

美国地税观念大公开,如何计算房屋地税?

近两年美国许多城市的房价涨幅很大,很多持有房产较久的朋友会关心,房屋市值上升的话,地税是否也会跟着飙升,造成屋主房屋持有成本暴增!

美国政府到底是如何计算地税,房屋市值(Market Value)与房屋估值(Assessed Value)有何不同?万一房屋估价被高估了可以怎么处理?

1 了解美国房地产税计算方法

在美国房地产税率是由各州及地方政府制定,所以在购房时,地方政府会派出县政府评估员(County Assessor)来评估房产,并将房产估值(Assessed Value)和各区订定的税率计算。通常税率会随着时间或是政策变化。

基本计算公式就是以房产估值x房产税率%=房屋税金。

美国房产税不是根据房产市值计算,而是根据地方政府派出的县政府评估员做房产估值,再与当地的税率一同计算。但房产估值会随着产权转移或是扩建、房价涨跌而调整!

2 房屋市值 vs 房屋估值有何不同

房屋市值(Market Value)指的是房产标在房地产市场卖出的价格,包含土地和建筑物价值加总。

通常评估员并不会完全以房屋市值作为房产税征收标准,而是根据房屋市值乘上评估比例(Assessed Ratio)来计算房屋估值(Assessed Value)。评估比率因地区而异,由当地政府每年公布。如果屋主感觉房产估值不符合市场状况,可以提出申请重新评估。

屋主需要根据房屋估值乘以房产所在地的税率纳税。

3 房地产税的用途

一般来说各区域所征收的房地产税会回馈在该区的居民身上,像是用于城市建设与维护、学校的教育经费及治安巡逻经费都出自于此。

因此大家可能会听到某些学区、治安良好的区域,通常他的房价与地税会相对较高。这也不难理解,当拥有较充裕的资金来



提升教育品质与图书馆运作,孩童也能获得更好的教育环境。而提高警察配备与预算,就可以增加巡逻次数,那么当地治安也能得到保障。

在美国拥有房产就要缴交地税,这是以地方政府派出的评估员,评估房产估值后与

当地税率一同计算。房产估值会随着产权转移或是扩建、房价涨跌而调整。所征收的房产税也会回馈给居民,用于教育经费或是加强巡逻及当地建设等服务。如果屋主感觉房产估值不符合市场状况,可以提出申请重新评估。

美国将不再为这几个国家的移民 延长合法居留计划

国土安全部周五表示,拜登政府不会续签那些通过临时人道主义入境项目抵达美国的移民的临时保护身份。该项目近2年来惠及了数十万名有美国担保人的移民。

自2022年10月以来,约有53万名来自古巴、海地、尼加拉瓜和委内瑞拉的移民乘飞机进入美国,并根据“假释项目”获得了为期2年的临时身份。这些移民的身份将在未来几周后开始到期。

虽然该项目不会延期,但是,许多受益移民可能会根据其他项目继续留在美国。

假释项目允许有现有美国担保人的移民出于人道主义原因,或他们的入境被视为重大公共利益而进入美国。该项目将继续接受

来自海外的新申请。

总统拜登政府启动假释项目,旨在为移民提供合法入境的途径,减少美墨边境的非法越境。拜登担任总统期间,非法越境移民数量创下纪录,但随着拜登推出新的边境限制措施,近几个月来越境人数大幅下降。

移民问题是11月5日选举中最重要的选民议题。该项目遭到了前总统川普的抨击,后者已经誓言如果当选将撤销海地移民的临时保护身份,并将他们驱逐出境。

国安部发言人 Naree Ketudat 在一份声明中表示,决定不续签针对这四个国籍的假释项目,遵循了该机构在该计划启动时概述的方

案。“未经许可留在美国的移民”必须在授权假释期到期前离开美国,否则可能会被置于驱逐程序中。”Ketudat 说。

其他针对乌克兰人和阿富汗人的假释项目已延长。

根据所谓的 CHNV 假释计划,获准入境的四个国籍人士中的大多数都有途径留在美国。

根据1966年《古巴调整法案》,许多古巴人有资格获得永久居留权并最终获得公民身份。而在美国的大多数海地人和委内瑞拉人都有资格获得临时保护身份,该身份可为他们提供驱逐出境豁免和工作许可。

此外,所有四个国籍的人都可以申请庇护。

不同季节在美国买房 都有哪些利弊?



在美国买房时,不同季节都有利弊。很多人担心错过适合买房的时机,因为房价似乎没有规律地涨涨跌跌,担心在不合适的时间购买房屋会导致性价比不高。然而,实际上,美国房地产市场的价格波动与经济环境、贷款利率以及市场上的房源供应量有关,所谓的淡旺季只是相对而言。今天将给大家总结美国不同季节购房的利与弊!

