

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



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:一位58岁的男性客户,他有闲置的资金(在银行的存款)约有\$50美元,他原先打算买一间连栋屋约50万美元左右的投资房,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\$55万美元,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年金产品:

产品:此年金计划是参考Balanced Asset 10 Index表现来计算回报率,如果指数上涨,account value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,而且是利滚利复利增长。如果你选择“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,但实际上你的钱不是投在Balanced Asset 10指数上,每两年一计算,100%参与率,平均复利增长

9%,没有管理费用,不用等10年,不用体检。

积累型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你的孩子留下一笔钱,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。最低门槛\$1万美金即可,0-85岁都可以开户。IRA/Roth IRA/401k、SEP IRA/银行账户的资金都可以!存的越多,领的越多!对换了工作,离职的,为自己的401K/IRA寻找安全,可以抵挡通胀的朋友们非常适合。

可以收房租的年金险

话说一份积累型年金保单就像你买的一套房子,可以在若干年后为我们带来源源不断的房租收入,并且没有房屋装修、维护的各种成本,也没有租房的各种麻烦,没有中介和时间成本。在你敲定合同的那一刻,你就看到了你的「房子」未来的价值以及租金收入,年金账户中的本金和已赚到的利息不会因股市波动而有所减损,没有任何的变数,也就没有任何的担心,而且是利滚利复利增长。如果你有房有车,有点闲钱,想着买房做投资,我倒是觉得真的可以转换思路去购置这样一套「金融房产」。

举例:一位58岁的男性客户,他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,他打算在60岁就开始拿钱,他每年从年金账户中领取\$21,600美元(\$1,800 x 12个月),78岁时共领取的年金达到\$410,400美元,现金值账户/身后理赔金约有\$624,145美元;88岁时共领取的年金达到\$626,400美元,现金值账户/身后理赔金约有\$1,143,256美元;100岁时共领取的年金达到\$885,600美元,现金值账户/身后理赔金约有\$2,891,439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)。

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,再加上您其它的

Hypothetical Aggregate Summary Based on Current Rates						
Year	Age	Premium	Annual Withdrawal	Account Value	Account Value Interest Crediting Rate	Death Benefit
1	59	300,000	0	300,000	0.00%	265,125
2	60	0	21,600	341,346	22.61%	304,722
3	61	0	21,600	319,746	0.00%	289,025
4	62	0	21,600	417,363	40.12%	381,098
5	63	0	21,600	396,163	0.00%	366,084
6	64	0	21,600	374,563	0.00%	349,604
7	65	0	21,600	352,963	0.00%	332,736
8	66	0	21,600	351,145	5.97%	334,272
9	67	0	21,600	329,545	0.00%	316,904
10	68	0	21,600	409,967	33.13%	398,009
300,000 194,400						
11	69	0	21,600	388,367	0.00%	388,367
12	70	0	21,600	449,693	22.61%	449,693
13	71	0	21,600	428,093	0.00%	428,093
14	72	0	21,600	569,578	40.12%	569,578
15	73	0	21,600	547,978	0.00%	547,978
16	74	0	21,600	526,378	0.00%	526,378
17	75	0	21,600	504,778	0.00%	504,778
18	76	0	21,600	512,024	5.97%	512,024
19	77	0	21,600	490,424	0.00%	490,424
20	78	0	21,600	624,145	33.13%	624,145
300,000 410,400						
21	79	0	21,600	602,545	0.00%	602,545
22	80	0	21,600	712,297	22.61%	712,297
23	81	0	21,600	690,697	0.00%	690,697
24	82	0	21,600	937,538	40.12%	937,538
25	83	0	21,600	915,938	0.00%	915,938
26	84	0	21,600	894,338	0.00%	894,338
27	85	0	21,600	872,738	0.00%	872,738
28	86	0	21,600	901,951	5.97%	901,951
29	87	0	21,600	880,351	0.00%	880,351
30	88	0	21,600	1,143,256	33.13%	1,143,256
300,000 626,400						
31	89	0	21,600	1,121,656	0.00%	1,121,656
32	90	0	21,600	1,348,778	22.61%	1,348,778
33	91	0	21,600	1,327,178	0.00%	1,327,178
34	92	0	21,600	1,829,376	40.12%	1,829,376
35	93	0	21,600	1,807,776	0.00%	1,807,776
36	94	0	21,600	1,786,176	0.00%	1,786,176
37	95	0	21,600	1,764,576	0.00%	1,764,576
38	96	0	21,600	1,847,032	5.97%	1,847,032
39	97	0	21,600	1,825,432	0.00%	1,825,432
40	98	0	21,600	2,401,441	33.13%	2,401,441
41	99	0	21,600	2,379,841	0.00%	2,379,841
42	100	0	21,600	2,891,439	22.61%	2,891,439
300,000 885,600						

