

什么是反向抵押贷款?



逆向抵押贷款 (reverse mortgage), 又名反向房贷、以房养老、倒抵押, 是抵押贷款的一种。

根据brickunderground报道, 这些贷款可以帮助老年人保住他们的房子, 给他们急需的现金, 以换取他们公寓的股权。但是, 当业主去世时, 继承人可能难以继承该单位, 因为继承人必须先偿还反向抵押

押贷款。

在纽约市的康斗公寓和合作公寓楼中, 反向抵押贷款很少见。对于合作公寓来说尤其如此, 它们直到2022年5月才开始出现。但这种情况正在改变, CrossCountry抵押贷款公司副总裁黛布拉·舒尔茨说。

舒尔茨说, 在过去的一年里,

他们已经完成了纽约市50个康斗、合作公寓和多户住宅的反向抵押贷款。

那么反向抵押贷款是如何运作的呢?

在反向抵押贷款中, 银行支付公寓的部分价值, 以换取业主的公寓股权。房产律师安德鲁·弗里德兰说, 与传统的抵押贷款不同, 在贷款到期之前, 业主不需要定期向银行付款。

弗里德兰说: “在典型的远期抵押贷款中, 业主每月支付本金或本金加利息。反向抵押贷款正好相反。”

舒尔茨说, 银行会借给业主一笔一次性的钱, 或者在一段时间内/直到业主去世前, 按月付款。贷款的本金——业主所得到的金额——在死亡或房屋出售时偿还。

反向抵押贷款通常只适用于60岁以上的业主, 如果借款人是合作公寓业主, 则适用于62岁以上。

大多数银行不会借给业主超过公寓价值60%的钱。

业主可以获得一笔固定期限的反向抵押贷款, 比如15年或20年, 也可以获得终身贷款。舒尔茨说, 贷款机构使用一个“决定预期寿命”的公式来发放贷款, 直到业主去世为止。不过, 如果业主的寿命超过了银行的预测, 贷款将继续发放, 直到业主搬家、出售或去世。

根据纽约州金融服务厅(NYSDFS)的说法, 纽约有两种类型的反向抵押贷款: 房屋净值转换抵押贷款(HECM), 这是联邦住房管理局唯一承保的反向抵押贷款, 以及由州法律管辖的专有反向抵押贷款。借款人必须年满62岁才有资格获得HECM。

反向抵押贷款的风险是什么? 反向抵押贷款的利息是复利的。根据NYSDFS的说法, 这意味着业主主要为本金和已经累积的利息支付双重利息。因此, 贷款未偿

还的时间越长, 你的房屋净值就会越快地被消耗掉, 以支付利息。

同样重要的是, 如果业主拖欠地税、房屋保险或搬到不同的主要住所, 银行可以取消抵押品的赎回权而进行法拍。

而且孩子或其他继承人也不太可能继承公寓。舒尔茨说, 在业主去世或搬家后, 继承人将有责任在其去世后最多一年内还清反向抵押贷款。如果他们不能还清贷款, 物业将被拍卖, 所得款项将用于支付余额。任何额外的利润都会归你的继承人所有。

潜在的好处是什么?

舒尔茨说, 反向抵押贷款可以让老年人留在他们的公寓里, 并提供他们所需的现金来维持他们的开支。

“他们可以用反向抵押贷款的收益来支付维护和其他每月开支, 直到他们选择出售或去世, 而不是出售和搬出他们喜欢的房子。”

地震后的家宅损害不容小觑

如何检查房屋是否损坏

房产专家说, 虽然上周五发生在美东的4.8级地震并非一场重大破坏性事件, 但15秒的强震可能已经对你的家宅造成损害。

根据silive报道, 因此, 专家建议检查损坏情况。

联邦紧急事务管理局在其网站上说: “(损坏)可能不被注意, 因为它不明显, 或者可能位于很少使用的房间或空间。” “所以重新检查是很重要的, 因为‘隐藏的’损坏可能会造成重大的结构或安全隐患。”

据悉, 此次地震是该地区140年来最严重的地震, 发生在曼哈顿以西约45英里的新泽西州。

根据联邦应急管理局的说法, 地震对家宅的破坏不容小觑。联邦应急管理局在其网站上列出了

以下步骤, 作为发现地震破坏的最佳方法:

