

美国各州房产税是多少？如何报税

(接上期)

36. 田纳西州

- 平均缴纳的房产税:房屋价值的0.73%
- 人均房产税:876美元(排名第六)
- 房屋价值中位数:17.75万美元(排名第18位)
- 住房拥有率:66.2%(最高23位)
- 家庭收入中位数:52375美元(倒数第10位)

田纳西州的房主每年平均只支付房屋价值的0.73%的房产税,这是各州中比例较小的一个。房产税通常用于资助当地的公立学校,在田纳西州,公立学校对每个学生的资助仅为9184美元,比全国平均水平低约3000美元。

35. 加州

- 平均支付的房产税:房屋价值的0.74%
- 人均房产税:1607美元(第20位)
- 中位房屋价值:546,800美元(第二高)
- 住房拥有率:54.8%(第二低)
- 家庭收入中位数:75,277美元(排名第六)

在加州,典型的房屋价值超过50万美元。因此,尽管加州居民缴纳的房产税只占他们房屋总价值的一小部分,但加州的人均房产税比大多数州都要高。

34. 爱达荷州

- 平均支付的房产税:房屋价值的0.75%
- 人均房产税:1018美元(排名第13位)
- 中位房屋价值:233,100美元(第21位)
- 住房自有率:70.7%(第9高)
- 家庭收入中位数:55,583美元(排名第15位)

爱达荷州的实际房产税税率为0.75%,低于全美1.1%的平均税率。由于房产税低于平均水平,爱达荷州从销售和所得税等来源获得的税收份额高于平均水平。

33. 蒙大拿

- 平均支付的房产税:房屋价值的0.76%
- 人均房产税:1567美元(排名第22位)
- 房屋价值中位数:249,200美元(排名第18位)
- 住房自有率:67.5%(第18位)
- 家庭收入中位数:55328美元(排名第13位)

蒙大拿州是西部几个房产税税率低于平均水平的州之一。国家也不征收个人所得税。与大多数州相比,蒙大拿州的收入来源越来越少,其总收入的46.1%来自联



邦援助,这在所有州中是最高的。

32. 肯塔基州

- 平均支付的房产税:房屋价值的0.82%
- 人均房产税:831美元(第五低)
- 房屋价值中位数:148,100美元(排名第七)
- 住房拥有率:67.4%(第19位)
- 家庭收入中位数:50247美元(排名第七)

肯塔基州的房主每年平均支付房屋价值的0.82%的房产税,低于平均有效房产税税率。相对较低的房产税税率,加上相对较低的房屋价值,导致人均房产税收入特别低。肯塔基州的人均房产税仅为每年831美元,仅次于其他四个州。

31. 北卡罗莱纳

- 平均缴纳的房产税:房屋价值的0.85%
- 人均房产税:974美元(第十低)
- 房屋价值中位数:180,600美元(排名第19位)
- 住房自有率:65.1%(第15位最低)
- 家庭收入中位数:53,855美元(排名第11位)

北卡罗莱纳州的实际房产税税率为0.85%,低于所有州1.1%的平均税率。部分原因是,销售税和个人收入等其他税收对北卡罗莱纳州整体税收收入的贡献高于平均水平。

30. 维吉尼亚州

- 平均支付的房产税:房屋价值的0.86%
- 人均房产税:1652美元(第16位)
- 中位房屋价值:281700美元(第12位)
- 住房自有率:65.9%(最低23位)
- 家庭收入中位数:72,577美

元(排名第十) 维吉尼亚州居民支付的房产税税率为其房屋价值的0.86%,低于全国平均水平。然而,该州普通家庭的价值为28.17万美元,比美国普通家庭的价值高出5.2万美元。因此,这里的人均房产税为1652美元,高于大多数州。

29. 印第安纳州

- 平均缴纳的房产税:房屋价值的0.87%
- 人均房产税:1041美元(第16位最低)
- 房屋价值中位数:147,300美元(第五低)
- 住房自有率:68.9%(第13位)
- 家庭收入中位数:55,746美元(排名第17位)

印第安纳州的房主每年缴纳的房产税平均只相当于其房屋价值的0.87%,是各州中比例较小的一个。低有效房产税税率,加上全州范围内相对较低的房屋中位数价值(14.73万美元),意味着人均房产税特别低。印第安纳州的人均房产税仅为每年1041美元,低于其他大多数州。

28. 俄克拉何马州

- 平均缴纳的房产税:房屋价值的0.88%
- 人均房产税:730美元(第二低)
- 房屋价值中位数:140,000美元(第四低)
- 住房自有率:65.4%(第16位最低)
- 家庭收入中位数:51924美元(排名第八)

俄克拉荷马州的实际房产税仅为0.88%,低于全国平均水平1.1%。该州的房屋价值也相对较低,一般房屋的价值为14万美元,比全国普通房屋的价值低约9万美元。部分原因是,按人均计算的实际房产税为730美元,几乎是美国

最低的。

27. 华盛顿

- 平均缴纳的房产税:房屋价值的0.92%
- 人均房产税:1498美元(最低25位)
- 中位房屋价值:373,100美元(排名第五)
- 住房自有率:62.8%(第十低)
- 家庭收入中位数:74,073美元(第9位)

华盛顿州的实际房产税税率为0.92%,低于大多数州,也低于1.1%的全美平均水平。此外,华盛顿是美国少数几个不征收个人所得税的州之一。因此,该州的大部分政府资金来自销售税,占总税收的46.4%,在所有州中占比最高。

26. 乔治亚州

- 平均缴纳的房产税:房屋价值的0.92%
- 人均房产税:1161美元(18位最低)
- 房屋价值中位数:189,900美元(最低23位)
- 住房自有率:63.8%(第11位最低)
- 家庭收入中位数:\$58,756(最低23位)

