

# 投资房产？

选择什么样的贷款可能不亚于您选择的房产。



为什么房产仍然是最重要的投资？

投资之前，制定一个计划

重要因素

合适的贷款很重要

需要了解的成本

我们随时为您提供帮助

我们的住房贷款服务不向您收取任何费用

**更好的选择成就更好的生活**

住房贷款 | 财务规划 | 风险与一般保险 | 车贷 | 商业贷款

# 如果有较好的贷款选择，投资性房产会帮助您积累财富、提供经济保障吗？

**您选择的房产不是决定您的投资成功与否的唯一因素。您的投资性贷款对您的现金流和长期收益也有重大影响。**

Mortgage Choice 帮助过千千万万和您一样的客户实现目标，成为房产投资人。

人们投资房产的原因有很多种。我们会花点时间来了解您的原因，以便推荐适合您的贷款方案。

Mortgage Choice 让贷款过程变得轻松。我们可以向您展示您能借出多少钱，让您进一步缩小寻找房屋的范围。我们还会说明您可能要偿还多少贷款，让您有机会对比租金收益。

另外，我们会说明不同的贷款功能和方案对于投资人有何特别帮助，比如仅付利息或固定利率与浮动利率贷款。



# 目录

为什么房产仍然是最重要的投资?	3
投资之前, 制定一个计划	5
确定您能买得起什么样的房屋	6
了解成本	7
合适的贷款很重要	9
选择投资策略	11
考虑税收减免	13
所有权选择	15
术语解析	16

本宣传册包含的信息仅涉及我们的贷款机构提供的贷款, Mortgage Choice Pty Ltd 已与各贷款机构达成协议, 依据协议收取佣金和其他费用。并非所有经纪人都会出售所有贷款机构的产品。

本指南提供的信息仅供一般了解, 不构成专家建议。本指南制作时并未将您的目标、财务状况或需求纳入考量。因此, 您在采取任何行动之前, 都应该认真考虑该建议是否适合您的情况。若出于法律或财务开支目的, 则不应该依赖于本指南。采取任何投资策略之前, 应该先征询合格专业人员的具体投资建议。如提及任何金融产品, 您需要先获取并查看相关《产品披露声明》, 认真考虑声明中包含的有关您的个人情况的信息, 然后决定是否购买该产品。

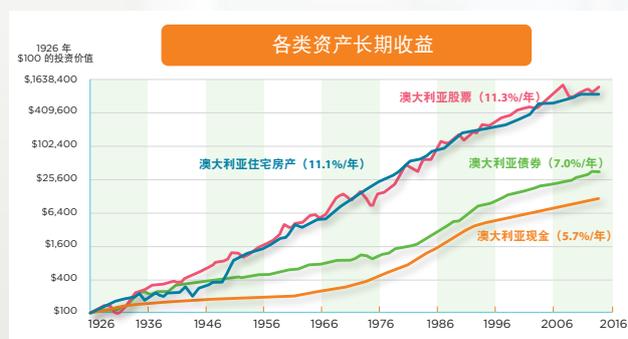
# 为什么房产仍然是最重要的投资？

关于财务自由，有很多方法可以实现这个目标。对很多人来说，房产是首选投资工具，让他们可以驶向心中的彼岸。下文列出了一些原因。

## 1 房地产市场表现依然很稳定

尽管有很多关于澳大利亚房地产市场面临危机的警告，但是，该行业依旧连年稳步增长。根据 AMP Capital 首席经济学家 Shane Oliver 的研究，自从 1926 年以来，尽管多次经历重大灾害、战争和经济萧条，住宅房产的价值仍以年均 11.4% 的速度增长。

股票市场会让您的财富瞬息万变，房产则不同，房产市场的表现相对稳定。



来源：AMP Capital, RBA, ASX  
投资有赚有赔。过去的表现不一定预示着未来的表现。

## 2 房产不是一门高深的学问

投资股票时，您需要理解技术性很强的术语，并学习专业知识，房产则不同，它没那么复杂。它看得见摸得着，每个人都很熟悉。

我们的房产投资专家 Jeremy Sheppard 表示，“人人都了解房产。”“股票市场更需要技巧。人们不难想到把房屋建在铁路边会很吵。但如果把问题换成‘每股净有形资产与股价的比率小于 1.95 的公司，是否值得买他们的股票呢？’房产很容易理解，而且每个人都可以得到现成的相关关键数据，从而作出明智的决策。

## 3 房产提供较有力的杠杆

根据您的借款能力和您计划购买的房产，银行可以借给您高达房产价值 90% 的资金。相比之下，您也许只能借到相当于股票投资组合价值 50% 的资金——这就叫做保证金贷款。