检查房屋的整个外部, 看地基是否倒塌或移位。

检查一下地面是否有移动的迹象。寻找栅栏或其他结构中可能表明损坏的裂缝。

检查建筑物是否歪斜。

检查地板或屋顶是否脱离了建筑物的支撑物。

在干墙、灰泥或灰泥上寻找新的或更大的裂缝。

走在地板上, 看看地板是否有“弹性”、“潮湿”或“糊状”的感觉。

检查烟囱是否有裂缝。如果你想确保你的安全, 请有资格的烟囱检查员来评估。

检查楼梯是否稳定。

看看是否有任何窗户或门最近被卡住或堵塞, 所有的门打开和关闭没有阻力。

检查爬行空间、楼梯井、地下室和阁楼是否有结构损坏的迹象, 如梁暴露或开裂、屋顶漏水和基础裂缝。

检查地下室地板和外墙是否有裂缝, 这些裂缝可能预示着更严重的问题。

看看天花板、隔板和灯具, 以及屋顶、油箱和家里主机的其他附件是否有损坏。

检查炉子和热水器的连接处, 确保它们没有泄漏。

看看下水道和水管有没有损坏。如果你怀疑污水管道被损坏, 不要使用厕所, 打电话给水管工。

全美超半数房主担心气候变化影响房产价值

在线金融服务商LendingTree近日公布的一项调查发现, 51%的房主担心与气候有关的危害会影响他们的房产。

根据英文媒体报道, 调查结果还显示, 约50%的房主担心气候变化和海平面上升引发的极端天气会影响房产价值。在这些人中, 25%的人认为气候变化将在10年内影响他们的房产价值, 而25%的人则认为气候变化将在10多年后影响他们的房产价值。

除此之外, 70%的房主认为气候变化相关的风险将导致房屋保险价格上涨。约20%的受访者表示, 由于此类风险, 他们的房屋保险成本已经上升。调查显示, 房主最担心的是强风暴, 其次是飓风、洪水、热浪和野火。

对气候变化影响家园的担忧

导致一些人搬迁。大约40%的受访者表示, 他们生活在他们认为是“面临气候变化风险”的地区。在这些人中, 34%的人正在考虑搬家, 13%的人已经搬家。

第一街基金会2023年的一份报告发现, 2000年至2020年期间, 仅仅因为面临洪水的风险高, 就有320万美国人搬迁。该组织预测, 在未来20年里, 将有另外750万美国人搬离与气候变化有关的危险地区。

LendingTree房屋保险专家鲍勃·巴哈特表示: “没有人能预测未来, 但可以采取措施将自然灾害可能造成的损害降到最低。例如, 安装防风防雹的屋顶和窗户。但是, 如果购买保险和采取措施降低损害还不足以减轻担忧, 那么, 最好搬到另一个社区。”

美国房屋买卖中的“1031 交换延税”是什么?

“1031 延税法”又称为同类财产交换法 (Like-Kind Exchanges), 是从美国国家税务法第 1031 条款项中的规定而得名。在法律条文的定义下, 此类交换意味着“如果交换的房产是用于商业性使用或, 并且用于交换类似的资产, 那么交换过程中的资产利益得失不予承认, 不用缴纳其过程中产生的资产利得税。”换言之, 只要卖家在出售原有房产后购买价值更高或等值的房产, 并且用于, 就可以使用这一法条。

下面这个例子可以直接说明 1031 条款的优势:

林女士在 2013 年 7 月 1 日以 30 万美元的价格购入一套精品公寓并且出租给他人(作商业用途), 也付清了所有贷款, 该公寓现市场价值为 50 万美元。若林女士于 2016 年 7 月底打算购买另一套价值同样为 50 万美元的公寓, 忽略房屋需要进行折旧的情况, 此时她有两个选择:

若林女士将自己原有的公寓放到市场上出售, 但不在 180 天内购入新房产, 就需要缴纳一定比例的资产利得税。因林女士持有房产已超过一年, 纯收入所应缴纳的资产利得税约为 4 万美金。此时林女士所剩资金为 46 万美金, 无法立即购买新的房产。

