

纽西兰出租住宅的税务考量 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/207/2021_2022__E7_BA_BD_E8_A5_BF_E5_85_B0_E5_c107_207993.htm 昨日电视报道，新西兰自用住宅的持有率自90年代的75%降至65%，同时其世界第一的排名，也降至目前的世界第八，落后于第一名的新加坡于排名第二的台湾。其主要的原因有二：1、高通货膨胀的时代似已过去，不动产抗拒通货膨胀的迫切性不再那么重要。2、年轻一辈的新西兰人已有些不太负担得起日渐增加的房价，而选择租屋一途。从另一个角度解读这个议题，我们不难发现，在人口日渐增加的同时自用住宅的出租市场逐渐扩大，所以有心要投资出租住宅的读者，不能不关心以下这个议题。记得四年前房地产投资协会在基督城的一场演讲在一个风雨交加的七月夜晚，室外温度应不过5度，但室内却挤满了200名以上的观众，让人几乎忘了严冬的寒意，原来此君在新西兰房地产界夙负盛名。他说：虽然每个人的税务状况各有不同，但执行节税的原理应是类似，在新西兰投资不动产，假如您不能善用税务好处赚政府的钱，那您是个“bloody idiot”。此言一出，全场哗然，可见大笨蛋还真不少。以下是综合他的演讲概要与个人的学习经验，以算术式表达，希望能让读者诸君易于了解。以下是一个简单的案例：假如购买一栋三房两厅的自用住宅出租，自备款\$30,000，银行贷款\$160,000。其中土地价值\$40,000，房屋价值\$100,000，其它物件（chattels）如地毯，窗帘，厨台等价值\$20,000。收入部分：预期每周的出租收入\$240，全年出租48周，全年租金收入为\$11,520。支出部分：以三年定期不还本金合约，

年利率为7%，所以全年还息\$9,100，预计房地产税\$1,200，保险及其它项支出为\$500，若交由专业公司管理，负担租金收入的7.5%管理费为\$864。全年支出总计\$11,664。收入减去支出，净收入为负\$124。若有其它收入，我们可向IRD申请IR23B表格，要求退还租屋损失退税，所以全年投资结果为亏损\$124，换算起来仅每周亏损\$2.5，看起来谁都负担得起，这也是为什么新西兰出租市场投资人多如过江之鲫的原因。

折旧部分：房屋以3%计算，可得\$3,000，其它物件以20%计算，可得\$4,000，总计\$7,000。加上房屋净收入\$124，所以帐面损失为\$7,124。不动产投资一般由两大收入来源：1、房租现金收入与2、不动产增值收入。假如您的房租收入扣除折旧是帐面亏损的话，您就不必缴所得税，而长期投资不动产的资本利得，在新西兰是免税的。另外值得一提的是，您的资本投入是\$30,000而不是\$160,000，若假设房地产的平均增值每年是3%（相当于通货膨胀率），十年后的房价将不小于\$208,000，扣除所有开销后不动产增值\$48,000，其平均投资报酬率将超过每年16%。看完以上的说明，是否读者对出租住宅的税务问题有了一个初步的认识了呢？在此，我还是得提醒读者朋友注意两件事：1、记得要用银行贷款来赚钱。由于银行的利率起伏甚大，长期下来影响投资结果甚巨，投资者不可不慎，最好在贷款前能广泛征求意见和建议。许多人在买汽车、家电时都盘算再三，为什么在办理巨额贷款时要由人宰割？现阶段银行利率越来越低，一年期的固定利率甚至低过6%，投资者可以货比三家，若能运用贷款得当，可节省不少的钱。2、要善用折旧的税务好处。这部分需要藉助于会计师及估价师（valuer）。好的会计师会帮助您建立好的

税务结构，并在您与IRD之间建立良好的互信关系。至于估价师是提供完整的估价报告，有助于达到节税的目的。小富由俭，大富由天。老天爷如果不眷顾，要大富大贵当然不容易；但举手之劳就能安身立命的工作就得靠自己啦。不过，千万要记得，房地产投资是长期投资，假如还是把新西兰当作匆匆过境站的投资人，最好远离不动产。作者：徐柏生（基督城）