换言之，您不必使用自己的全部资金来增加投资组合，而是以较低的利率使用银行的钱来积累资产。

### Sheppard 解释道：

如果我有 \$25,000 可以用于投资，我可以购买价值约 \$100,000 的房产，当中包含印花税、法律服务费等费用。这种情况是假设贷款价值比 (LVR) 为 80%。

如果价值 \$100,000 的房产升值了 10%，我就赚了 \$10,000。在这种情况下，\$25,000 投资的税前未变现收益为 \$10,000，投资收益率 (ROI) 达到 40%。



## 4 您可以控制房产价值

您可以通过一些策略（比如装修、建房土地分割和开发）来提升房产价值，而不必依赖自然市场周期等待其升值。其他类型的资产则不同，您没有办法改变货币或股权的价值。

Sheppard 表示，“相对于股票、定期存款、外汇持有等资产的价值，房产价值更容易控制。虽然在很大程度上，一个人愿意为您的房产支付多少钱是由市场决定的，但是您对房产的价值也能进行一定程度上的控制。而股票价格则纯粹是由市场决定的，您完全无法影响它。”

同样地，Sheppard 补充道，您可以通过自我管理、出租房间或向租户提供家具齐全的出租房来控制现金流。

显然，您在某种程度上受到房屋所在市场供求关系的限制，但是，您可以利用您的创造力和心思来满足市场需求，从而提升房屋价格。

## 5 您可以协商价格

与价格固定的股票不同，您可以随时协商房屋价格。“您可以通过调查和人脉购买一处低于市场价的房屋，这完全合法。” propertyupdate.com.au 的创始人 Michael Yardney 说道。“而在购买股票时，如果您使用上述策略，就会进监狱，因为这种‘内幕交易’的行为是违法的。”

## 6 您可以享受税收优惠

通过房产，您可以申报投资费用以减免税款，让您的应纳税额更低。这使得澳大利亚的房产投资更具吸引力，也更让普通的澳大利亚人负担得起。

如果您出售一座持有时间超过 12 个月的投资性房产，您只需要为其中一半的利润缴纳资本利得税。

## 7 您可以申报折旧抵税

您可以根据房屋年限，对房屋实体和家具的折旧或自然贬值申报数千澳元抵税。

Sheppard 解释道，“在房屋使用周期内，投资性房产的建造成本可作为税务减免项进行核销。如果某个地块上的某栋房屋建造成本为 \$100,000，且房屋为出租用途，那么，您每年可以申报 \$25,00 的税款减免，从建造之日算起，申报 40 年。如果您选择提高申报额，则可缩短申报期。”

您还可以申报固定装置和装配件的减免。当中包括地毯、窗帘、抽油烟机等等。

他说，“这表示，在一段时间内，您是对并未产生支出的事项申报支出费用。钱还未花出去，您便已获得退税。这让您享受到股票投资者无法享受的税收优惠。”

最终，这些物品会变得破烂不堪，不得不换掉。但是，折旧在您购房后的前几年时间里为您提供了现金流，一解您的燃眉之急。

“这为租金和资产净值的增长赢得了时间，从而能够在上述费用最终来临时可以应对。或许也有些地毯已经使用超过 10 年，即便您已经将地毯的全部价值申报了税款减免，但其仍有使用价值。”

## 8 稳定

股票市场的财富瞬息万变，房产市场则不同，由于房屋的交易时间较长，该市场也更稳定。

交割一栋要购买的房屋平均需要花费大约六周的时间，而卖出一栋房屋则需要大约三个月的时间。这就减少了不稳定性，避免了价值大幅波动，同时可以防止短期投机者。

但它也并不是毫无风险。我们接下来将讨论一下房产投资的弊端。

# 投资之前，制定一个计划

**成功的投资离不开一个关键要素——计划。租赁型房产属于一项重大的财务开支，那些花时间寻求专业建议并认真制定计划，然后才付诸行动的房东，才能收获最佳的结果。**

您需要在安排“看房”之前及早考虑下列重要因素：

## 您当前的财务状况

- 您购买投资性房产的资金准备得如何？尤其是面对避无可避的空置期，您准备好资金了吗？
- 您能否买得起一栋既能吸引优质租户，又能保证长期稳定价格增长的高品质房产？

## 您的目标是什么？

- 您是否已准备好，并且有能力长期持有投资？
- 在不久的将来，您是否需要动用您的资本（投资资金）？

## 您需要多少资金？

和购买住房一样，购买投资性房产也需要一大笔预付费用和持续维修的费用。

与租赁型房产相关的具体成本概要信息请见第 7 页，看看您是否符合这些情况。

## 您可以借出多少资金？

预先知晓您的借款能力有助于您了解自己买得起的房屋类型和地段（请参阅第 6 页）。

## 您是否需要现金存款？

您知不知道，如果您拥有住房，您也许可以使用房屋资产净值来代替现金存款？（请参阅第 6 页）。

## 关键标准——可负担能力和租户吸引力

您的投资性房产将充分满足两个关键标准——您能负担得起，且对广大租户有吸引力。

## 可负担能力？

在成为房东的前几年时间里，您的房产将进行负扣税（更多信息请参阅第 13 页）。也就是说，拥有这栋房产的花费高于租金收入赚取的收益。虽然这种情况有利于节税，但您依然要确保您的家庭预算可以应对开支，尤其是偿还贷款。

