

# 在美国买房后,如何出租获利

在美国买房投资,将美国房产出租,以获得稳定的租金收入是最常见的投资方式。不过,限于环境、政策不同,大家对在美国买房后,如何将房产出租获利及管理了解不多。为此,特意在这里为大家介绍,美国租房相关知识,帮助大家更好投资美国房产。

一、美国买房以后出租房屋可以获取丰厚利润

在美国买房后出租能获得一笔不错的收入!美国政府允许海外投资者出租自己所购买的房产,从中获得收益。美国的租金回报率大约在7%~9%之间,而净利润差不多是6%,可谓是一笔稳定的投资回报。

二、美国房产出租及相关费用

1)委托出租

委托出租,是指房产经纪公司帮忙发布出租信息,并寻找合适的租客,而房屋管理的主要职责是负责房屋的日常的维护服务。简单说,前者负责找到合适的租客,后者则为租客及房屋管理提供服务。

有些房屋经纪公司只负责寻找租客,而没有物业管理业务,如果该房屋经纪公司能提供此项业务,当然最为方便。而一般的物业管理公司则都同时提供这2项业务。

1.委托出租的流程

业主和经纪人签订一个委托租赁的协议书经纪人帮助寻找合适的房客,通常经过MLS房源共享系统,发布租赁信息,加上经纪人个人平面广告及网络媒体去寻找租客。

在所有租客提出的申请书中,选择最适合的签订租房合约,并完善租赁的细部内容。

2.收费标准

委托出租的佣金(房产经纪费用)一般为全年租金的6%~8%(按实际情况而定)

房屋管理的费用一般为月租金的5%~8%(也有的公司为8%~10%)

需提醒的是,房屋(内外)修复费用、驱逐所需律师费等需业主自付,管理人员只负责执行。

2)自己出租

如果业主长期居住美国,就可以通过这种方式来寻找租客。建议投资者在挑选房客的时候需注意以下3点:

1.租金的订定要符合市场

租金合理的话,一般一个月之内就可出租。

2.选择房客最重要的是他的信用

有些信用不好的房客,愿意付较高的租金。但对房东来说,租户有良好的信用,有稳定的工作是十分重要的。如果没有更好的房客可以选择,在信用分数较低的租户里,要看他是否只是因为房屋拍卖或短售而降低了信用分数,及以往的付款记录,是否有习惯性拖欠。

3.及时管理租客

如果遇到房客不能按时交付房租,或者刻意拖欠,应该要及时请专业驱逐公司进行法律驱逐,一般驱逐的整个过程约需一个半月左右,及早行动,房主的损失可降至最低。

三、美国租金收入如何征收个人所得税

按照美国现行的税务体系,未获得美国绿卡的中国人在税务问题中的身份为“非居民外籍人士”。非居民的应纳税收入一般分为两类:

1)与美国贸易或业务无关的投资收益——通常按30%的固定税率或较低的税收协定税率征收预提所得税。

2)与美国贸易或业务有关的收入,包括就业收入——减去扣除额后,按照适用于美国公民和居民的常规分级所得税率征税。

1、租金征税税率

美国租金收入税率。现行的“美国公民和居民的常规个税税率”,采用分级所得税征收办法,最低为10%,最高为39.6%。

2.征收方式

现在以一套50万美元房产为例,计算如何纳税。

假设一栋价值50万美金的房产,一年的租金收入有3万6千美金,扣除物业费,房地产税,基本维修,水电费,及折旧共2万美金,则此出租房产净收入为1万6千美金,符合10%及15%两段等级税率,以2011年单身税率需缴纳1975美元的联邦个人所得税。

计算需要缴税的数额【备注:如果有贷款利息,利息也可以扣除】按照个人所得税分级税率计算税费

3.美国租金纳税的两大注意事项

每年申报

通常,非居民外籍人士在美国拥有出租房产收入的时候,每一年度,需要申报两份税表,一份给联邦申报联邦个人所得税,一份给房产所在州申报州个人所得税。个人所得税的截止日为4月15日,申报上一年度一月至十二月的个人所得。

