

美房产税水涨船高 7州研议老年人全面废除或大幅减免

随着房价升值,全国各地房产税(property taxes)过去五年跟着水涨船高,对于靠固定收入过日子的老年人造成经济压力。新闻周刊(Newsweek)2日报导,有七个州议会正在研议立法为老年人全面豁免或大幅减免房产税。

缅因州编号LD 1541提案旨在为老年人居民全面废除房产税,密西根州SB 292提案则要为70岁以上居民豁免房产税。

明尼苏达州HF 403提案将为65岁以上居民推出“自住房屋税务抵免”(homestead tax credit),俄亥俄州草根运动团体“公民推动房产税改革”(Citizens for Property Tax Reform)正在推动修改州宪,希望全州废除房产税。

奥克拉荷马州SB 1144提案将为州内老年人屋主冻结房产税,估计适用对象有10万人。俄勒冈州HB 3755提案建议让老年人屋主

房产税享受5%折扣优惠。

德州SB 4、SB 23提案则主张让老年人“自住房屋税务抵免”额度从10万提高到14万。

全国共有15州及华府特区已经为老年人居民减免房产税,减免幅度各州不同,包括阿拉巴马州、阿拉斯加州、佛州、乔治亚州、印地安纳州、爱阿华州、肯塔基州、密西西比州、内布拉斯加州、纽约州、北卡罗来纳州、南卡罗来纳州、俄亥

俄州、德州、华盛顿州。

亚利桑纳州、阿肯色州、路易斯安纳州、奥克拉荷马州、爱达荷州等5州今年为老年人居民提供房产税冻结,让缴税金额得以固定,避免受到大环境不确定因素影响。

有17州为老年居民提供抵税(tax credits)福利,包括康乃狄克州、德拉瓦州、堪萨斯州、缅因州、麻州、密西根州、密苏里州、蒙大拿州、新泽西州、新墨西哥州、北达科

他州、宾州、南达科他州、田纳西州、犹他州、西维吉尼亚州、华盛顿州。

报导指出,共和党执政州近来纷纷推出降低房产税或废除房产税运动,拥有庞大退休族人口的佛罗里达州也是其中之一,改革结果攸关地方政府与公共服务计划税收。

“职业租客”难对付:美国房东的法律风险

随着改革开放和市场经济的发展,中国第一批“富人”已实现了财富的原始积累,他们的目光开始逐渐从财富创造和财富升值转向财富保值和财富传承。在众多财富传承工具中,大批“富人”选择投资不动产,这种投资不仅止步于国内市场,也正大步踏入海外市场。

海外不动产投资真的能实现财富传承的目标吗?这其中只有受益不会面临任何法律风险吗?海外投资市场,基于国外政策法规、历史背景等与国内的巨大不同,从法律视角,我们必须时刻保持警惕,切莫过分乐观。本文将以前美国为例,阐释个人美国置业可能面临的法律风险之一——驱逐诉讼,以期提起财富所有者对海外投资置业风险之警惕。

美国房屋租赁市场历史简析

美国房屋租赁市场与中国有着天壤之别。中国长期实行计划经济,房屋作为生产资料的一种,掌握在国家手中,造成中国房屋租赁制度十分单一。改革开放后,市场逐步放开,但是又受到“居者有其屋”思想的影响,中国房屋租赁市场仍然没有得到真正意义上的发展。

反观美国,其房屋租赁合同的发展可以说与中国的历史刚好相反。美国从建国初期开始,大量人口涌入城市,租房成为解决这部分人口居住问题的首要方法。也正因为如此,租赁市场处于严重的供不应求状态,使得出租人在租赁市场上具有绝对的强势主体地位,他们不必重视出租房屋的适居情况,就可以在市场上拥有主动权,而承租人的权益往往遭受损害。这也是导致美国租赁制度整体上以出租人权利限制和承租人权利救济为中心的主要原因。

美国租赁市场的发展历史在

某种程度上决定了中国投资者在美国投资不动产后,作为出租人将房屋出租的过程中,一旦出现权利救济的需要时,往往可能处于不利地位。

美国出租人收回住宅的限制

在美国,收回房屋限制规则是指,出租人非基于法定事由不可收回房屋,即为正当理由驱逐规则。这就意味着在美国,出租人想要终止与承租人之间的租赁法律关系,必须基于法律明确规定的事由。在这一规则下,出租人实际上并不享有合同的任意解除权,而这一规则也因应了美国租赁法律制度遵循的原则,即对承租人权益的倾斜保护,对出租人权利的限制。

出租人可收回房屋的法定事由,美国各地区规定的不尽相同,但均可归纳为两大类:其一,出租人受保护的权益;其二,承租人不适当的行为。在出租人受保护的权益方面,较为通行的理由主要包括:出租人收回自住、拆除房屋、对房屋进行实质性修缮或者装潢等。在承租人不适当的行为方面,较为通行的理由主要包括:承租人积欠租金、利用承租房屋做违法之事、扰乱其他承租人的安宁、对租赁房屋造成重大损害等事由。

另外,各地区还规定,出租人如欲收回房屋还需要经过冗长的申请程序。例如纽约市规定,出租人如欲收回房屋不尽需要提出正当理由,而且在特定的情形下还要向租赁管理机关取得收回房屋的证明。租赁管理机关可以制定相关的规则,规定如果出租人有不法行为,可以不向出租人发放收回房屋的证明。如果租赁管理机关发现收回房屋的证明是由欺诈等不法行为取得或者客观情形已经改变,因而住宅不做特定用途使用