如果您会这么考虑，就会专注于寻找价格更经济的房产，因为这可以让您的抵押贷款更易于管理，同时不会让您无力应对利率变动。

即使是最好的房产也会经历一段时间的空置期。由于您不可能只出售其中一部分来帮您度过艰难的时期，因此，留一些闲钱作为缓冲也是有必要的。它可以在您的房产没有带来收入时承担您的还贷开支和其他费用。



### 房贷还款计算器

请浏览 Mortgage Choice 网站上的房贷还款计算器

(<https://www.mortgagechoice.com.au/home-loans/calculators/how-much-can-i-borrow.aspx>)，看看您需要为您的投资性房产每月偿还多少贷款。请记住，贷款利息可以申报为税款减免。

## 租户吸引力

无论一栋房产对您来说多么实惠，如果它无法吸引优质租户，就不能称之为一次成功的投资。

提升房产对租户的吸引力有几个要素，比如所在位置交通便利、配备大量当地设施（比如商店、学校、娱乐设施）以及附近能提供就业机会。

您投资的房产类型也很重要。

确保寻找的房屋具有良好的安保、漂亮的外观、低维护花园和独立车位，这种类型的房屋通常在租户中非常抢手。

一旦您明确了自己当前的状况、自己的个人目标和购买投资性房产的负担能力，就可以开始建立或扩大您的房产投资组合。

# 确定您能买得起什么样的房屋

寻找合适的房屋是投资过程中一个有趣的环节，但前提是您需要确保自己在财务方面高枕无忧。首先是根据您的借款能力了解您能买得起什么样的房产。

## 了解您的借款能力

如果您已经拥有住房，您就会很熟悉贷款机构遵循什么样的流程来确定您的“借款能力”。投资性抵押贷款的操作流程类似，但有一个主要区别，即除了固定收入之外（工资或薪酬），贷款机构还会考虑您的潜在资金收入。

这可以提高您的收入和借款能力。

利用房产赚得的租金可以让首次购买投资性房产的人压力更小，而购买自住房的人则无法获得这种好处。也许您会错过政府的首次置业补贴 (FHOG)，但是，算一笔账，或者让您的 Mortgage Choice 经纪人帮您计算总和，您就会发现，节税金额和长期房租收益可以让您取得财务制高点。

如果您已经拥有住房，您也许就不需要现金存款来为投资性房产筹措资金。

如果您已经累积起房屋资产净值（房屋的市场价值和贷款余额之间的差额），那么您或者可以利用资产净值代替现金存款。

下文中说明了如何利用资产净值。假设您的住房价值 \$800,000，而您的贷款余额为 \$300,000。

\$500,000 的差额即为您的资产净值。

假设您满足其他贷款标准（比如赚取了足够的收入），很多贷款机构都会让您拿出高达 80% 的资产净值用作投资性房产的定金。使用 Mortgage Choice 网站上的借款能力计算器 (<https://www.mortgagechoice.com.au/home-loans/calculators/how-much-can-i-borrow.aspx>) 算出您的借款能力。



## 获得预审批

争取获得贷款的书面预审批十分重要。它对您的价格负担能力设定了一个明确的限制，这将缩小您寻找房屋的范围，并让卖方经纪人知晓目前您有能力购买。这让您在正式的价格谈判中占据更有利的地位。

预审批还意味着您可以满怀信心地参加谈判或拍卖会竞价，因为您很确定自己准备好了资金。一旦选定一座投资性房产，您的贷款审批过程将快速而简单。

请注意，预审批通常会持续一段特定的时间，并且只有当您的财务状况保持不变时，预审批才会保持效力。



# 了解成本

**投资性房产包含两大成本：预付购房费用以及持有和维护房产所需的持续费用。您的预算需要将这两项同时纳入考量。**

## 预付购房费用

有些预付费用可以申报持续税款减免，比如，某些贷款费用可以抵扣五年。法律服务费之类的其他大部分购房成本将算入房产成本基数中，用于计算房产销售的资本收益（详情请参阅第 14 页）。

预算中包含的主要预付费用包括：

## 购房前检查

购房前害虫和建筑检查很有必要，它可以避免各种意料之外的麻烦，比如建筑缺陷、违章工程以及害虫问题，而解决这些问题可能需要支付高昂费用。聘请一家声誉良好的公司进行检查大约需要花费 \$400。

