

拜登一上任就开始刺激楼市

希望大力推动购房者和建筑商

现在,任何一个想购房的人都可能对高昂的房价和可选房源很少而望而却步。但是,总统拜登上台后,将致力于解决这些问题,来实现他对房地产市场的计划。

从房屋融资到房屋建设,拜登的计划都集中在负担能力上。以下是他准备推动的一些政策:

首次购房者\$15,000税收抵免。敦促大银行重新获得FHA贷款。

鼓励新建单户和多户住房。加强《社区再投资法》为了帮助中低收入地区。

数据显示,去年12月待售房屋数量与2019年12月相比暴跌了近40%。市场上的竞争非常激烈,房屋售出只需66天,比去年快了两周。

房地产经纪人首席经济学家Danielle Hale表示:“展望未来,由于买家相对活跃,我们可能会在接下来的几个月内看到新的房源库存低点,但新冠病毒案件激增也可能减缓进入市场的卖家数量。”

抵押贷款利率将在2021年开始逐步上升,从而促使借款人采取行动。

据CoreLogic数据,在史上最低利率和大型郊区房购买潮的推动下,美国房屋价格也以三年来最快的速度上涨,同比增长超过8%。

在拜登(Biden)住房计划中的一些建议可能会减轻房价和待售房屋的压力,贷款和房屋建筑市场都可能发生变化。

1.首次购房者的税收减免
拜登要给首次购房者提供15,000美元的个税减免,购买者可以立即获得该减免。高房价和严格

的贷款标准使年轻买家很难拿出抵押所需的现金,这个计划就可以作为首付援助。

全国房地产经纪人协会(National Association of Realtors)的数据显示,首次购房者定义为至少三年内没有购房的人,占有11月份购房者的32%。从历史上看,这一份额接近40%。

税收抵免可能会通过进一步榨取需求来加剧库存短缺。但是,在满足需求方面遇到困难的美国家房屋建筑商也可以从拜登那里得到提振。过去,土地、劳动力、材料和法规等高昂成本阻碍了建筑商的发展。

特朗普政府的限制性移民政策加剧了建筑商本已严重的劳动力短缺,因为在上一次住房危机期间,许多有证件的和无证件的建筑工人都离开了该行业。随着建筑业的蓬勃发展,一些工人仍然害怕或无法返回美国。

此外,特朗普贸易战令从木材到混凝土再到金属的各种价格都急剧上涨。

“关税贸易战提高了商品和服务的成本。与一年前相比,来自加拿大的木材价格高得离谱。”奥巴马政府领导的前联邦住房管理局专员,抵押银行家协会前首席执行官戴维·史蒂文斯(David Stevens)表示,由于移民政策等原因导致的劳动力短缺,使住房建设变得困难。

“我确实认为,在拜登政权中,其中一些将会放松,建筑商将想尽一切可能利用税收抵免。他们不想失去潜在的购房者。”

2.FHA贷款发挥更大作用

对于低收入购房者而言,另一种减免的方式可能更吸引人——FHA增加贷款的力度。

这是首次购房者更青睐的低首付贷款选择。一直在与拜登政府内部人士交谈的史蒂文斯(Stevens)表示,在新的领导下,联邦住房管理局(FHA)也可能降低其每月的保险费。FHA计划显示出很强的盈利能力,远高于预期,这为拜登政府提供了降价的空间。“这确实将帮助入门级房主,尤其是那些更频繁地转向FHA计划的少数族裔房主。”Cowen Washington Research Group金融服务和住房政策分析师Jaret Seiberg说。

在经济大萧条之后,大银行几乎完全退出了FHA贷款,因为政府针对他们管理FHA项目不善而采取了制裁。后来,独立抵押贷款银行家介入,如今不仅在FHA领域占据主导地位,而且在抵押贷款上也占有大部分资金。

“我想您会看到国家经济委员会的成员,白宫的拜登团队以及HUD的新团队都做出了巨大的努力,尽其所能向银行施压,”史蒂文斯说。“我将包括由谢罗德·布朗(Sherrod Brown)领导的参议院银行业委员会,并与伊丽莎白·沃伦(Elizabeth Warren)一起出席该委员会,并与银行高管举行听证会,试图将他们推回FHA项目。”

大银行不仅拥有丰富的资本,还可以帮助扩大抵押贷款的范围,同时还要遵守《社区再投资法》的要求。银行有法定义务承诺从接受存款的社区对资金进行再投资。拜登希望加强CRA并使其也



适用于非银行贷方。

3.竞争重点

然而,拜登住房计划也存在一些固有的障碍。为了向更多低收入和首次购房者开放贷款,然后尝试创建更多可负担的住房,这与其他重要的管理目标(特别是保护环境)背道而驰。

为了使住房更加负担得起,拜登说,他将推动更多的高密度多户家庭建筑商的一些监管负担。但问题是,其中许多法规都是环境方面的。

“拜登政府希望鼓励更多的房屋开发,他们希望摆脱过时的区划规则。但他们也不想以破坏环境的方式来,否则可能会受到民众反对。这是问题所在。”Seiberg指出。

然而更的问题是,抵押贷款利率,现在正在上升。过去一年的大部分时间里,房价一直徘徊在历史

低点附近,这都助长了购房热潮和房价暴涨。低利率给买家带来了更大的购买力,使他们在竞争激烈的市场中可以出价更高。

美联储一直在长期购买抵押支持债券(MBS),从而人为地将利率维持在较低水平。这不仅在购房潮期间帮助了购房者,而且房东可以对抵押贷款进行再融资。

史蒂文斯预计不会出现大幅增长。他和其他人预测,30年期固定抵押贷款的平均利率将在3%的中间水平。根据抵押贷款新闻日报(Mortgage News Daily),在去年12月触及2.76%的纪录低点之后,现在约为2.9%。

