发生这种情况,请增加预扣款或按季度估算付款。

为了避免预缴税款太少而引起罚金,我们通常可以缴纳上一年度已交税款额度的100%,或者预缴本年度预缴税款的90%。

02 美国纽约州罚金细则

1. 晚申报罚金:

每月(不足一个月按一个月计算)欠税金额的5%,最高25%

如果您的晚报超过60天,则最高罚金为\$100,若您的应纳税款金额小于100美金,则只需要支付与您应纳税额相当的罚金(两者以较低者为准)。

2. 晚缴税罚金:

每个月(不足一个月按一个月计算)欠税金额的0.5%,最高25%。

3. 预缴税不足的罚金:

若您前一年的税金超过\$300,纽约州税务局规定需要预缴当年度的预缴税,预缴不足会产生一定的罚金,罚缴金额如下:

会就您当年未缴或未缴的估计税款向您收取罚款(通过估计税款,预扣税或两者



结合)。
您将要支付的罚款等于联邦短期利率加上5.5%(每季度调整一次),但不得少于7.5%。

03 美国加州罚金细则

1. 晚申报罚金:

应付欠税金额的5%,罚款金额从报税截止日起算,每月为5%(不足一个月按一个月计算),罚金上限为25%。

若您的纳税申报表显示欠税金额未超过\$540,罚金为:

\$134或以下,罚金等于应付款的100%。
介于\$135和\$540之间,罚金为\$135。

2. 晚缴税罚金:

欠税部分的5%,以及每月(不足一个月按一个月计算)未付税额的0.5%,累计不超过40个月。

3. 预缴税不足的罚金:

若您前一年的税金超过\$500,加州税局规定需要预缴当年度的预缴税,预缴不足会产生一定的罚金,罚缴金额同联邦税局规定。

去美国买房,可能会面临的五个问题



刚买的房子就需要维修

好不容易买来的新房子却需要翻修,真是一件让人头疼的事。很多购房者在遇到自己心仪的房子时,甚至都不敢检查一万查出房子有问题,比如地板干裂,或屋顶和地基有问题,怎么办?虽然这些问题可能出现,但不能因为这些担忧就不敢买房。

大多数房子都需要例行维护,一个好的检查员会帮您指出这些问题。但是检查员发现的问题仅供参考,并不是每个问题都需

要马上维修,他只是负责指出他发现的每个问题。这时候你可以询问他,这些问题有多糟糕,在不得不维修前还能撑多久。如果发现了需要立即维修的问题,就联系卖方,看他们是否能帮您维修或补偿维修费用。

我会损失中介押金

购房者通常会在签署购房合同后,交3%的预付金。有些购房者会担心他们的押金收不回来。其实这种担心大可不必,因为对于这部分预定金,卖方不能立即兑现。相

反,这笔钱会存入托管账户,没有双方的签名不能被使用。

如果房产合同中有特殊条款(contingency:指在该有效期内,如发生特殊情况,购房者有权终止合同并拿回定金),比如房屋检查特殊条款、估价特殊条款和贷款特殊条款,请和你的房地产经纪人在日历上将这些条款的有效期标注出来。如果需要取消这些特殊条款,请在有效期内提前提出。如果在临近特殊条款日期时协商,请务必延长附带条件日期,保证合同的有效性。

我“抢”不到心仪的房子

如果你找到了心仪的房子,要赶紧行动了。尤其是在竞争激烈的市场中,很多房子在首次开放参观日前就卖给了行动迅速和积极的购房者。如果您看到新的待售房子上市,请立即通知您的经纪人,并预约看房,越快越好。同时,尽快了解该房子的卖方经纪人如何处理收到的房子报价。

有时他们会接受第一个报价的买家,尤其是当这个报价还不错时。更多情况下,卖方和经纪人会设一个日期来审查所有报价,或在某一天决定最高报价。如果您正在旅行或忙于工作,要经常与经纪人保持联系,并时刻跟进您满意的房子,确保不会错过心仪的房子。

我的经纪人没有保护我的最大利益

优秀的经纪人会不断挖掘新房源、密切关注市场并一直保护购房者的最大利益。但有一些购房者担心他们的经纪人可能有

不同的动机,或者和他们没有达成共识。如果你怀疑你的经纪人的没有考虑你的最大利益,请换一个经纪人。不要将就,也不要随便决定一个经纪人。你和你的经纪人应该互相信任。在开始购房前,一定要坐下来与你的经纪人好好沟通,就像工作面试一样。如果你怀疑经纪人的能力或动机,就换一个经纪人。

我不能按时买到房子

买房过程不应该匆忙。如果你临近了某个固定的截止日,那么请制定一个Plan B。例如,许多购房者都面临房子租约将要到期或学校申请截止日。如果离截止日还不到三个月仍未找到房子,也不要太有压力,这时可以制定一个备用计划。

买房是一笔昂贵和复杂的交易,你也不希望急于求成而犯下错误。不如再租一间房,或找一处暂时住所,或尝试一些别的方法。虽然这样可能会有些不便,但更安全一些,也是可以操作的。如果你对买房有些顾虑,不论是处于对购买流程还是第三方中介的担忧,你可以说出这些顾虑,倾听自己理性的声音,相信自己的直觉。

随着购房者越来越深入地进入市场,许多购房者最初的恐惧感会慢慢消失。总之,买房要慢慢来,必要的时候可以后退一步,给自己留出时间和空间把问题想清楚。最好从容地计划整个过程,才不会让购买心仪的房子成为一个噩梦。