## 分层所有权调查

如果您投资的是单元、公寓或其他由独立产权单元和分权共有房产组成的建筑（可以包括排屋），则有必要进行分层所有权调查。

通过调查可以发现各种潜在问题，比如建筑是否存在纠纷；房屋是否存在大额未付维修账单，或者维修的质量是否符合标准。

分层所有权调查的费用大约为 \$250。

## 印花税

印花税是基于所支付的房屋价格征收的州政府税项。印花税的成本计入您的房产资本价值中，从而将减少您出售投资性房产时需缴纳的资本利得税。



### 了解更多信息

更多关于购房相关成本的信息，请参阅 [Mortgage Choice 网站](https://www.mortgagechoice.com.au/home-loans/first-home-buyers/tips-and-tools.aspx) (<https://www.mortgagechoice.com.au/home-loans/first-home-buyers/tips-and-tools.aspx>) 上的说明书。

## 贷款成本：

可能包括：

- **贷款申请费** - 最多 \$700
- **贷款机构的估价费** - 大约 \$300
- **贷款机构抵押贷款保险 (LMI)** - 根据借款金额占房产价值的比例确定的单笔支付保险金。只有当您的贷款金额超过购买价格的 80% 时，才需缴纳这笔费用。

## 法律服务费

也称为“过户费”，包括将房产从卖家名下转出并转入您的名下的费用，这个过程通常由您的律师完成。这笔费用通常最高为 \$1,000，具体取决于您聘请谁为您完成过户事宜，以及交易的复杂程度。

## 延续性费用

作为房东，您需要承担与持有和出租投资性房产相关的各种费用。其中大部分费用可以申报税款减免（时常与您的会计师核查），这样您的账单就更容易管理。

延续性费用通常包括：

- 会计/税务代理服务
- 物业管理费
- 市政厅管理费和水电
- **保险费** - 建筑保险可为一幢结构物的价值投保，而房东保险则为投资者提供了更为全面的保障。它通常对租户造成的损坏提供保障，如果租户伤到自己，则提供法律责任保险。
- 如果您的租户突然搬离，您损失的租金收入还可得到保险赔偿。该保险费通常涵盖建筑保险。房东保险的范围不包括租户的个人财产。请务必确保租户了解其个人保险义务。
- **租约费用** - 包括草拟租约的法律服务费。
- 地税
- 出租和续租费用 - 包括广告费

- 贷款利息 - 如果您使用浮动利率贷款，则需要在预算中考虑到偿还较高贷款金额的可能性。
- 支付给房产代理的管理费 - 如果房产采用专业管理，预计需要支付的费用大约为毛租金的 7%。您可以自己管理房产，从而减去这笔费用，但是，可能会遇到大麻烦。
- 维修保养费包括清洁费或园艺费。

请记住，投资性房产应该被视为一项长期资产。对于租赁型房屋，可能需要支付一大笔预付费用，此外，在正常市场环境下收回这些成本要花很长一段时间。

用房租收入还清贷款可能也需要很多年。请记住，尽管您可能要经历一段没有收入的时期，但您的投资依然在背后默默为您积累财富。

小贴士!

### 有用的链接

请访问网站 [www.genworth.com.au](http://www.genworth.com.au) 查看贷款机构抵押贷款保险 (LMI) 计算器。有些贷款机构会让您将 LMI 费用增加到贷款中，从而提高您的成本，因为您需要在很长一段时期内为这笔保险费支付利息。

访问 Mortgage Choice 网站 (<https://www.mortgagechoice.com.au/home-loans/first-home-buyers/tips-and-tools.aspx>)，查看 LMI 说明书

小贴士!

### 重要须知

您可以通过以下措施降低租赁型房屋遭受损失的可能性和提出保险理赔的成本：

- 在门窗上安装安全锁（可以减少保险费）。
- 安装烟雾报警器（有些州的法律要求）。
- 提供安全系统。
- 执行定期维修计划，减少火灾危险（比如排水沟的树叶引发的火灾）。



# 合适的贷款很重要

**选择合适的贷款为您的投资筹措资金很重要，因为灵活而功能完善的抵押贷款可以成为一个有用的财务工具。正是因为合适的贷款对于调查市场、找到理想的投资性房产很重要，所以有必要选择一种低利率、低费用且能灵活满足需求，从而让您充分利用投资的贷款。**

投资性抵押贷款的利率可能略高一点，不过具体取决于贷款机构、您购买的房产所在的地区以及您选择的房产类型。一般来说，投资贷款与住房贷款的机制很相似，通常需要根据贷款本金、利率和期限偿还贷款。

