美国各州房产税是多少？如何报税

(接上期)

6. 康涅狄格

• 平均支付的房产税:房屋价值的1.70%

• 人均房产税:3,020美元(第三高)

• 房屋价值中位数:27.74万美元(第13位)

• 住房自有率:65.8%(20位最低)

• 家庭收入中位数:76,348美元(排名第五)

康涅狄格州是美国东北部几个房产税税率接近全国领先的州之一。该州的实际房产税税率为1.7%,由于高于平均房屋价值,康涅狄格州的人均房产税为每年3020美元,在各州中排名第三。

房产税收入经常被用于资助公立学校,康涅狄格州在每个学生上的教育支出为19322美元,比纽约以外的所有州都多。

5. 威斯康辛州

• 平均缴纳的房产税:房屋价值的1.73%

• 人均房产税:1655美元(第14位)

• 房屋价格中位数:188500美元(最低22位)

• 住房自有率:67.1%(第20位)

• 家庭收入中位数:60,773美元(排名第23位)

威斯康星州的实际房产税税率在中西部地区排名第二,在全国排名第五。该州的房主每年平均要支付相当于其房屋价值1.73%的房产税,远高于全国平均有效房产税1.11%。也许并不令人惊讶的是,威斯康星州的州政府和地方政府从房产税中获得的收入比其他任何税收都要多。

4. 佛蒙特州

• 平均支付的房产税:房屋价值的1.8%

• 人均房产税:2670美元(排名第五)

• 中位房屋价值:233,100美元(第21位)

• 住房自有率:72.2%(第二高)

• 家庭收入中位数:60,782美元(排名第22位)

佛蒙特州的实际房产税税率在所有州中排名第四,人均房产税为每年2670美元,比所有州的平均水平高出约1000美元。高额的房产税意味着该州的预算更少地依赖于其他形式的税收,如对销售或个人收入征收的税收。与此同时,房产税占佛蒙特州总税收的44.2%,远高于全国平均水平31.9%。

3.新汉普郡

• 平均支付的房产税:房屋价值的2.03%

• 人均房产税:3307美元(最高)

• 房屋价值中位数:27万美元(第16位)

• 住房自有率:71.3%(第四高)

• 家庭收入中位数:74,991美元(排名第七)

新罕布什尔州是仅有的三个实际房产税税率超过2%的州之一,它的实际房产税税率在新英格兰地区最高,在全国排名第三。新罕布什尔州的高房产税有助于弥补其他形式税收的减少。例如,与大多数州不同,新罕布什尔州不对工资收入征税,也不对销售税征税。

2. 伊利诺斯州

• 平均支付的房产税:房屋价值的2.05%

• 人均物业税:2239美元(排名第八)

• 房屋价值中位数:20.34万美元(第25位)

• 住房自有率:66%(最低24位)

• 家庭收入中位数:65,030美元(第15位)

伊利诺伊州2.05%的实际房产税税率是中西部最高,全国第二高。和许多房产税高于平均水平的州一样,该州的公共教育支出也相对较高。该州每个学生每年的支出为15,337美元,远高于12,201美元的全国平均水平。

1. 新泽西

• 平均支付的房产税:房屋价值的2.21%

• 人均房产税:3276美元(第二高)

• 房屋价值中位数:34.4万美元(排名第六)

• 住房自有率:64%(倒数第12位)

• 家庭收入中位数:81740美元(第二高)

新泽西州的房主每年平均要缴纳其房产价值的2.21%的税,这是所有州中最高的有效房产税率。部分原因是,新泽西州46.9%的州和地方税收收入来自房产税,远高于所有州31.9%的平均水平。此外,像大多数高房产税州一样,新泽西的教育支出高于平均水平。该州公立学校每位学生每年的支出为18920美元,远高于12,201美元的全国平均水平。

方法

为了确定房产税最高和最低的州,24/7 Wall St.审查了有效的房产税率——业主自住住房每年支付的房产税总额占所有业主自住住房总价值的百分比——税收政策研究机构税收基金会(tax Foundation)的报告《2020年事实与数据:你的州相比如何?》(Facts & Figures 2020: How Does Your State Compare?)