个人所得税为零仍需申报

当房产无法顺利出租或因其他原因而人不敷出时,即使个人所得税为零,仍然需要申报。比如,大家一年的美国租金收入为1.2万美元,但物业费、房产税、维修费、水电费等支出共2万美元,则业主出租房产净亏损8千美元。这时,业主千万不要以为出租房产处于亏损状态无需缴纳个人所得税就不需要申报。这种想法是不正确的。因为如果你不做申报,美国国税局会根据此房产的租金收入1万2千美金计算个人所得税。如及时申报,则可避免这样的事情发生。

四、出租房屋常见问题及事宜



1)押金收取事宜

房屋租赁法表示押金是可取回的。当出租人收取押金时,租赁协议必须以书面为之,且必须说明押金的担保标的,以及承租人可采取怎样的方式取回押金。此外,押金之收取必须开立收据,押金所担保之标的物必须列举,并经过双方签名认可;押金必须存放在具信用的银行或信托公司,除非有书面协议规定,否则押金的利息收入归出租人所有。

2)业主的责任义务

1.出租人并无责任对承租人损坏之设备负担修缮费用(亦即出租人负有应尽速修缮的责任,但可向承租人收取费用)。

2.提供必要的暖气、电气、冷热水设备。

3.提供垃圾清理设备。维持大厅、楼梯间等公共空间的清洁与安全。

4.除独栋住宅承租户自行导致,出租人应维系住宅不受有害人物侵扰。

5.电气、帮浦、暖气与其他出租时所提供之设备,应持续维持在适宜使用的状态。

6.应将出租人或代理人之姓名地址告知承租人。

7.新住户迁入时应将热水器设定在华氏120度。

8.新住户迁入时应确保火灾感应器于可使用状态。

3)如果遇到恶意租客

拖欠租金:即使拖欠一天,出租人都可以提出三天内付清或要求搬迁的通知。如果承租人在三天内支付该项金额,则出租人必须接受且不得驱离承租人,但出租人有权拒绝承租人以先行支付部分租金方式的要求。

违反租赁契约规定:如果承租人违反契约条款(例如规定禁养宠物却饲养),出租人即可发出10天内改善或迁出的通知,若承租人在10天后仍继续违约行为,则出租人有权将其驱离。进行违法行为或制造公害:如果承租人在出租住宅内进行违法行为或制造严重公害,出租人可提出三天内迁出的通知,承租人不得拒绝亦无权以改善的方式要求继续居住。

无原因的驱离:除了西雅图市之外,按期租约的出租人可以无任何理由要求承租人迁出,但必须在20天之前以书面通知,且必须让承租人在下次缴租期限前20天收到此通知,迁离日期也必须是缴租期的结束日。但是对于定期租约则必须依照合约内容规定,因此不得要求承租人在20天内迁出。如果是因为该栋住宅改为产权分开的公寓(condominium),必须在90天以前提出要求迁离的通知。如果承租人收到通知且超过规定时间仍拒绝迁出,出租人得以非法居留(unlawful detainee)名义进行控告,一旦获判胜诉即可要求警方协助驱离承租人。

4)房产经纪人的职责

- 1.负责帮投资者收房租并按时转账
- 2.负责帮助投资者缴纳物业费
- 3.房屋日常的维护及维修服务
- 4.如果租客拖欠房租多时,管理公司可实施驱逐

注:如果业主的房屋经纪所在房产公司有房屋管理该项服务,就无需另找房屋管理公司;如果业主想寻找房屋管理公司来全权为自己出租和管理房屋,就需要寻找合格的机构;业主也可以选择由委托经纪出租房屋,另请管理公司管理房屋。

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  
二十九年以上  
专业经验

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