出国留学移民教育考试出国,留学,移民,澳洲,澳大利亚,加拿大,英国,美国,法国,日本,新西兰

昨日电视报道，新西兰自用住宅的持有率自90年代的75%降至65%，同时其世界第一的排名，也降至目前的世界第八，落后于第一名的新加坡于排名第二的台湾。其主要的原因有二：1、高通货膨胀的时代似已过去，不动产抗拒通货膨胀的迫切性不再那么重要。2、年轻一辈的新西兰人已有些不太负担得起日渐增加的房价，而选择租屋一途。从另一个角度解读这个议题，我们不难发现，在人口日渐增加的同时自用住宅的出租市场逐渐扩大，所以有心要投资出租住宅的读者，不能不关心以下这个议题。记得四年前房地产投资协会在基督城的一场演讲在一个风雨交加的七月夜晚，室外温度应不过5度，但室内却挤满了200名以上的观众，让人几乎忘了严冬的寒意，原来此君在新西兰房地产界夙负盛名。他说：虽然每个人的税务状况各有不同，但执行节税的原理应是类似，在新西兰投资不动产，假如您不能善用税务好处赚政府的钱，那您是个“bloody idiot”。此言一出，全场哗然，可见大笨蛋还真不少。以下是综合他的演讲概要与个人的学习经验，以算术式表达，希望能让读者诸君易于了解。以下是一个简单的案例：假如购买一栋三房两厅的自用住宅出租，自备款\$30,000，银行贷

款\$160,000。其中土地价值\$40,000，房屋价值\$100,000，其它物件（chattels）如地毯，窗帘，厨台等价值\$20,000。收入部分：预期每周的出租收入\$240，全年出租48周，全年租金收入为\$11,520。支出部分：以三年定期不还本金合约，年利率为7%，所以全年还息\$9,100，预计房地产税\$1,200，保险及其它项支出为\$500，若交由专业公司管理，负担租金收入的7.5%管理费为\$864。全年支出总计\$11,664。收入减去支出，净收入为负\$124。若有其它收入，我们可向IRD申请IR23B表格，要求退还租屋损失退税，所以全年投资结果为亏损\$124，换算起来仅每周亏损\$2.5，看起来谁都负担得起，这也是为什么新西兰出租市场投资人多如过江之鲫的原因。折旧部分：房屋以3%计算，可得\$3,000，其它物件以20%计算，可得\$4,000，总计\$7,000。加上房屋净收入\$124，所以帐面损失为\$7,124。不动产投资一般由两大收入来源：1、房租现金收入与2、不动产增值收入。假如您的房租收入扣除折旧是帐面亏损的话，您就不必缴所得税，而长期投资不动产的资本利得，在新西兰是免税的。另外值得一提的是，您的资本投入是\$30,000而不是\$160,000，若假设房地产的平均增值每年是3%（相当于通货膨胀率），十年后的房价将不小于\$208,000，扣除所有开销后不动产增值\$48,000，其平均投资报酬率将超过每年16%。看完以上的说明，是否读者对出租住宅的税务问题有了一个初步的认识了呢？在此，我还是得提醒读者朋友注意两件事：1、记得要用银行贷款来赚钱。由于银行的利率起伏甚大，长期下来影响投资结果甚巨，投资者不可不慎，最好在贷款前能广泛征求意见和建议。许多人在买汽车、家电时都盘算再三，为什么在办理巨额贷款时要由人宰割？

现阶段银行利率越来越低，一年期的固定利率甚至低过6%，投资者可以货比三家，若能运用贷款得当，可节省不少的钱。

2、要善用折旧的税务好处。这部分需要藉助于会计师及估价师（valuer）。好的会计师会帮助您建立好的税务结构，并在您与IRD之间建立良好的互信关系。至于估价师是提供完整的估价报告，有助于达到节税的目的。小富由俭，大富由天。老天爷如果不眷顾，要大富大贵当然不容易；但举手之劳就能安身立命的工作就得靠自己啦。不过，千万要记得，房地产投资是长期投资，假如还是把新西兰当作匆匆过境站的投资人，最好远离不动产。作者：徐柏生（基督城）

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com