有效房产税税率的数据是2018年日历年的数据,而州和地方人均房产税征收的数据是2017财年的数据。所有其他税收数据,包括对个人财产、销售和收入征收的不同税收所占的州和地方收入份额,也来自税收基金会,并且是最近可获得的时期。

各州对公立小学学生的人均支出为2017财年,来自人口普查局《学校系统财政年度调查》。

房屋价值中值、家庭收入中值和房屋拥有率的数据来自美国人口普查局的2018年美国社区调查。

(完)

地产网站StreetEasy报道称,2022年曼哈顿市场的租金价格创下历史新高。

报告:曼哈顿租金创下纪录新高 月涨$1000

根据amny引述,2022年第一季度,曼哈顿的租金价格比去年同期的市场价格每月上涨了1,000美元。2021年要价为2,700美元,是StreetEasy数据中的最低记录。

不仅每月租金价格上涨,而且寻找公寓变得越来越困难。2021年第一季度,空置出租单位的数量是2022年第一季度的两倍。今年推出了23,419套租屋,而去年推出了56,973套。

“租户可以将这些最新数据作为一个迹象,对他们的房东提高警惕,因为他们可能会向租户提出大幅增加租金的续约合同。Zillow的高级经济学家克拉克(Joshua Clark)说,为是否以及何时发生这种情况制定计划将是不可或缺的,无论您是接受涨租还是要搬走以找到更实惠的空间。

现实是,大流行下的折扣已经过期。在去年第一季度,曼哈顿42.8%的出租房源宣传折扣——一年后,这一比例仅为13.1%。这是StreetEasy自2016年以来提供优惠的公寓数量最少的记录。

克拉克说:“租房者比往年这个时候处于更艰难的境地,但那些能够拿到大流行折扣公寓租约的人可能有更多的运气。”“在接下来的几个月里,可能会有大量租房者离开他们的公寓,这可能有助于缓解租赁库存供应低于正常水平的情况。”

在曼哈顿,第一季度房屋要价上涨7.7%至1,395,000美元。

另外,布碌仑的租金创下2,800美元的新高,比上年增长16.9%。皇后区的租金上涨15.1%至2,300美元。与曼哈顿和布碌仑相比,皇后区保持相对稳定。

在纽约生活,该租房还是买房?

试着先问自己四个问题

在纽约,打算买房的人正面临近代史上最艰难、最昂贵的房地产市场之一。

根据cnn报道,全国房地产经纪人协会的数据显示,大流行的房地产热潮将2022年3月的中位房价推至历史新高375,300美元,比2020年3月的中位价280,600美元高出34%。最近几个月,抵押贷款利率一直在上升,30年期固定利率抵押贷款的平均利率攀升至5%以上。这使得房屋融资成本比一年前高出约40%。

尽管一些大城市的租金在大流行初期暴跌,但它们已基本反弹,并且在许多地方已超过大流行前的水平。根据Realtor.com的数据,租金中位数比两年前上涨了近20%,3月份最大住房市场的租金要价达到创纪录的每月1,807美元。

所有这些不断上涨的成本都可以让决定是租房还是买房成为一场激烈的辩论。

“在抵押贷款利率走高立即购买并尽快建立自己的资产!”催促您买房的声音说。“保持财务灵活性,降低支出成本!”催促您租房的声音说。

在价格停止如此快速上涨之前,存在“等待它结束”的论点。但对大多数人来说,住房不是一种随意的需要,而是一种必需品。

最终,决定取决于您住在哪里、您的财务状况、您计划在家中居住多长时间以及您的现金流情况。以下是您可以问自己的一些问题,以帮助您在买房和租房之间做出选择。

您住在哪里?