## 专属于投资者的贷款方案

和购买自住房一样，您可以选择使用基本可变利率贷款为投资性房产筹措资金，也可以使用功能更多的标准浮动利率贷款。但是，有一些特定的贷款方案可以为房东带来特别的收益。

### 固定利率贷款

很多投资者选择使用固定利率贷款，他们做出这种选择有充分的理由。

如果选择固定利率贷款，每年需要支付的年度利息费就可以提前预知。也就是说，（如果贷款机构允许这样做）房东每年可以提前支付多达 12 个月的利息，这项费用可以申报税款减免。当您的其他收入来源（比如工资和薪水）高于常人时，这种方法将多年的税额摊平。

这种策略成功与否取决于是否有充足的现金预付利息，最好与您的税务顾问沟通，确保您可以将全部利息费作为当前纳税年度的费用申报。

### 只付息贷款

和大多数其他贷款类型不同，只付息贷款仅支付贷款利息，不偿还本金。当房产卖出之后，再偿还本金。

由于一些投资者的目标是通过房产交易赚取利润，而非最终完全拥有房产，因此，只付息贷款对房东很有吸引力。

这种类型的贷款具有两大优势：一是每月还款额比本金+利息的贷款少。二是您偿还的所有款项都可抵扣税款，因为它们不牵涉贷款的资本偿还。

大多数贷款都允许在有限的时间内只付利息，一般来说，这个期限最多为五年。在此之后，您需要和贷款机构再次协商还款事宜。

### 信贷额度贷款

信用额度贷款允许借款人在有需要时从贷款中取出特定额度的现金。每个月，贷款余额减少的数目等于存入的现金金额，贷款余额增加的数目等于提款、直接借记或现金支取的金额。

这种贷款通常没有规定还款金额，所以最适合经验丰富、有节制且认真管理贷款的投资者。

更多信息请查看 Mortgage Choice 网站

(<https://www.mortgagechoice.com.au/home-loans/first-home-buyers/tips-and-tools.aspx>) 上的住房贷款功能说明书。或者，如果您需要专门的意见，请咨询您的 Mortgage Choice 经纪人，他可以向您推荐最适合您的个人情况、目标和预算的贷款类型。



# 选择投资策略

投资房产时，除选择适合您的地方之外，还有其他工作要做。经验丰富的投资者会制定出符合预算、目标和需求的策略。

如前所述，您的投资性房产会带来两种类型的收益组合：固定租金收入和资本增值。

## 计算收益

租金收益通常是指“收益率”，它的计算方式是，用年度租金收入除以房产价值。比如，一栋房产的市场价值为 \$500,000，每周可收入租金 \$485，或者每年可收入租金大约 \$25,220，则租金收益率（除去开支前）大约为 5%（\$25,200 除以 \$500,000 再乘以 100）。了解房产收益率很有帮助，因为它能让您比较不同房产的租金收入，以及对比租金收入和其他类型的投资。

$$\frac{\text{年租金}}{\text{市场价值}} \times 100 = \text{租金收益}$$

$$\frac{25,200}{500,000} \times 100 = 5\%$$

## 关注收益率策略

如果您不想借太多钱，或者您希望依靠其他收入来源生活，那么，关注收益率很有帮助。在有些地区，租金收益率可以高达 10%，这是一项极高的收益。另一方面，长期价格上涨不可能像大都市的房屋那样迅猛。找到“正值杠杆”的房屋甚至也是有可能的，这种房屋的租金可以填补所有房产开支，甚至会为您预留额外的收入。（更多关于“杠杆”的信息请参阅第 13 页）。

相比之下，大都市地区（尤其是州和领地的首府）赚取的租金收益率大约为 4% 到 5%。这可以和很多现金投资的收益相媲美，但请记住，您还将获得长期资本增值带来的收益，它可以计入您的房产总收益中。

## 追求资本增值

在合适的位置以合适的价位购买合适的房产，则有可能带来很高的资本增值回报率。

如果您的目标是实现资本增值，那么您可以一直持有房产，直到其投资价值出现大幅增长，这一点很重要。对有些投资者来说，这不是问题，因为如果房屋出现负扣税，可以申请税款减免，不过，还是要计算一下，看看这个策略是否适合您。

小贴士！

### 做好准备

对于您真心希望投资的房产，向卖方经纪人咨询，让其给出关于该房产租金收入的书面意见。贷款机构通常会在贷款评估过程中要求这样做。



# 考虑税收减免

**租赁型房产可以享受大幅税收减免，这使得该种类型的房产更优于其他资产类别，这也是住宅房产备受澳大利亚投资者青睐的原因之一。**

和所有的税收事项一样，针对您的情况获取专业税务咨询建议很重要，因为一旦出错，就可能意味着失去减税优惠或接受税务局的审查。通过注册税务代理人递交纳税申报单产生的费用可以抵扣税款。

保存好投资性房产的各种记录是一条必须遵循的黄金法则。将您的家庭开支与租赁型房产相关开支区分开来，并将所有用于申报税款减免的费用收据保存好。如果您需要接受税务局的审查，就需要这些收据为您的税款减免提供证明。

