

其平均房产税率全美600577第二高

内容导航：

2021-11-01 20:25:44wRvEa8Od53qceOyVdykm71m3a

马欢

2021-11-01 18:06:03

来源: 600378股票时代周报

买房甜蜜交税苦

在美国，即便还清了房贷也不能完全安心地居住。

80岁的老太太苏珊20世纪60年代在纽约花了15000美元（约合人民币9.6万元）购置了一套房产，目前这套房子已经涨到20多万美元（约合人民币128万元）了。虽然苏珊早就还清了房贷，但她在这房子里住得很不踏实，因为每年都有高额的房产税在等着她缴纳。

在纽约，虽然65岁以上的老人有房产税优惠政策，但是苏珊每年要缴纳的税款仍然高达1000美元（约合人民币6404元）左右。由于房产税占据了收入的15%以上，80岁高龄的苏珊不得不在自家附近打工来补贴这笔费用。为了省钱，冬天她甚至不敢开足暖气。

“等我无力工作了，我就准备卖掉这套房子，离开纽约。”苏珊说。

来自《今日美国》的数据显示，纽约州的房地产税率在全美50个州中排名第14，为1.4%，但因为该州房价总体偏高，每年人均缴纳房产税为2902美元（约合人民币1.9万元），是全美第四高。

在美国，对于很多普通人来说，拥有一套房产不一定是财富的象征，甚至可能是负担的开始。除了高额的人工维修费等杂费，房主每年都股票300122要为其缴纳一定比例的房产税。据《纽约时报》报道，在某些地区，对于一个美国普通中产家庭而言，房产税甚至可以占到他们支出的20%。

芝加哥大学哈里斯公共政策学院的研究报告显示，2021年，房产税已成美国地方政府最重要的收入来源。美国各市、县、学区和特区每年征收大约5000亿美元（约合人民币3.2万亿元）的房产税，约占地方税收的70%。

不仅如此，疫情之下，由于地方财政吃紧，美国各地也纷纷加征房产税。数据显示，2020年全美房产税2020年平均大涨5%，增幅为4年来的最高。

美式房产税

美国的房产税自1792年起征，至今已经有229年的历史，形成了较为完善的税收政策体系。

在美国，不管你房子面积多大、居住人员多少、有几处房子，只要有房产，就必须按一定税率纳税房产税。

而税率则由各州政府自行制定，通常在1%到3%之间不等，制定的标准一般跟地方预算需求有关。来自《今日美国》的数据显示，全美50个州中，目前最低的是夏威夷州，只有0.3%；最高的是新泽西州，为2.21%。这意味着一套价值100万美元的房子（约合人民币640万元），在夏威夷每年只要缴纳房产税3000美元（约合人民币1.92万元），在新泽西州却要缴纳22100美元（约合人民币14万元）。

603016美国新泽西州（图源：Getty Images）

房产税的高低还与房子的价值有关。一般来说，各地方政府会对房产进行估价，然后根据估价以及房产税率来决定房产税额。在税率相同的情况下，住房的价值越高，需要缴纳的房产税越高。

比如住在洛杉矶市的一位女士，购买了一套价格为64万美元（约合人民币410万元）的房子，当地房产税税率为1.25%，所以房产税约为8000美元（约合人民币5.12万元），后来房价涨到了到72万美元，在税率不变的情况下，房产税就提高到9000美元（约合人民币5.8万元）。

美国的房产税并不是在购房时一次性收取，而是每年征收，且征收标准也并不是全国统一的。比如，新泽西州每年要征收4次房产税，加州一年2次，而费城一年只收1次。

当然，羊毛出在羊身上，居民缴纳的房产税，也会用于当地所居住区域的公共教育及公共服务的支出。因此，要想拥有好的城市建设、优秀的教育资源、警察和医疗

资源，就要选择好的社区，并缴纳比其他地区更高的房产税。

如果欠税漏税，美国政府往往会留给纳税人一段时间的宽限期，如果在这段时间内仍未补缴，超过了所给期限，政府则会强制采用房地产税卖屋的办法处理，收缴房屋并启动拍卖程序。不仅如此，房主的信用记录还会大打折扣，以后很难再获得贷款买车买房。

《福布斯》杂志曾报道过一个极端的例子，83岁的退休工程师尤利花了6万美元（约合人民币38万元）购买了奥克兰县南菲尔德一栋面积140平方米的房子，计划将其出租，用租金来资助退休后的生活。

然而，他在缴房地产税时因为计算错误，漏缴了一笔8.41美元（约合人民币54元）的利息，结果奥克兰县当局没收了这栋房子，并以2.45万美元（约合人民币16万元）的价格将其拍卖。根据房地产网站Zillow的数据，这栋房子现在价值近13万美元（约合人民币83万元），比尤利购买时翻了一倍以上。

参股银行

中国人寿601628图源：Pexels

缴税的烦恼

由于各州标准不一，来自高房产税地区的居民抱怨更多。比如在伊利诺伊州，其平均房产税率全美第二高，达到2.05%。

该州一名小企业主鲍勃在收到自己高涨的房产税单后，创作了一首歌曲“再见，伊利诺伊”放在网上。在这首歌中，鲍勃拿着吉他自弹自唱道：“他们这也收税，那也收税，完全不留余地。我很想待下来，但不能总在付钱、在付钱.....”