时,租赁管理机关可以撤销或废除已发放的收回房屋证明。

驱逐诉讼

以上两部分内容阐述为基础,本部分专门讨论承租人积欠租金情形下的驱逐诉讼问题。

首先需明确,承租人积欠租金情形下,在国内租赁市场上可以使用的那些措施,如将租户锁在房内、切断水电、换锁、强占房子、没收租户的财物等等,在美国均属于非法驱逐房客的行为,不能使用。如采取上述行动后,租客抢先报警,反告房东持凶器威胁或打伤租客,警察到场时只会将房东逮捕。严重的话,房东还会被严禁返回自己的家,而租客却仍可继续住下去。

职业租客难对付

作为海外置业的华人,投资不动产后做房东者,需尤其关注一类人群,即“职业租客”。所谓“职业租客”(Professional Renter),也叫“职业白住租客”、“老赖租户”、“专业租霸”等,专指那些欠了房东的租金还不肯搬走的人,而房东及债主碍于法律条文对其无可奈何。“职业租客”主观上有故意拒付房租的恶意,是导致房屋租赁纠纷冲突的主要肇因,还容易引发其它的刑事案件和民事诉讼。

尽管美国有完善的社会信用体系,使赖债和有犯罪前科的人难以遁形,但由于华人出租房屋时很少对租客进行信用背景调查,有的甚至没有比较规范的合约,因而经常沦为“职业租客”的“目标”。加之美国许多地方法律偏向保护租客权益,客观上也加大了屋主赶走“职业租客”的难度。

“30天法则”

按美国法律规定,房客住满30天就算是居民了,不属于临时寄宿者,此时如遇房客不缴房租且赖着



不走的情形,房东只能通过向法院申请强制驱逐令才可赶走房客,这就是所谓的“30天法则”。房东赶走房客的最佳时机是在坏房客入住的30天以内。在这段时间内,房东若发现租客是麻烦人物,可将一个月剩余的租金和押金退还,令其搬走。租客若不走,房东报警后警方有权勒令租客搬走。“职业租客”一般都知道头30天是一个关口,在这段时间内他们会伪装良善,蒙骗房东,使其不知不觉错过逐客时机,沦为待宰羔羊。

当“职业租客”住满30天图穷匕见时,房东切忌与之直接冲突,只能通过法律途径解决。法院未作判决前,房东不得自行驱赶。在美国“非法驱逐”属于刑事罪,房客有权就“非法驱逐”所造成的损害,向法院要求三倍赔偿。房东正确的做法是,马上以挂号信方式通知房客在30天后搬走。30天后如果房客未搬走,房东可以向租房仲裁委员会(Rental board)起诉房客,申请驱逐令(Eviction)。如果房客收到驱逐令后还不走,房东可请求警察强制执行。警察若不受理,可记下其警徽号用于投诉。房客对于驱逐令不服可以上诉,但必须先搬走。房客所欠的租金,房东需另行通过民事诉讼来追讨。如果房客败诉,诉讼费用由房客付。对于房客赖债,法庭会把欠款记录写入个人信用报告里,可能会跟随其一生。另外,关于驱逐令的记录也会在个人信用报告中记载7年之久,这些记录都将不利于房客以后在房屋租赁市场和资本市场上的其他活动,可以说还是具有很强的震慑作用。

可能有租客报复诉讼的情形出现

在美国,房东通过合法手段申请到驱逐令,将“恶房客”驱逐出自己的房屋并取得积欠租金后,并不意味着万事大吉,这之后可能出现更令房东头疼的“报复诉讼”问题。

报复诉讼,顾名思义,就是租客对于房东驱逐自己行为的报复,

提起诉讼的理由可谓是五花八门。总结起来,大抵就是房屋本身存在各种不适宜居住的情形,比较典型的包括租客被驱逐后,控诉房屋漏水,窗户破损,结构危险,供水不足,没暖气,没热水,电路系统故障,地面不卫生,老鼠和蟑螂为患,防火通道堵塞等等。还有比较典型的Mold Claim,租客控诉房屋存在导致成人和幼儿患病的霉菌等。这些类型的报复诉讼都可能对房东造成致命伤害,因为租客的控诉往往会得到支持,此时房东就面临着巨额赔偿义务,甚至会对租客以后的患病承担全部医疗费用,可以说代价巨大,并且可能没有止境。

提高警惕 事前预防是关键

通过前文阐述可以看到,在美国,只有法官才有权对“职业租客”实施强制驱逐,而“非法驱逐”属于刑事罪。然而,美国租赁市场又确实存在着“职业租客”这一特殊群体,美国置业的华人必须对此情况做出事前防御。

首先,房东出租房屋时,必须要求承租人出具个人信用记录,这一要求可有效吓退几乎所有“职业租客”。其次,签订正式租房合同是保护自己权益的重要手段。许多华人出租房屋时不签订合同或只“走走形式”,一旦发生纠纷就缺乏解决依据。美国人崇尚契约精神,正式的合同会使房东在租客毁约,不按时交租金等情形出现时,占据主动地位,采取法律措施时也有据可依。

最后,通过本文的阐释,要提示所有在海外置业的华人,国外的不动产投资市场和租赁市场与国内有着巨大差异,会出现很多在国内看起来简单不过,但在国外市场却很棘手的问题。对这些问题的事前防御,靠一己之力是无法胜任的,在做出海外置业的决定前,需咨询专业的移民人士、律师,全面了解海外的投资市场后再做出明智选择,否则一个轻易决定背后可能隐藏巨大隐患。