## 杠杆

在投资中，“杠杆”是指借钱购买资产。大部分投资者使用某些抵押贷款形式的杠杆来为他们的租赁型房产筹措资金。贷款利息通常是购买房屋的主要开支，但在房屋出租之后或者用作出租用途时，它可以申报为税款减免，这可以大大降低贷款成本。

## 负扣税 - 申请购房成本抵税

当拥有租赁型房产的成本超出每年该房产带来的收入时，就发生了负扣税。这就产生了应税亏损，通常可以抵消其他收入，比如您的工资或薪水，从而实现节税。

比如，比尔拥有一栋租赁型房产，每年可创造 \$25,000 的租金收入。拥有该房产的成本（包括贷款利息）是 \$30,000。所以比尔的应税亏损是 \$5,000，他可以用这部分费用抵消工资的应纳税额。

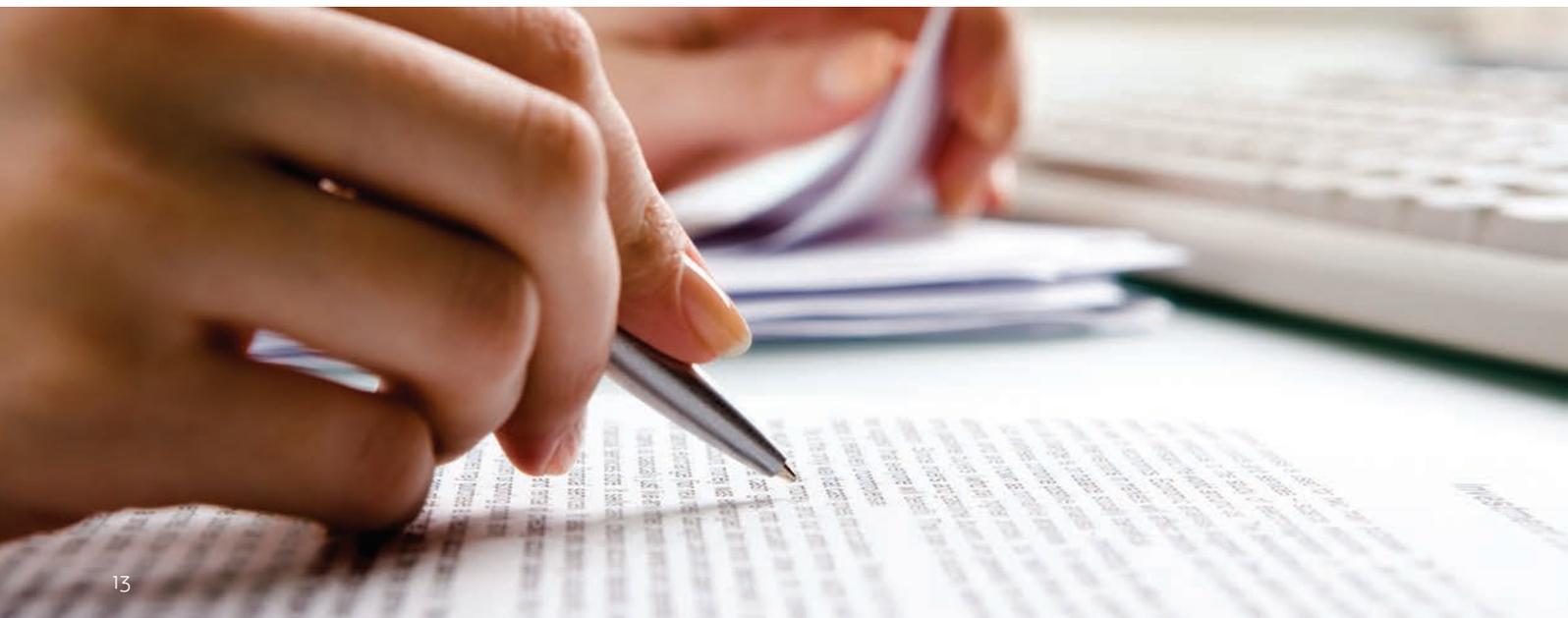
如果您提前知道您的投资会记录财政年内的一项损失，您可以向税务局申请减少您工资的应纳税额。这就是“工资预扣变更”，它可以真正增加您个人的现金流。向您的税务顾问或会计师咨询更多详细信息。

