

# 投资买房 应注意避开地税高的区域

导读:投资买房—地税在美国,房屋拥有者除了每月支付贷款本金和利息外,一个很大的支出就是地税。一般来说,对于投资者,要尽量避免在高地税的地

它也可以向银行贷款或者发行债券。在它无法还贷的时候,它也可以宣布破产。

## 投资买房—地税

在美国,房屋拥有者除了每月支付贷款本金和利息外,一个很大的支出就是地税。一般来说,对于投资者,要尽量避免在高地税的地区买投资房,一是每年额外开销大,另一个是房价上涨的空间有限。

## 01 地税的来源

美国有名目繁多的税。对于个人,联邦政府收取联邦收入所得税(Federal Income Tax),州政府收取州收入所得税(State Income Tax),当地政府收取地税(Property Tax)。

地税分为两个部分,一部分叫做学校税(School Tax),另一个部分是政府税(Municipal Tax)。学校税是用来支持当地的公立学校系统(从小学到初中),包括教职员工的工资和各种福利和学校其他的运营费用。所谓的免费的教育,其实并不免费,而是出在屋主的地税里面。政府税是用来支持其它的当地政府开销,包括警察局,消防队等。

美国的每个村(Village)或者镇(Town)其实本身也像一个公司在运营,它的收入主要来自于地税,各种社区服务是它的支出。

## 02 地税的计算

地税的计算是基于住房当前的市场价格,通常是估计价值乘以一个系数。每一个地区政府根据当地的情况,来制定这个系数。这个系数的范围大致是0.4%到4%。

地税=房价估值\*地税系数 房价估值和房价市值是不同概念。市值是房屋交易时的价格,是买卖双方对房屋价格的认同,可以理解这是房屋的真实价格。房屋估价是根据市值而调整的用于计算地税的价格。同一个房屋并不是每年都有交易的,屋主会住上5年,甚至20年以上才去卖出。在这期间,这个房屋是没有市价的。所以政府要根据周围其他相似住宅的交易价格对这个住房价格进行估算,用于计算地税。

## 03 地税差异

由于地税是由当地政府制定,所以每一个村,镇的税率都不同。即使相邻的两个村,税率都会有很大的差异。这个差异主要来自于学校系统的开支差异。在美国,学区的好坏在很大程度上决定了房屋的价值区间。这是一个正反馈过程。富人可以承担高房价值,当地政府就受到更多的地税,从而可以雇佣好的老师并开设更多的课程,提高学生的学习成绩和课外活动成绩,更多的学生进入好大学(如长青藤的哈佛、耶鲁



等)。这样就吸引更多的家庭涌入这个学区,造成房价的进一步上涨。在美国的华人很多都是尽可能到好学区买房,为的是给予子女最好的教育。一般来讲,好的学区地税要高于不好的学区。

美国的地税率在各个地区差别很大。总的来说,地税率低的地区房价更容易涨,从而产生房地产泡沫;地税高的地区房价上涨缓慢,不易产生泡沫。

(本文部分内容和图片源自网络,由小编整理编发;如涉侵权或删除,请联系客服。)

## 04 区域差异



**金牌房地产经纪人**  
**徐 捷**  
*Jane Shue*

(301)-213-3051(C)  
janeshue@gmail.com

**金牌房地产经纪人**

**徐 捷**      *Profound Realty Inc.*      **杨 莉**  
(301)-217-9667(O)      *Lily Yang*

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑



**金牌房地产经纪人**  
**杨 莉**  
*Lily Yang*

240-731-8116 (C)  
lilyyanghomes@gmail.com

\*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!  
\*Potomac, 银行拍卖! 独栋,三层,近6000sqft.占地面积2亩,\$1,050,000.00,低于市场价!  
\*Va, Great Falls,学区一流,5房,4浴,3车库。三层近7000sqft.占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!  
\*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

**金兰地产、贷款**  
1-205  
**潘金兰** 欢迎加入  
KimLan Rosewall NMLS #325560  
MoneyRealty8@gmail.com  
二十多年经验 真诚 友善  
手机: **703-431-1159**  
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)  
善于: 房屋 商业地产出售 55岁退休社区买卖 购买,出租及管理 酒店、商业房屋买卖

在对的的时间,遇见对的房子,心有翅膀,一片叶也可以入云...

**大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage**



**周芳**  
*Amy Zhou*  
NMLS#212791

当你购房需要贷款,或者重新免费贷款,只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

手机: 301-661-2169  
办公室: 240-428-1723  
amy.zhou@a-zmortgage.net 751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

**安居房屋检查**

州政府注册房屋检查师执照  
美国 ASHI 协会成员  
AARST & NRPP 认证氦气检查师  
红外成像房屋检查  
高额保险

**检查包括:**  
房屋结构,屋顶,阁楼,地下室,室内外,门窗,车库,厨房卫浴,水电设备,冷暖系统设备,热水炉等

Licensed, insured  
**571-334-9893 任海晨**  
haichen@msn.com

认真仔细,专业耐心  
服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668  
**郝氏房屋检查**  
HaoSpect@gmail.com  
www.hao-spect.com

**MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional**  
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

**房屋检查包括:**  
地基结构,外墙屋顶,水电煤气,冷暖锅炉,阳台阁楼等  
• 州政府注册房检师, NACHI 协会会员  
• 红外成像房屋认证检查  
• 氦气(Radon)48小时认证检查  
• 霉菌(Mold)认证检查



**Steven Hao**

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179