1 春季春季买房的优势在于:天气转暖,春意盎然,房屋显得有朝气;房源充足,很多屋主愿意在春天卖房;对于买家来说,节日过后,天暖出行方便;学区房子通常都在春天放盘,显得特别抢手;买家可以同时看2个不同房子上出价。

春季买房的劣势在于:买家多,竞争激烈,价格相对比较高。根据美国房地产协会的统计,春天的美国房价一般比冬天的房子价格高2%-3%,而当市场上升时涨价的百分比还会随之增高。春季看房的人多,竞价也激烈。春季市场上的卖家有些并不是急着要卖房,而是用以试探市场,他们会有意标超高价。因此,有时候尽管买家的出价已经很合理,很有竞争性,也未必买成房子。

2 夏季夏季里家庭买学区房,承接春天的计划,市场竞争进入白热化阶段。不少人能赶上成交学区房的末班车。此外,夏天利于装修,容易施工,油漆方便干,还可以更换太阳能绿色环保系统。夏季雨水较多,比较容易发现房子漏水等现象。

夏季房屋买卖的劣势在于:超高的气温,遇上看房天气炎热,买卖双方都会比较没有耐心。当室外

气温高到75-80度时,暖气系统难以开启,验屋时需要特别注意。

3 秋季秋季是房产成交的另一旺季,优势在于天气好,方便出门。此外,夏季没有卖出的房子在变得相对容易议价。屋主在节日到来和寒冬来临前,愿意出售,条件变得宽松。秋季市场会延续夏天旺季从而出现一个过户的高潮。再有秋季成交房屋,还能年底省税做准备。

不过值得注意的是,秋季市场竞争依然激烈,价位要有竞争性。

4 冬季我们一般都觉得冬季是房产交易的淡季,市面上的房子相对少些,很难买到自己喜欢的房子。很多人不愿意顶着大风大雪去查看房屋状况,但其实是,所谓的淡季只是在于房源略少而已。如果能够好好把握,冬季也可以是买房的好时机。冬季里售房的屋主都比较理智,更有诚意。售房的原因多为处理遗产、离婚分财产、工作调动、生活变化。许多时候这样的房子真是物有所值,若买家出价合理,易达成交易。年底买房时的过户费、地税、利息等费用都可以用于减税,对于首次购房的家庭省税会有好处。

我们虽然觉得冬天太冷,雨雪又多,非常不适合去实地看房;但恰恰在这种糟糕的天气条件下,使房屋最真实的情况暴露了出来。比如,我们可以很容易的检验房屋门窗的封闭性、整栋房屋的排水系统、房屋的供暖系统等。在冬季,租赁搬家服务预定更方便。但是,冬季购房的弊端也是显而易见的。在天气寒冷的情况下,很多人都不愿意出门,如果还要搬家,的确是件很痛苦的事情。

美国7个红州联合出手 拜登政府学贷宽免计划再搁置



拜登政府的学贷减免计划波折不断,虽然乔治亚州法庭4日亮起绿灯,让政策得以短暂推行,但7个共和党州份紧接着在密苏里州提起诉讼,法官也迅速颁布暂缓令,导致计划重新搁置。

南乔州联邦法院原本颁布的暂缓令在3日届满,法院再度开庭时拒绝延长命令,更直接驳回共和党州份提出的诉讼。主审法官霍尔(J. Randal Hall)表示,虽然乔州总检察长表示,州府会因联邦减免学贷而遭受重大财政损失,但几乎没有证据支持这方面说法,质疑原

告方的诉讼缺乏正当理由,不过霍尔同时表示,案件牵涉密苏里州的贷款服务机构“密苏里州高等教育贷款管理局”(Mohela),因此密苏里州检控部门可在州内另行兴讼。

有见及此,霍尔将案转介东密苏里联邦法院,密苏里总检察长贝利(Andrew Bailey)等人马上在3日提交文件,要求法院迅速行动,否则联邦教育部最快在8日就会推行措施,“非法大规模取消高达数千亿美元学生贷款”。承办案件的法官谢尔普(Matthew Schelp)相隔数小时后颁布暂缓令,并形容这次决定

相当简单。案件有了转机后,贝利在声明中表示,最新裁决是民众的另一次胜利,可见法院也认为,总统拜登和副总统贺锦丽不应袒护身负学贷的人士,让工薪阶层为他们的学费买单。

白宫发言人尚皮耶(Karine Jean-Pierre)曾经表示,乔州法官的立场值得赞扬,只是共和党法官一意孤行,不愿选民在财政上得到喘息。教育部和多个学生权益团体则认为,保守派为了政治动机才会提诉,其中学生借款人保护中心(Student Borrower Protection Center)批评,这次案件既荒谬又危险。

案件经过乔州仲裁后,外界一度认为学贷减免计划能够恢复,教育部也许4日就敲定细节规则,但新的障碍出现后,情况又有变化。

拜登的减免计划预计耗资约1470亿元,旨在让利息滚存失控、债务累积的年轻人摆脱包袱,已经连续还贷至少20年的人也可脱身。

但密苏里等共和党州份的总检察长认为,此举影响各州税务收入,而且损害Mohela等贷款服务机构的利益,因此9月时入禀挑战。