即便如此，亏损依然是亏损，而投资的主要目的是在某一阶段赚钱。当贷款最终还清后，租金收入不再用于填补偿还的贷款时，或者当您卖出了房产并获得了利润时，就可以赚钱。

## 正值杠杆 - 可以实现

如果投资每年带来的租金收入超过拥有该房产所需支付的成本，则该投资属于正值杠杆。

比如，某房东每年可以收到 \$20,000 的房租，但只需要支付 \$15,000 的房屋相关成本（含贷款利息）。在这种情况下，\$5,000 的差额就代表利润，也属于房东的额外收入。由于该利润需要纳税，因此，拥有正值杠杆房产的房东需要留出资金来支付他们每年为自己的投资而应缴纳的税费。



## 可以申报税款减免的持续费用

无论您的投资性房产属于负扣税还是正值杠杆，只要房屋被租赁出去或者用作租赁用途，各种房产相关的费用都可以申报为税款减免。如果房产脱离了市场一段时间，比如经历了一场改造，您就无法申报这段时间内产生的相关费用。

上述大部分费用通常都可以立刻抵扣当年的税款，而其他费用，比如贷款费用，则必须以多年为周期申报。

只有当您确定了出售房产获得的所有资本收益后，才能申报购房相关费用（包括法律服务费和印花税）。申报租赁型房产的费用时，您应该经常向有资质的会计师或税务代理咨询，获取专门的意见。

## 资本利得税

资本利得税 (CGT) 是针对您出售房产时的所得利润征收的一种税。它以出售价格与购买价格之间的差额为基础，购买价格可以包含购房费用、法律服务费、印花税、其他预付费用以及您承担的改良性（改造）资本支出的总和。

资本利得税适用于 1985 年 9 月以后购买的房产。对于 1999 年 10 月之后购买的房产，最高可享受 50% 的资本利得税折扣（具体资格取决于投资性房产的所有权结构，请咨询您的税务会计师了解更多信息）。

关于资本利得税的计算，税务局会将您签署购房合同的日期（而非房屋交割日期）视为购房日期。出售房屋之前，先查看一下日历，只有当您拥有房屋满 12 个月时，折扣才能生效。资本利得税可能比较复杂，所以，出售投资性房产时，请务必咨询您的会计师。

## 折旧费

折旧费是投资性房产享有的一种重要税赋优惠。很多与租赁型房产有关的费用都需要花现金享受税款减免，折旧费则不同，即使没有现金支出，也可以申请折旧减免。

有两类主要的折旧费可以申报。第一类是家具与设施，比如壁炉、热水器、灯具和地毯。第二类是建筑本身折旧。如果您的房产是 1985 年至 1987 年间建造的，建造成本每年可以申报 4% 的折旧费。而在 1987 年以后建造的房产则每年可享受 2.5% 的折旧率。请访问 [www.ato.gov.au](http://www.ato.gov.au)，查看折旧率清单和折旧物品的有效使用期。

关于折旧费，请寻求专业帮助。建筑成本估算师可以检查您的租赁型房产，并制定完整的折旧计划，确保您既可以享受折旧减免，又不会提出过高申报（这可能会导致税务罚款。如果您的数据不正确，尝试预估您自己的折旧费可能会导致税务罚款。）



# 所有权选择

## 如何投资

可以通过多种所有权形式持有房产 - 以您自己的名义持有；通过信托持有；公司持有；或通过自己管理的超级基金持有。重要的是，要在购买之时选择合适的所有权结构，因为后期更改房产证需要高昂的费用。

## 以联权共有的方式投资

房产所有权在两人或多人中等额均分，收入和费用也以同样的方式划分。如果所有业主都希望在可预见的未来收到相同的年度应纳税收入，则上述所有权形式通常能发挥最大的效用，因为如果不这样的话，负扣税带来的赋税优惠会被稀释。

## 以单一（私人）购房者的身份投资

以这种方式购买的房产仅登记在一个人的名下。通过这种方式，房租收入归您一个人所有，与房产相关的费用也只能抵消您的应纳税收入。

## 通过公司投资

使用公司结构投资租赁型房产可以带来很多好处，尤其是当有很多共同所有者时，而且这种类型的房产会带来充分的应纳税利润。如果某个所有者想退出所有权计划，可以很容易地出售自己的股份，并且公司的税率低于个人最高税率。但是，成立和维持公司需要花费巨额资金，而且公司的运营必须遵守严格的法律要求。

同样需要注意的是，在股东之间分摊应税亏损通常是不可能的事。如果您想利用公司结构投资租赁型房产，最好先与您的会计师谈谈。

## 利用信托投资

信托形式的所有权结构可能比较适合正值杠杆的房产，因为信托对于分配应纳税收入和提供资产保障很有帮助。但是，信托的建立和维持可能很复杂，所以，关键是要咨询您的会计师，获取专业意见，了解信托是否适用于您的房产投资。

## 以分权共有的方式投资

这种所有权被分成多份，各方的所有权份额明确不同。比如，如果其中一方收入较高，房产的所有权可以按照 75/25 的比例分割。通过这种方式，四分之三的亏损被分配给收入较高的所有者。当然，这一分配比例也适用于房产带来的收入。



