

地 产 买 卖 常 识 问 答

问：什么是房产交易税 (Realty Transfer or Realty Transfer Tax)?

答：房产交易税是为房地产产权交易特别而支付的税额。根据你所在州不同，交易税的征收方式迥异。

问：什么是房产税 (real Estate Tax or Property Tax)?

答：房产税顾名思义是房产屋主每年向当地市政府缴纳的税种。房产税一般按年计，房价越贵，房产税越高。一般讲，房产税是用于市政、县郡、学区、社区大学及其它政府机构。房产税属联邦个人所得报税扣税项目，也可用于抵扣州所得税扣税项目，但各州规定不一。

问：买房时，买家怎么查明房产税?

答：卖方一般应告知房屋近一年或几年来的房产税，这通常列在卖方经纪上市单上 (MLS)。如没有，买方律师可通过市政府税务部门查询。产权调查报告也能较准确地显示地税征收。值得注意的是有的市镇是在房产易手时重新估价征收地税。有的市镇是每3到4年调整地税。因此，作为买主，应提前查清，并理解你将来到底付多少地税，这对你考虑是否应购买此屋亦有帮助。

问：买房后，有哪些费用项目可以抵扣联邦所得税?

答：房产税和一百万美元贷款的利息可以用于抵扣联邦所得税。此外，第二个贷款 (通常是 Home Equity Loan) 不超过10万美元贷款的利息亦可抵扣所得税。但注意的是两个贷款总额不能超过房屋合理市场价值。

另外，只有在报税时采用单项扣减 (Itemized Deduction) 的报税方式时，才能扣减房产税和贷款利息。新房屋购买者还可以扣减点数费用 (Points)。房屋重新贷款者不可扣减这类费用。房屋交易中的其他费用，如房产交易税、律师费、登记费及贷款公司的信用报告费、估价费等均属不可抵扣费用。

问：卖房时，需交联邦资本增值税 (Capital Gain Tax)

答：如果你在过去5年内在该房屋住满两年，你卖房利润低于25万美元 (夫妻俩共50万美元)，部分元需 缴纳资本增值税。

但这并不适用投资房 (Investment Property) 和渡假房 (Vacation Home)。对于两用房 (Duplex)，用于卖方自己主要居所的单元 (Primary Residence) 可享受这一优惠，但对于出租的单元则需申报资本增值税。

问：如何确定卖房利润 (Profit)?

答：卖房利润是调整以后的卖价 (Adjusted Sale Price) 减去调整后的成本 (Adjusted Cost Basis)。调整后的成本是买价 (Purchase Price) 减去销售佣金、律师费等。调整后的卖价是卖价 (Selling Price) 减去房屋整修费用 (Cost of Capital Improvement)。国税局 (IRS) 对整修费用有较严格控制，如维修热水器的费用不能列为整修费用，但安装一台洗碗机则可。再如，你可扣除雇工的工钱但不可以扣除你自己的工钱。国税局同时要求卖方每年申报详细的利润计算。整修费用的收据 (Receipt) 应妥当保存。

问：申请房屋贷款 (Home

Mortgage) 时，贷款公司 (Lender) 一般要考虑哪些因素?

答：并没有法律要求贷款公司必须考虑什么，但一般讲，贷款公司会考虑下列因素：

- 1、工作经历、薪资历史及现职工作证明，通常需提交近年来联邦报税 (Federal Tax Return) 和 W-2 表格。如果你的收入来自其它方面，如房产投资、小孩抚养费 (Child Support) 或其它投资，你同样需要提交证明文件。
- 2、信用历史 (Credit History)。贷款公司通常会获取你的信用状况如信用分数 (Credit Score) 及信用卡欠债金额。
- 3、负债数额 (Outstanding Debts)。如汽车贷款 (Automobile Loans)、抚养费 (Alimony) 和 (Child Support) 等。
- 4、资产 (Assets)。如汽车、出租房屋 (Rental Property)、股票 (Stocks)、债券 (Bonds)、现金 (Cash)、银行存款 (Savings)、IRS、退休金帐户 (Retirement accounts)、互助基金 (Mutual Funds) 等。
- 5、自负金来源 (Source of down payment)。注意，你如果有亲戚的赠送 (gift)，贷款公司将要你提供赠送证明信 (gift letter)。

问：贷款公司 (Lender) 依法应让买家知道哪些贷款资料?

答：联邦法律要求贷方 (Lender) 应披露所有贷款费用 (Loan Cost)，如估价费 (Appraisal Fees)、贷方律师费 (Lender's Attorney Fees)、托管费 (Escrow Fees)、贷方服务费 (Services Fees)、贷款利率 (Mortgage Interest Rate) 等。根据联邦诚信贷款法案



(Federal Truth in Lending Act)，所有的贷款公司或机构必须统一采用一致的计算方法来披露贷款费用以利于消费者比较。固之，贷款利率必须按 APR (Annual Percentage Rate) 形式通告贷款人 (Borrower)。此外，联邦平等信用机会法案 (Federal Equal Credit Opportunity) 严禁贷款中德种族、宗教、肤色、国别、性别、婚姻状态以及是否接受公共资助资金等方面的歧视。

问：买家正在买房，但买家现在住房还没有卖出，有什么办法买家可以先从现住房上借款来购新房?

- 1、是 Home Equity Loan (房屋净值贷款)。如果你有房屋净值信用额度 (Home Equity Line of Credit 简称 HELOC)，你也可以直接从中取钱。
- 2、是用 Bridge Loan，但注意通常 Bridge Loan 的利率较高。

问：请解释固定利率贷款 (fixed-rate Loan)

答：固定利率贷款，顾名思义就是贷款利率在贷款期间 (通常是15年、20年或30年) 固定不变。但每月偿还贷款的本金和利息部分却是变化的。通常在贷款初期，偿还利息较多，因此，年终报税可抵扣部分也较多。
(未完待续)



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 **杨 莉**

Profound Realty Inc.
(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



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

1-203
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 购买, 出租 及管理
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 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
手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

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

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

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
认真仔细, 专业耐心
服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services 郝氏房屋检查
240-441-0668
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

经验丰富 工具专业 态度认真

Steven Hao 1-179