尽管拜登无法直接控制抵押贷款利率,但他对经济的影响肯定会影响美联储的决策。如果拜登的经济刺激措施和积极的疫苗接种计划导致经济持续增长,那么中央银行将不太倾向于将资金投入抵押市场。

换屋节税高招:美国买房先自住 卖房享低税

出售两年以上自用住宅可享高免税额的国税局121条款(Sec. 121),对房子先出租再自住,或先自住再出租的资本利得(Capital Gains)免税额的计算是有大差别。若先出租再自住,会影响未来售屋时可享受的资本利得免税额,但若先自住再出租,对屋主出售房屋时较有利。

2008年起,售屋之前的五年里若有出租时段,免税额须按出租几个月递减,但若先自住再出租,便不用减低免税额。

举例来说,先出租后自住:2014年以30万元购屋,2019年以60万元售出。2014-2016年间出租,2017-2018年为自住。售屋的资本利得是60万-30万=30万元,五年之间仅有两年为自住使用,免税额为30万元x2/5=12万元,需缴纳的资本利得为18万元。

先自住后出租:2014年以30万元购屋,2019年以60万元售出,售屋的资本利得为60万-30万=30万元。2014-2016年间自住,2017-2018年为出租。根据Sec.121条款,当主要住宅变成出租物业时,纳税人不需计算做为自住之后的出租时段,因此,上述五年在计算免税额时皆属免税资格使用,此时的免税额(单身)是25万元,需交税的资本利得为30万-25万=5万元。

如何证明房屋是您的主要住房?

鉴于拥有两户或以上房子的屋主相当多,国税局对主要居所的要求非常严格。以2003年Guinan



v. US, 2003-1 USTC 50475 联邦法院对国税局121条款做出裁决为例,James & Jean Guinan夫妇出售他们在威斯康辛州一栋房子,他们符合了五年里有两年自住的时间上的要求,他们也符合了一些作为主要居所的测试,例如在威州有汽车注册,并有银行帐户,但法庭注意到这对夫妇在威州并未办理选民登记,和当地没什么联系,工作也不在当地,且他们从未申报过威州税表。

法庭最后裁定,由于没有足够的证据来证明该栋房子是其居所,因此,出售威州这栋房子须缴纳全部资本利得税。

用自住屋赚钱两年换屋节税高招

九年前从北加州移居南加州并投入房地产仲介业的戴女士,搭

上这一波房地产涨价热潮,平均年收入保持六位数以上,亲朋好友都好奇她是如何做到的。她透露,替人买卖房子的佣金收入并不稳定,充分利用国税局税法:出售两年以上自用住宅可享高免税额才是赚钱捷径,但屋主宜事先审慎规画,投资眼光要准,时机也非常重要。

国税局1997年开始实施的121税法条款(Sec. 121)规定:过去五年中,屋主住在自己的主要住宅(Principal Residence)中总计(Aggregate)两年,售屋时,单身屋主可享25万元免税额,夫妻屋主可享50万元免税额。戴女士就是充分利用这项税法优惠,分批购买银发社区橙县拉古纳伍兹(Laguna Woods)的房子,以两年的时间加建改建装潢布置后再脱手,享受25万元免税额。

121条款所谓的总计住过两年,不需连续住上两年。此税法适用于每24个月,也就是说,屋主每隔24个月即可出售一次自用住宅,所获资本利得(Capital Gain),单身不超过25万元,夫妻不超过50万元,就可免税。但121条款仅限美国境内自用住宅,不适用国外房产,即使美国公民或绿卡持有人因公在海外工作,海外自用住宅同样不可享有25万或50万美元的资本利得豁免。

其实,手上拥有资金的精明投资人,从2008年金融风暴后就专门寻找房价较低或价格飙涨较快的地区的房子,例如邻近华埠的回声公园(Echo Park)与林肯冈(Lincoln Heights),洛杉矶西郊小城Culver City,以好学区著称的洛县东郊城市钻石吧(Diamond Bar),圣伯纳汀

诺县的奇诺冈(Chino Hills),河滨县的Corona,圣地亚哥县的San Marcos等中低价位的房子,自己搬进去住,边住边加建装修,两年后房价上涨20%至80%不等,这些屋主就将房子售出,获利落袋,再寻找下一个投资目标。

戴女士把卖掉北加州房子的100多万元拿到南加州买房,先买两户,成功卖掉第一户赚了25万元后,再把第二户当成自住屋,着手加建装修的同时又买了第三户,房子对她而言是转手赚钱工具,不是家,自然不涉感情。不断加建改建房子,戴女士组了一个施工团队,随着她转战各地施工;为了存放展示屋的家具,她还租了仓储,作业流程井然有序。

121条款对离婚夫妇也比以前公平。离婚搬出的一方,曾在该住宅住过两年,与仍留在房子的一方,皆可各自享受最高额度为25万元的免税优惠。

至于配偶过世,未亡人在当年将房子出售,仍可享受适用于夫妻的50万元最高免税额,若房子次年才出售,未亡人只能享受25万元的单身最高免税额。

非婚姻关系的朋友共同购屋,房子出售时每人各自可享受25万元的单身最高免税额。此条款吸引不少单身人士联合购屋,享受房屋增值免税优惠。

至于拥有第二栋住宅或度假屋两年以上的屋主,只要能证明总计住了两年,屋主可获121条款的免税优惠。