

# 买投资房还是投资积累型年(Accumulation Annuity)哪个好呢?

**某款积累型指数年金: 每两年一计算, 平均复利增长9%, 没有管理费用 不用等10年, 不用体检, 让本金源源不绝, 提供终生收入及本金留子孙**

虽然房产和年金保单这两类产品, 一个是砖头水泥, 一个是白纸黑字, 听起来差很远, 但作为资产配置品来说, 两者并无太多差别。最重要的是, 对于大多数投资者来说, 买投资房和投资积累型年金, 也并不冲突。买投资房好还是投资积累型年金好? 让我们直接试算给你看。

买投资房: 陈太太, 63岁, 她有闲置的资金(在银行的存款)约有\$50,000美元, 她打算买一间连栋屋约50万左右的投资房, 头期款付30万美元, 贷款金额为20万美元, 假设30年固定利率房贷为3%, 每个月本金加利息是\$843.21美元, 加上每个月property tax和房屋保险费, 每个月房贷是\$1,500美元, 一年房贷是\$18,000美元。如果每个月的租金为\$2,300美元, 每个月租金收益为\$800(\$2,300 - \$1,500), 一年租金收益为\$9,600美元, 而每年出租房产所得的净收入也需要申报个人所得税。出租n年, 存一点钱做翻新再卖出, 假如这间连栋屋涨到\$55万, 投资房的收益来自房子自身增值和租金收益, 美国投资房产是不能暴富的。

下面介绍一款积累型指数年金产品: 某家保险公司的积累型指数年金, 此款年金产品注重现金值账户(account value)的积累和增长, 只涨不跌, 以投资增值为目的, 如果指数上涨, 现金值账户可以一起涨, 如果指数下跌, 收益率不会低于0%, 更不会有股票市场上的负利率, 既能赚钱又不会亏本, 您的金钱可以复利增长和延税增长, 对于年金保单内赚的钱, 保险公司不给您1099税表, 在年金账户内的钱与投资收益(利息、资本利得)可免税积累, 也不通知国税局。

如果您选择“Balanced Asset 10 Index 2-YR Point-to-Point and 100% Participate Rate”, 指数收益是以Balanced Asset 10指数表现来计算回报率, 但实际上您的钱不是投在Balanced Asset 10指数上, 每两年一计算, 100%参与率, 平均复利增长9%, 没有任何费用, 不用等10年, 不用体检。积累型指数年金的现金值账户就像是爬楼梯, 一级一级往上走, 最多原地踏步, 但不会跌下去, 透过把每段期间获得的利息并入本金里, 继续累积利息, 来达到利滚利、钱滚钱的效果, 并且复利滚存一辈子, 年金的现金值账户可以领一辈子又可以给您的孩子留下一笔钱, 拿

Lifetime income, 或者一次性取出来, 或者拿出一部分, 这完全取决于年金投保人, 灵活性很强。

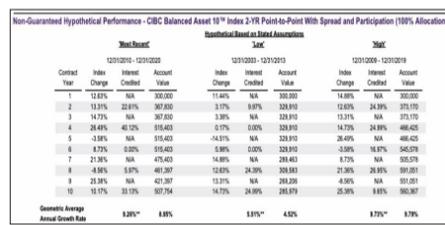
Hypothetical Aggregate Summary Based on Current Rates. Table with columns: Contract Year, Age, Premium, Annual Withdrawal, Account Value, Account Value Interest Crediting Rate, Surrender Value, Death Benefit. Rows show data for years 1-37, with sub-totals for 300,000, 160,000, 500,000, and 1,240,000.

Table with 4 columns: 本金30万, 在70岁开始拿钱, 每年可领取退休收入是 \$4万, 假设活到75岁, 假设活到80岁, 假设活到85岁, 假设活到90岁, 假设活到95岁, 假设活到100岁. Rows show cash value and annuity amounts at different ages.