本金30万美元,在60岁开始拿钱,每年可领取退休收入是\$21.6万美元			
假设活到75岁	60岁到75岁一共	领\$345,600美元	身后理赔\$504,778美元
假设活到80岁	60岁到80岁一共	领\$453,600美元	身后理赔\$712,297美元
假设活到85岁	60岁到85岁一共	领\$561,600美元	身后理赔\$872,738美元
假设活到90岁	60岁到90岁一共	领\$669,600美元	身后理赔\$1,143,256美元
假设活到95岁	60岁到95岁一共	领\$777,600美元	身后理赔\$1,764,576美元
假设活到100岁	60岁到100岁一共	领\$885,600美元	身后理赔\$2,891,439美元

收入,包括社安金的收入,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10万当作作本,以后拿出来时不用交税。

有的人会说我很有理财,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,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?

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。

如果你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

退休换房,这几个问题你搞清楚了吗?



对于退休之后的生涯规划,有些人希望尽可能保留现有住家,直到终老,另外有些美国人则是在孩子长大离家之后,立即从大

屋改住小(downsizing),卖掉大房子改买小房子做为退休住所。投资理财网站 Investopedia 分析,退休族究竟应不应该卖掉

房子,重大衡量指标包括房市景气、房产税(property taxes)高低以及拥有净资产多寡,如果难以决定则应请教专业理财顾问。

改当租屋族 减轻开销

报导指出,如果刚好遇到房市蓬勃的好时机,退休族把房子脱手卖掉,有可能因此大赚一笔;对于房产税负担较重的退休族,如果搬到距离不远的邻近城市可以减轻房产压力,不妨卖房子搬到新地点落脚,也有些银发族喜欢搬到靠近儿孙近一些地点,或者靠近设备新颖、受到银发族喜爱的老年小区活动中心附近。对于手头较紧的退休族,理财专家建议,把房子卖掉并且改当租屋一族,有可能让每个月的房屋开销得以减轻。

进一步讨论退休族卖房的可能优点, Investopedia 网站分析,从现实状况分析,如今许多美国人届临退休年龄,却还没存够退休存款,在这种情况下,倘若房市兴隆可以卖得不错房价,就可以大量充实退休资金。财务经理迪亚斯(Carlos Dias Jr.)指出,如果卖房之前过去五年期间居住满两年,单身民众可享资本利得(capital gain)税收减免(tax break)最多25万元,夫妻合报可享税收减免最多50万元。各式各样的房屋维修开销,是退休族必须考虑的因素之一。屋龄越老旧,越需要维修,花费也越多,面积较大的房子,房产税相对较高。辛苦存下的退休存款

是否都花在房屋维修上头,必须仔细评估。某些老年人由于行动不便,无法上下楼梯,如果要重新装潢,却要面对庞大花费。

旧屋藏记忆 很难割舍

维持原状,住在现有住家,不卖房也不搬家,是某些退休族的选择。

Investopedia 网站分析,某些民众认为,一旦改当租屋一族,每个月的房租花费如同付出之后永远拿不回的钱,并不划算,因此从长远角度来看,尽管房屋有各种维修开销,以不变应万变还是划得来的。

理财专家分析,是否继续住在现有住家,决定关键还是在退休族持有的净资产是否充裕。卖房时间点是否合适,房价是否正在增值当中,则应洽询了解当地房屋市场的房屋中介。报导指出,有些民众选择继续住在自家,原因其实与财务无关,而是感情因素,毕竟住了几十年的房子有着孩子从小长大的成长回忆,当然想要继续留着。专家指出,如果财务状况没有问题,继续住在现有房子的决定,当然毫无问题。

退休理财顾问寇斯葛瑞夫(Matt Cosgriff)指出,换住小房子当然可以省下可观房屋开销,但对许多退休民众来说,这是非常困难的抉择,因为房子有着太多人生纪录,面临应该卖房却难以割舍的困难时,退休族应该实行正面思考,多想想换住小房子的各种省钱好处。