根据Realtor.com今年早些时候发布的一份报告,在美国50个最大的城市中,有一半以上的城市每月购买首套房的成本比租用类似大小的单元更实惠。

但鉴于房价的快速飙升,有些地区租房比买房更实惠。

例如,得克萨斯州的奥斯汀是租房而非购买最有利的地方。紧随其后的是纽约。然后是旧金山、圣何塞、西雅图、波士顿;丹佛、纽约州罗切斯特、波特兰、以及洛杉矶。

在这10个城市中,与购买首套房相关的每月平均付款比租金高42%,即978美元。这些地方的待售首套房面临高于全国平均水平的康斗公寓比例,以及更昂贵的房主协会费用。

购买比租房更有利的地方包括阿拉巴马州的伯明翰,那里购买入门房的成本比租房成本低44.3%。紧随其后的是克利夫兰、匹兹堡和圣路易斯。

佛罗里达州的两个城市——坦帕和奥兰多——出现了最快的年度租金增长,这使得购买更具吸引力,尽管房价和抵押贷款利率都在上升。

您财力上准备好了吗?

对于大多数人来说,在租房还是买房之间做出的决定与其说是房价还是租金,不如说是关于你是否准备好成为房主。

给出首付后,您的储蓄是什么样的?您的信用评分是多少?你有资格获得抵押贷款吗?可以按月还款吗?

明尼阿波利斯的财务规划师Andrew Dressel认为人们应将6个月的开支存入应急基金,10,000美元现金用于支付结账费用和搬家费用,并且在购买时信用评分为720或更高.

“紧急储蓄非常重要,720的信用评分有更大的回旋余地,”他说。

此外,拥有房屋的总成本——包括抵押贷款和水电费、税收、电器和院子的维护以及日常磨损的费用——不应超过一个人实得工资的40%,他说。

“他们还需要确保他们不会为了现在拥有一个家而牺牲退休或其他目标,”他说。

您会住多久?

如果你只打算在某个地方住两三年,专家一般建议租房。

认证理财规划师Jay Abolofia表示,如果您在一些库存低的繁忙市场中购买时感到不知所措或匆忙,那么租用一年左右的时间也不错。

他驳斥了许多潜在买家在抵押贷款利率上涨之前锁定抵押贷款利率的紧迫感,并表示利率和房价往往存在反比关系。

“当利率较低时,这会给房价带来上行压力,”他说。“仅仅因为利率低并不意味着现在是买房的好时机,而更高的利率也不意味着现在是买房的坏时机。”

但是,他说,如果你打算呆很长一段时间,会是购买的好时机。

纽约经纪人Leonard Steinberg说,通过询问买房时是否过于保守来交叉检查自己。

“你应该足够保守,以至于你[有钱]睡觉和吃饭,”斯坦伯格说。“但很多人太保守了。”

他说他经常看到人们买太小的房子,几年后,他们意识到这个空间不适合他们。

“现在他们买卖要花更多的钱,”他说,其中包括成交成本、检查、评估和房地产经纪人的佣金。“搬家也很贵。”

您的每月房贷是多少?

作为房主,您需要计算每月按揭付款的现金流量、完成交易所需的前期资金以及维持交易所需的金额。

金融分析师Noah Damsky说,在您能够轻松支付这些费用之前,匆忙购买房屋是没有意义的。

Damsky建议您每月的抵押贷款付款不应超过您总收入的35%。但这是高端。其他模型更为保守,建议为25%,以降低您的债务收入比。一个中间建议是将不超过每月总收入的28%用于还房贷。

虽然一些潜在买家可能期待拥有房屋的税收优惠——包括从他们的联邦所得税法案中扣除抵押贷款利息、地税支付和其他费用——但Damsky告诫不要报太大期望。

“我一直给他们泼冷水,解释说税收优惠通常会被大约1%的年度维护成本所抵消。”

他们应该被警告:爱荷华州财务规划师Matt Hylland说,维护房子的自付费用可能会更高。他建议购房者将房屋价值的2%到3%用于维护。

“确保你每月能负担得起房贷很重要,”Hylland说。“但不要忘记增加你作为房主将面临的其他费用。”