举例: 陈太太, 63岁, 她有闲置的资金(在银行的存款)约有\$50,000美元, 她把原先打算要买投资房的头期款30万美元转到此款积累型年金来, 现金账户以Balanced Asset 10 Index表现来计算回报率, 69岁时, 现金值账户累积约有\$515,403美元, 她打算在70岁开始拿钱, 她每年可领取退休收入是\$4万, 80岁时共领取的年金达到\$440,000美元, 现金值账户/身后理赔金约有\$502,790美元; 90岁时共领取的年金达到\$840,000美元, 现金值账户/身后理赔金约有\$569,167美元; 100岁时共领取的年金达到\$1,240,000美元, 现金值账户/身后理赔金约

有\$730,049美元(以上各种数据仅供参考, 实际数据会因市场和个人因素而有所不同)。

如下的图表是以Most Recent 十年12/31/2010 - 12/31/2020的数字, 根据最近十年的指数增长, 第六年现金值账户从30万美元可以成长到\$515,403美元。同样如下的图表还有最低的十年12/31/2003- 12/31/2013, 在市场下跌的时候, 在市场极为不利的情况下, 第六年现金值账户依然还有\$329,910美元。



年金是一个大容器, 可以把qualified计划, 如401K、403B、TSP、传统IRA或SEP IRA放在年金中, 也可以把non-qualified计划, 即税后的钱放在年金里面。不少华人换了工作或提早退休, 可以把前公司的401K、403B、TSP里的钱转到年金来, 有些人把自己购买的传统IRA/罗斯IRA也转到年金来, 有些人把银行没什么利息的存款也转投年金。这种rollover或transfer只是换个地方, 因而不会有税的问题。

其税务规定取决于转入年金的钱是qualified计划, 还是non-qualified计划。若是qualified计划, 则连本带利都要交税。交多少税则取决于您当年从年金中拿多少钱, 再加上您其他的收入, 包括社保金的收入, 来决定您的税率。如果放在年金中的钱是税后的钱, 则取出来时其增值部分要交税, 本金不需要再交税。年金取钱时计算本与利采用的是LIFO(Last In, First Out), 这是会计学上的术语, 即后产生的利息先拿出来, 最后取出来的算本金。举例说, 你放进年金10万, 最后变成18万, 先把8万取出来, 这8万当作增值, 先交所得税, 剩下的10万被当作本, 以后拿出来时不用交税。

有的人会说我很会理财, 我做股票、基金、房地产做得非常好, 我不需要利用年金的收入来养老。当一个人在50岁、60岁甚至70岁的时候, 她不会觉得自己有不会理财的一天。可是当年纪越来越老的时候, 您是否还有精力去管理动荡非常的股市, 和房地产需要处理的事务, 例如租客维修等等呢?



把资产转给儿女, 您是否能够保证儿女或他们的配偶不会打您财产的主意呢?

我就亲身听过某妈妈把财产转给儿女, 媳妇把财产归为己有, 弄得老人家晚年生活很凄凉的案子。当您觉得自己不能理财的那一天, 年金就会发挥很大的作用, 每年固定都会有养老金打到您的银行账户, 不用管理就有收入, 活得越久, 拿的越多。也许卖掉一些已经赚钱的物业、房产、股票转换成终身收入的退休年金, 分散投资未尝不是一个好的退休计划。Steven & Alice总监的一些高端投资者, 最近纷纷将10万、20万或50万解套的股金转到只赚不跌的积累型指数年金账户中。

任何投资工具都不会有像积累型年金一样的稳定性和持久性。我活得很长寿, 年金一直用到老, 我赚到了, 我活得短没关系, 这只是一个长寿保险, 虽然我自己没有拿到很多的养老金, 但是我却可以把剩下没有用到的现金值还给家人, 如果用这个心态去看待年金, 老了钱不够花的保障金, 对年金的目有正确的认识, 就不用担心买错理财产品。

安排年金计划要越早安排越好, 钱是需要时间来累积成长的。指数型年金产品是很平稳的一种退休工具, 没有风险, 虽然收益没有股票那么大起大落, 可是却提供一个安心的未来。

如果您希望进一步了解年金产品, 资深业务总监 Steven Ting / Alice Wu 可以在Zoom提供免费在Zoom为您解答, 敬请预约, 电话: (240) 731-8283 或电邮 twservices888@gmail.com

# 房屋节税高招: 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, 便不用减免免税额。

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, 需缴交的资本利得为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, 需缴交的资本利得为30万-25万=5万元。

如何证明房屋是您的主要自住房? 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, 并有银行账户, 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主要居所, 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? 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划, 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。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。

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。