“我们已经尽一切可能来开源节流了。”另一对同样来自伊利诺伊州的夫妇透露，由于当地偏高的房产税，他们放弃了好几年的休假，只敢买相对便宜的日系车。但是即便如此，对于自己房子的未来，仍然心里没底。

为此，不少伊利诺伊州的居民选择搬到了附近的印第安纳州，因其房地产税率较低，全美排名第29位，仅为0.87%。

房地产税不仅牵动着普通美国人的心，也让美国富人烦恼。

位于纽约市郊的斯卡斯岱尔（Scarsdale）号称“美国最富裕小镇”，这里拥有全

美最顶级的学区，以其一流的学校及豪宅设施而闻名。然而，这些有钱人也开始为飙升的房产税大呼不公。

据《纽约时报》报道，当地政府对房产重新估值后，许多居民发现，他们要缴纳的房产税突然大涨。

理财经理沃克斯家住斯卡斯岱尔的豪宅，经过评估后，他的房屋价值从530万美元（约合人民币3400万元）增至750万美元（约合人民币4800万元），房产税也由每年12万美元（约合人民币77万元）增至18万美元（约合人民币115万元）。

沃克斯决定与其他有着同样想法的业主一起，在纽约州法庭提诉，控诉当局为给当地市政府赚钱而提高他们的房产税。

对此，当地政府官员呼吁居民以积极心态面对房产税的涨价，因为“这意味著你的房子真的很值钱” 002204。

“减去种种成本，在美国投资房产要在短期内赢利不容易，” 纽约股票002584房地产经纪人杰西说，“也有不少美国人买房投资，但大多做长线出租，而且要考虑租金至少足以支付各种税费、保险费物业费”。在他看来，投资美国房地产远没有投资股票、基金、债券更有吸引力。

601006大秦铁路美国加州居民抗议增税（图源：路透社）

疫情让房产税大涨

疫情之下，美国各州由于财政进一步吃紧，不得不通过加征房产税的方式弥补预算开支。

在田纳西州，纳什维尔市议会便通过决议，让房产税一口气调高34%。该市市长库柏指出，增税是“痛苦但必要”的手段。

得克萨斯州达拉斯部分市议员提议，希望调高房产税约8%，以填补市府预算漏洞，但最终投票表决未通过。

芝加哥市市长莱富特也表示，新冠肺炎疫情对芝加哥市财政造成严重影响，如果财政影响突破了市政府的底线，导致当局不得不在裁减市政府雇员和上涨房产税之间作出选择的话，那么她倾向于上涨房产税。

据彭博社2021年报道，全美房产税2020年平均大涨约5%，增幅创4年来的最高。

房地产信息公司ATTOM Data Solutions对美国8002156股票700万间住宅的分析显示，单户住宅在疫情后的平均房产税额为3719美元（约合人民币2.38万元），较2019年上涨4.4%。

虽然这些地方房产税迅速提高，但是全美房产税最高的州排名基本没什么变化。新泽西仍然是房产税最高的州，有效税率平均2.2%，接着是伊利诺伊州和得克萨斯州，这两个州也都超2%。全美房产税税率最低的州则包括夏威夷和阿拉巴马州，均低于0.5%。

而以新泽西州与阿拉巴马州为例，两地的单户住宅平均房地产税相差超过10倍。作为全美平均房产税税率最高的新泽西州，其单户住宅平均房产税为9196美元（约合人民币5.9万元），这一数据在阿拉巴马州为841美元（约合人民币5382元）。

上述报告所研究的城市中，超过半数的城市显示，房产税的增幅高于全国平均水准。涨幅最快的包括盐湖城上涨11.4%；旧金山上涨11.1%；圣何塞上涨10.8%；山东黄金股票行情%；西雅图上涨10.3%；亚特兰大上涨10.2%。

ATTOM表示，2020年，美国各地的房主遭遇了过去四年来最大的平均房产税上调，这也说明美国购房者未来将面临不少压力，以承担不断上涨的公共服务成本。

但这阻止不了房地产市场的火热。最新的数据显示，美国房价正在以有记录以来的最快速度上涨，增速维持在纪录高位。在线房地产交易平台Zillow预测，未来12个月，美国房价将上涨11.7%。

本网站上的内容（包括但不限于文字、图片及音视频），除转载外，均为时代在线版权所有，未经书面协议授权，禁止转载、链接、转贴或以其他

方式使用。违反上述声明者，本网将追究其相关法律责任。如其他媒体、网站或个人转载使用，请联系本网站丁先生：chiding@time-weekly.com

汉商集团股票车标连连看4399Ce5Nxq5U50p0wL9002306
OYs7WZbQDskENY90TO96Sxv42k6FNY0pXpDiys7DbwItr2ts

300533 603838 股票600624 大豪科技股票 600860 今日美国股市行情 603357

002544股票 002594 600641股票 002057