

如何投资房地产信托(REITs)?



人们自古以来就用拥有资产来创建财富。但是,拥有和管理物业并不是唯一的投资房地产的方式。如果你想投资房地产,也可购买房地产投资信托(REITs)。但两种投资方法都有其各自的优缺点。

业内人士表示,美国华人投资房地产的比例较高。但是,随着年龄的增长和疫情的延长,许多人也想尝试主流社会投资REITs的方法。

与其他房地产公司不同,REITs不开发房地产以进行售卖。相反,REITs主要是购买和经营房地产,将其作为自己投资组合的一部分。REITs为个人投资者提供了一种途径,使他们可以拥有商业房地产中一部分获得收益,而无需实际去购买商业房地产。

许多REITs已在SEC注册并在证券交易所公开交易。这些被称为公开交易的

REITs。其他可能在SEC注册但未公开交易,被称为非交易的REITs。这是各种REIT之间最重要的区别之一。

此外,一些REITs可能会提供比其他一些投资更高的股息收益率,但也存在一些风险,尤其是非交易所买卖的REITs。由于非交易的REITs不在交易所进行交易,因此存在风险,如缺乏流动性和没有透明度。

由于非交易性REITs是非流动性投资,也不能在公开市场上轻易出售。非交易性REITs通常要等到交易结束18个月,才能提供其每股价值的估算值。非交易性的REITs通常由外部经理管理而不是自己的雇员管理,可能导致与股东的利益冲突。例如,REITs可根据财产收购和管理资产的金额向外部管理人员支付大量费用。这些激励措施不一定与股东利益相符。

投资者可以通过经纪人购买在主要证券交易所上市的公开交易的REITs,也可以通过经纪人购买非交易的REITs的股份。他们还可以购买REITs共同基金。

如果通过经纪人购买,经纪人将收取经纪费。非交易性REITs通常由经纪人出售,通常收取高额的前期费用。销售佣金和预售费通常占投资总额的9%至10%。因此,这些费用使得投资价值大大降低。

大多数REITs将其应税收入的90%支付

给股东。REITs股东有责任将投资获得的股息和资本收益纳税。REITs支付的股息通常被视为普通收入,无权享受其他类型公司股息的较低税率。

投资百科网站介绍,从历史上看,REITs是表现最好的资产类别之一。在2010年至2020年之间,REITs指数的平均年收益率为9.5%。美国目前共有五种REITs,各有优缺点。

第一种是零售REITs(Retail)。

约有24%的REIT投资大型购物中心和零售业房产。无论你常去的购物中心是什么,它都可能是REITs拥有的。在对零售REITs的投资前,要检查零售行业本身。零售REITs通过向租户收取租金来赚钱。如果零售商由于销售不佳,那么他们可能会延迟甚至拖欠付款,最终破产。REITs需要找到一个新的租户,也绝非易事。

第二种是住宅REITs(Residential)。

这些REITs拥有并经营出租公寓。当投资投资这种REITs时,应考虑一些因素。例如,最好的公寓市场往往是住房可负担性较低的地方。例如,在纽约和洛杉矶,高昂房价迫使更多人租房,这推高了房东每月可收取的租金。因此,最大的住宅REITs集中在大型城市中心。

第三种是医疗REITs(Healthcare)。

随着美国人的寿命增长和医疗费用的

持续攀升,医疗REITs将成为一个值得关注的行业。医疗REITs投资于医院、医疗中心、护理设施和养老院的房地产。该房地产的成功与医疗保健系统息息相关。经营者依靠入住费、Medicare和Medicaid报销等。只要医疗保健公司的资金有问号,医疗REITs也会有。

第四种是办公REITs(Office)。

办公REITs投资办公大楼。他们从租户那里获得租金收入。投资REITs的人都会想到四个问题:

经济状况如何?

失业率有多高?

空缺率是多少?

REITs投资的领域经济如何?它有多少资本用于收购?