乔治亚州是一个税收相对较低的州。乔治亚州的有效房产税税率为0.92%,略低于全国平均水平,该州的州和地方税收总额为3739美元,远低于各州平均水平5073美元。提高税收可以减少对联邦资金的依赖,联邦援助占佐治亚州总收入的三分之一以上,远高于22.7%的全美平均水平。

25. 佛罗里达

- 平均支付的房产税:房屋价值的0.94%
- 人均房产税:1330美元(22位最低)
- 房屋价值中位数:\$230,600(最高23位)

- 住房自有率:65.9%(最低23位)

- 家庭收入中位数:55,462美元(倒数第14位)

佛罗里达州0.94%的实际房产税税率略低于1.1%的全美平均水平。佛罗里达是一个受欢迎的旅游目的地,因此,它的大部分税收来自销售税。该州在全州平均1%的销售税基础上征收6%的销售税,比大多数其他州都要高。

24. 北达科他

- 平均支付的房产税:房屋价值的0.95%
- 人均房产税:1654美元(第15位)
- 房屋价格中位数:19.87万美元(最低25位)
- 住房拥有率:62.5%(第九低)
- 家庭收入中位数:63837美元(第18位)

北达科他州的实际房产税为业主自住房屋价值的0.95%,低于全国1.1%的税率,但人均房产税实际上在各州中排名第15位。然而,房产税只占州和地方税收的不到25%,而全国的平均水平接近州和地方税收的三分之一。

23. 俄勒冈州

- 平均支付的房产税:房屋价值的0.98%
- 人均房产税:1487美元(24位最低)
- 房屋价值中位数:341,800美元(排名第七)
- 住房拥有率:62.5%(第九低)
- 家庭收入中位数:63,426美元(第19位)

华盛顿的有效房产税率为0.98%,低于全国平均水平1.1%。然而,俄勒冈州的房地产价格很高,房屋的中位数价值为341,800美元-112100美元,比全国中位数高。部分原因是,尽管有效房产税税率较低,但俄勒冈州房产税占税收收入的31.4%,与全国平均水平一致。

22. 密苏里州

- 平均支付的房产税:房屋价值的1.01%
- 人均房产税:1039美元(排名第15位)
- 房屋价值中位数:16.26万美元(排名第13位)
- 住房拥有率:66.8%(最高22位)
- 家庭收入中位数:54,478美元(排名第12位)

在密苏里州,普通房屋的价值为16.26万美元,比全国房屋价值中值低约6.7万美元。1.01%的实际房产税税率也略低于全国平均水平。因此,该州的人均房产税为1039美元,低于三分之二的州,比各州的人均房产税低约600美元。(未完待续)

纽约市稳租公寓涨租5%,合理吗?

租户警惕,规则有些复杂

根据纽约时报报道,2022年至今,纽约市租金大幅回升,疫情期间拿了折扣的租户开始面临租金涨幅的纠纷。以下是专家对这一棘手问题的回答。

租户问:一年前,我以每月3,800美元的价格搬进了布碌仑一栋大楼的公寓。我签署的租约规定基本租金为4,800美元,但我当时得到了折扣。当时担心租金可能会上涨,我与房东协商,将我的租金涨幅限制在200美元,所以当我的租约结束时,我的房东以每月4,000美元的租金为我准备了一份新

的租约,涨了5%。但经过一番研究,我得知这套公寓实际上是稳定租金的(rent-stabilized),所以租金上涨应该限制在市府规定的范围之内。但房东说我的基本租金(base rent)其实是4,800美元,将我的较低4000美元租金描述为一种折扣(concession)。这是对的吗,还是我可以反驳它?

专家答:随着2021年租金暴跌,房东做出了让步,为租房者提供了很大的折扣。现在,由于这些租约在租赁市场火爆的情况下到期,全市有租户报告租金上涨高达

30%或40%。这种暴增主要发生在以市场价格(market rate)公寓的租户中,而正如您所指出的,租金稳定(rent stabilized)公寓的租金涨幅是由租金指导委员会而不是房东设定的。

但是,您的房东似乎非常谨慎地用词。如果您拿到的是房东口中说的“折扣”,那么您就没有收到所谓的“优惠租金”(preferential rent),即房东设定的租金低于他们的租金稳定公寓可以合法收取的金额。根据2019年纽约州法律的变更,一旦房东提供租金稳定的租

户”优惠租金”,这将成为新的基本租金(base rent)。如果是“优惠租金”,那么在为期一年的租约中,前六个月的涨幅上限为0%,后六个月的涨幅上限为1.5%,换句话说,到您的下半年,您的租金将达到3,857美元。

(要了解公寓是否稳定租金,租户可以向州政府提交了解其租屋历史的申请。)

你现在处于一个法律灰色地带,因为法院给了房东一些回旋余地,关于什么是优惠租金,什么是一次性折扣或优惠(请记住,法律

的变化仍然相对较新)。“目前很难知道标准是什么,”代表租户的曼哈顿律师罗纳德·朗格多克说。

您可以在签署租约之前对涨价提出质疑,聘请律师代表您给房东写一封信。如果这不起作用,请签署租约,支付更高的租金,然后再质疑增加的租金。根据朗格多克的说法,如果您同意更高的金额,不代表您放弃任何权利,因为租金稳定的合法性并不会因为一纸合同而尘埃落定。

有两种方法可以挑战涨价:您可以向负责监督租金稳定公寓的州政府住房机构住房 Division of Housing and Community Renewal 提出投诉。或者,您可以起诉房东,看看法官如何裁决。如果你赢了,你将收回你支付的任何超额费用。