若林女士选择利用 1031 条款, 在 45 天内确认新房产, 并在 180 天购入, 用作投资或商业使用, 就可

以帮助她延后所需缴纳的税收, 顺利购置新房。

华人在换房时常见的错误

第一, 许多人会首先立刻去换新房, 找到新房后才去处理卖旧房的事。正确的做法是卖房和买房可以同时进行, 但在过户时间上, 必须是卖房在先, 买房在后。在卖掉旧房后, 你可能需要暂借一处地点居住, 或是回租在已经出售的房产内, 等待新房过户。

第二, 卖旧房时, 不要一味想卖高价。你最终目的是希望卖房和买房能在 180 天内顺利完成, 因此不要待价而沽, 建议降低理想价位, 使旧房尽快出手。

第三, 同样的, 对买家 offer 的选择上, 选择最有把握买你房的那一位, 尽量选择全现金或贷款量少的买家, 哪怕不是出最高价的。这样做是让你的卖房不要任何差池。

第四, 没有使用同一个律师。卖旧房和买新房虽然是两个 Case, 但尽量聘请同一位律师, 他了解你的状况, 会帮你协调出现的许多意外情况。

第五, 不能把旧房买家的定金, 去支付你买新房的定金。

使用 1031 延税需注意的事项

第一, 使用 1031 延税要及早准备, 找有相关经验的地产经纪协助处理整个换房事宜, 把握好时间点, 各个环节都要事先规划好。千万不能在卖掉旧房后, 才想到要用

1031, 那就迟了。

第二, 卖掉旧房的钱放到哪里? 用于 1031 延税部分的资金一定要存放到 1031 延税的律师处。这笔资金不能放入自己的账户, 也不能放到你聘请的律师账户。

第三, 你购买新房的价格一定要等于或大于旧房的价钱, 任何有余留的部分都要缴税。

第四, 45 天的概念。在卖掉旧房的 45 天内, 起码要找好最多三处新的房产, 登记在律师处。未来你买的新房必须是你选定三套中的一套, 不能换成其他房产。

第五, 180 天概念。卖掉旧房的 180 天内必须过户, 否则 1031 延税失效。请一定记住, 180 天不是半年, 不是 6 个月, 而是整整 180 天。

需要注意的是 1031 虽然是缓税, 不是免税, 但在金钱越来越贬值的情况下, 同样的税款越晚交越合适, 变相的是种资产增值。

如果新买的房产价值低于原房产价值, 还能享受 1031 延税法吗?

如果新投资的房产低于出售的旧投资房产或由于其他原因, 卖房者会收到现金或其他补偿物, 通常被称之为“好处”(Boot)。“好处”可能是现金, 也可能是债务减免, 支付不合格的費用, 超额借贷购买新房产和非同类财产交换等。卖房者收到的“好处”要缴资本利得税, 最高收到的全部“好处”都要缴资



本利得税。

例如, 早期买的一套投资用房 600 万美金, 卖了 1000 万美金后, 资本利得是 400 万美金, 用这些钱又买了一套房, 只有 800 万美金, 自己还剩 200 万美金, 这 200 万美金要缴纳资本利得税, 以 20% 税率算要缴纳 40 万美金的税。但如果下一次再投资的话, 成本基准则变为 800 万美金。

1031 法适用的投资类型

这点很重要, 不是所有投资都适用 1031 延税法。该法案仅适用于在美国境内的投资和商业用途的房地产或不动产 (Real Property) 和动产 (Personal Property)。

商业用途指持有房地产用于交易、生意或投资, 包括出租住宅、办公大楼、农田和商业房地产等。

财产交换必须是同样性质, 但

可以质量高低或级别不同。如公寓大楼可以与办公大楼交换, 出租房可以与土地, 土地可以与办公大楼等等。

不能用于自住房屋的买卖, 也不能用于股票、债券等财产的交换。

只能在美国境内的房地产买卖交换才可以用 1031 法, 如卖掉中国的房地产, 买美国的房地产, 不能免缴资本利得税。

从上面可以看出, 要想顺利的运用 1031 延税法, 必须要同时满足不少要求: 首先需要都是美国境内的房产, 在卖房 45 天内要找出想买的房, 180 天内要过户, 钱要交给“合格中介”保管, 纳税人和买卖中介不能碰钱, 也不能利用增加贷款来套现。