应该找到投资于经济重镇的REITs。例如,REITs在华盛顿特区拥有一些普通建筑物比在底特律拥有主要办公空间要好。

第五种是抵押REITs(Mortgage)。

与房地产本身相比,约有10%的REITs投资抵押贷款。最著名的投资是房地美(Fannie Mae)和房地美(Freddie Mac),这是政府资助的企业,它们在二级市场上购买抵押贷款。但是,这种REITs投资于抵押而不是股权,并不意味着它没有风险。若是利率上升,抵押REITs账面价值将下降。

疫情后买房火爆,税务与贷款的好处,你都了解吗

疫情后这一年大家在买房这件事上,因为贷款利率低,所以买房真是火。

那您知道买卖房屋置产,在税务与贷款上其实有很多好处吗?

房地产一定都要打税吗?

通常来讲,房地产成长的时候是要打税的,如果一套房从100万美金涨到了500万美金,不卖可以不用打税,那卖了就一定要打税吗?其实也可以不打,为什么?

1031税法

在美国有一个叫1031的税法,这个税法是鼓励大家买的时候可以交换,因为华人喜欢投资房地产,一有钱,房子就越换越大,越换越好,所以这个税法也常被开玩笑说是专门为了华人而设计的。当然这只是个玩笑话,但是美国1031税法规定,如果你卖了投资物业,只要在45天内能够找到新的物业,这个新的物业市场价格跟旧的投资物业价格一样或更高,并在6个月内完成交易,就算符合交换条款。

这样,国税局就算你没有卖,这一次可以不用交税,那什么时候交?下次卖的时候再交。那下次可不可以再换?可以!请问一辈子可以换几次?无数次!所以,在纽约曼哈顿那些有钱人,在50年前花100万美金

投资商用房地产或住宅房地产,结果经过了50年,要不然不卖,要不然卖了以后用交换,50年来一毛增值税都没有交。那有人说,房地产成长了,卖了也换了,税还不用交,可是万一要用钱怎么办?这就是我们接下来会提到的另外一种观念。

贷款的好处

很多华人会排斥贷款,大多基于“无债一身轻”的传统观念所束缚,但是在美国,有的时候贷款会比所得好,贷款反而是一件好事。假设你的房产从100万涨到500万,而你急需300万,如果此时卖掉,赚的钱就得打税,而且房租也收不到了,要知道在美国房租收入还是比亚洲可观的。如若不卖房怎么筹钱呢?贷款!!!300万贷款不算收入,不需要打税,贷款的好处还体现在,房子以后的增长是你的!房租收入是你的!那有人会说贷款要付利息啊,没错利息要付,但是不一定要从自己口袋里掏啊,如果用房租来支付贷款利息,剩下的还可以继续揣口袋,而且当年的房租收入再来抵税,简单来说,就是一路涨、一路贷、一路用,最后还可以享受到免税的好处。

像上面提到的房子涨了,钱也用了,税还是没交,那有没有说最后一定要交呢?其



实当我们人走的时候,美国现在的税法是说,因为有遗产税,所以,所有还没有交的增值税包括股市上没卖的股票、公司没卖的公司股份或者交换了一辈子的房地产没有交的税,当人走的时候,都不用交了。

大家回过头来看,这样一路安排下来,房子照买,房租照样收,房子还成长,卖的时候用交换,要用钱时,再去把钱借出来该花照样花,最后人走的时候增值税还可以全免,几乎是一辈子赚钱也不用打税。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
 ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

赖志成 注册税务师
 Enrolled Agent
 独立保险代理人
 Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
 Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

纽约人寿
 《财富》杂志美国百强企业之一
 十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ●养老金保险 ●资产规划
- 伤残收入保险 ●长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

袁菲 Fanny Yuan
 百万元圆桌终生会员
 保险师协会会员
 纽约人寿
 优秀业绩奖会员
 二十八年以上
 专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
 Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071