

房产在你名下就安全吗?

你可能需要一个房地产信托

在美国,很多人花几十年辛苦买下来的房子,可能并不知道:如果没有做信托规划,这套房子将来可能会陷入遗产认证Probate程序,费时、费钱不说,还会公开所有细节,毫无隐私。

这是因为美国房产证上显示的是谁拥有产权,而不显示受益人。如果没有提前筹划,也没有设立生前信托,那么当房产持有人意外过世/正常死亡,且没有生前遗嘱的话,每个州将根据州法来决定谁来受益和受益的比例,这时候政府有权利把财产卖掉,也就是Probate Sale。

因此,在美国拥有房产一定要设立一个生前信托!通过信托,可以指定受益人,并明确指示财产怎么处理。Claire身边的很多客户朋友有了孩子以后就会设立一个信托,把名下的财产和房产转到信托里,以实现资产保护、传承的目的。

通俗点说,信托可以按照你设定的规则来管理房子,比如:

- 谁可以用这套房子?
- 你去世后房子归谁?
- 如何分配房产收入?
- 房主仍然可以住在里面,出租收租金,但从法律上说,房产的拥有者变成了信托,而不是房主这个

“自然人”。

1、为什么要设立房地产信托?
一般来说,信托要有五大要素:委托人、受托人、受益人、受托之物和信托文件。

信托并不是“遥不可及”,咱们普通人也可以用上,特别适合想要保护财产、优化税务、管理资产、想要保护隐私的人:

高净值人士:拥有大量资产并希望合理安排继承人

希望隐私保护的买家:不想让房产登记在自己名下而被公开查询

复杂的家庭结构:有继承计划,或希望为子女、配偶等指定不同继承比例的人

希望避免遗嘱认证Probate:信托可以帮助财产在委托人去世后,避免繁琐的遗嘱认证程序,迅速交接给受益人

把房子放进信托主要有以下几点好处:

- 避免遗产认证(Probate)
- 加州的遗产认证非常非常慢,可能会拖上一两年,费用则高达遗产总价值的4%-7%,而且全程公开。
- 可以明确避开遗嘱认证程序的继承方法只有通过生前信托/共

同产权Joint Tenancy,其中设立可撤销的生前信托是公认的最具机动性的方法。当受益人是家庭成员的时候,生前信托就变成了家庭信托Family Trust。成立生前信托,可以在房产所有人在去世或失去行动能力的时候,避免必须通过的法庭遗嘱认定程序和高昂的遗嘱认定费。

传承方便,节省费用
有了信托,房子可以自动按照规则传给孩子、配偶或其他受益人,不需要法院介入。

税务规划&资产保护
某些类型的信托还可以帮助减少遗产税(针对高净值家庭),在一些结构下也能起到部分资产保护作用(比如不可撤销信托)。

2、怎么设立房地产信托?
找一位经验丰富的遗产/信托律师

他/她会帮你起草一份信托文件,内容包括:

- 谁是信托人(你自己)
- 谁是受益人(你的家人)
- 谁是受托人(你自己或你信任的人)

签署并公证信托文件
需要在公证人面前签署文件即刻生效



把房产转进信托里
律师会帮你起草一份新的Grant Deed,把房子从你个人名下转到信托名下

到你所在县的地契登记处County Recorder's Office处备案更新保险&通知银行(如果有贷款)

告知房屋保险公司房产已进入信托(一般只需加上信托为“附加被保险人”)
通知你的贷款银行,在大多数

情况下,法律禁止银行因你将房产转入信托而要求立即还清贷款

整个过程通常1-2周搞定,费用根据律师经验和复杂度从几百到几千美元不等。

3、外国人可以在美国设立房地产信托吗?

这是可以的,哪怕你不是美国公民或绿卡身份,也可以在美国设立信托来持有房地产。尤其是很多国内的华人小伙伴,为了避免继承难题,都会提前设立信托。

美国买房过户要花多少钱?



在美买房,并非付完首付就能直接入住,还需要过户。你知道买房过户期间需要花多少钱吗?

付定金
想给房子过户,你需要先向第三方托管公司支付定金,这笔定金的金额详情通常已经写进了合同(大约在房屋总金额的3%)。第三方托管公司可以对你的产权进行核查,并确保你的资金安全。

贷款费
这之后你就可以找机构申请贷款了,尽量在多个银行和贷款机构中作比较,选择一家你最心仪的进行合作。贷款手续费通常由买家自己承担,信用比较好的情况下,可以获得一定的优惠,反之则会遇

到更昂贵的贷款费用。
贷款费由估价费、信用查看费、文件处理费等费用组成,金额可能在总贷款费用的1%-2%。

产权公司
产权公司会帮你进行产权的登记和产权的检查。所谓产权检查,就是检查这个房屋的产权归属于谁,是否能进行交易,产权检查费通常在1000美金左右,看公司是怎么要求的。所谓产权登记费,则是产权公司按照合同进行产权登记,在登记过程中所产生的费用,通常这个费用在500美金左右。产权登记费由谁来支付?看买家和卖家选了哪个产权公司,又是怎么协商的。
产权检查无误后,就可以购买

产权保险了。这笔费用可以由卖家来支付,目的是为了买家能安心买房。当然,由买家自己买也是可以的。除了以上这些费用,你还需要缴纳文件公证费和律师费,文件公证费通常都不会很贵,律师费则根据不同州的规定进行支付,有些州可能不需要你交这个钱。

税费
税费分为地税和契税,如果你的房子是在今年9月过户,那卖家需要承担到9月之前的所有地税,买家承担10月-12月的地费。契税基本都是由卖家承担,它有点类似购买东西以后所要缴纳的税,买房也是买东西,同样也需要缴税,具体交多少要根据不同州的规定来。

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC执照 资深全职贷款专家

美国十多年专业工作经验,中英文流利,为您提供:

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款、20+合作银行
- 最好的服务

张宁

专线:571-278-7081
ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

某家A+评级保险公司的现金积累型年金
兼顾「保本+复利+延税+养老+传承」

Effective June 3, 2025

	7-Year	10-Year	15-Year
保本金	✓	✓	✓
近十年平均收益增长率	13.28%	9.97%	11.91%
现金值账户 开户红利 Bonus	N/A	13% (MD & NJ) 14% (VA)	15% (Available in 36 States)

NO FEE

年金 Annuity

专办房屋贷款 诚信第一

Fortune Mortgage Co. 5-003

彭小萍 Linda Peng

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员彭小萍,及时为您提供最佳贷款及长期免费顾问

(专线)301-354-4628 NMLS#213005
(手机)703-585-3672(住宅)301-924-0566

Email:lindap@fortunemortgageco.com
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

信保理财顾问公司
联合总裁

Steven Ting & Alice Wu

240-731-8283
twservices888@gmail.com

马州: 9711 Washingtonian Blvd, Suite 550 Gaithersburg, MD 20878
维州: 8300 Boone Blvd, Suite 500 Vienna, VA 22182