### 重要须知

请查阅我们的检查清单，看看您是否做好了准备，决定成为一名房产投资者：

- 您已制定购房预算，并且对于承担房产的持续费用充满信心。
- 您已拟定个人资产负债表，列明了您的负债和资产，并且相信有某一栋投资性房产与该资产负债表相符。
- 您已对市场 and 各区进行过调查，并且清楚地知道您希望购买和能买得起的房产类型。
- 您已收集了足够的信息来申请贷款：
  - 工资单（如果是自雇人士，则提供 2 年的纳税申报表）
  - 足够的身份证明文件
  - 房产经纪人说明该房产可能带来的租金收入的信函。
- 您已选择一名转让员/律师。
- 您已指定一名房产管理员。



# 术语解析

## 申请费/开户费

为弥补贷款机构考虑和处理贷款申请时的全部或部分内部成本而收取的费用。这些费用有时需要预付，除非贷款申请被拒绝，否则通常不予退还。

## 资产

个人当前的全部所有物，比如房产、储蓄账户、汽车、家庭财产、养老金、股票等。

## 资本收益

当您以高出购买所付金额的价格出售一项资产时获得的金钱收益。此类收益可能需要纳税。

## 定金

购买房产的第一笔现金开支，通常在交换合同后支付。

## 资产净值

不受任何贷款机构权益规限的资产价值，例如，一栋价值 \$500,000 的房产，若未清抵押债务为 \$150,000，则抵押资产净值为 \$350,000。

## 首次置业补贴 (FHOG, First Home Owner Grant)

许多州政府都向首次置业者提供财政补贴，帮助他们满足购房成本需求。

## 只付息贷款 (IO, Interest Only)

在这种贷款中，每次还款时，都只需要支付根据本金计算的利息。

## 联权共有

两人或两人以上等额持有房产。如果一方过世，其所持份额将转移给在世者。这通常适用于已婚伴侣。

## 贷款机构抵押贷款保险 (LMI, Lenders Mortgage Insurance)

贷款机构享有的一种保险形式，主要是为了防止贷款遭遇违约和抵押品被出售导致的财产损失。

借款人一次性自付保险费。受保对象是贷款机构，而非借款人。

## 信贷额度贷款

一种灵活的贷款形式，使用的具体信用额度由借款人酌情决定。一些贷款机构也将其称为净值贷款或再贷款。

## 抵押

一种贷款抵押形式，通常以房产作为抵押。如果抵押人无法偿还贷款，贷款机构（抵押权人）有权取得房产。

## 抵押人

用房产作为抵押品为贷款提供抵押的借款人。

## 对冲账户

与住房贷款关联在一起的交易账户。该账户的余额可以冲抵住房贷款余额，帮助减少借款人支付的利息和总体贷款期限。

## 本金

未偿还的贷款额，是贷款利息的计算依据。

## 随意取款功能

让您额外还款，且必要时可以使用额外还款资金的一种贷款功能。

## 抵押品

通常指作为贷款抵押物的房产。

## 印花税

印花税依据房屋购买价格采用浮动算法计算。首次置业者或许可以享受重大的过户印花税减免。减免金额因州而异。

## 分层所有权

这种房屋所有权形式通常与单元、公寓和排屋有关，在这种所有权中，业主对特定单元持有产权，物业规划图中多采用这种叫法。

## 勘测图

显示地块边界和地块上的建筑位置的规划图。

## 分权共有

多人对某一栋房产持有独立、明确的份额。如果其中一人过世，则相关份额成为已故者的遗产，而不是像联权共有那样转移给其他房产所有者。每位所有者都持有具体的所有权份额，并且有权处置各自的权益。

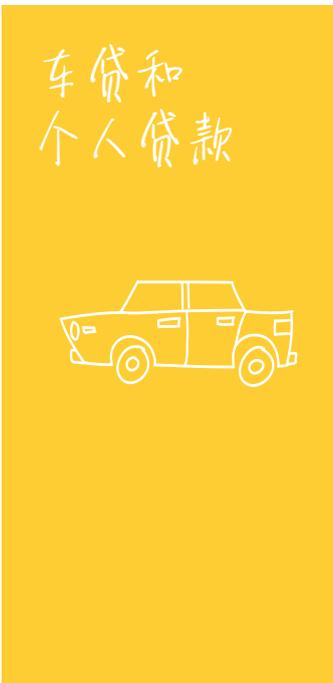
## 期限

贷款持续时间或贷款期的特定组成部分。

## 估价报告

详细记录专业人员针对房产价值提供的专业意见的报告（贷款机构通常要求提供）。





## 为什么选择 Mortgage Choice?

因为我们致力于帮助澳大利亚人毫无负担地过上他们想过的生活。Mortgage Choice 的资深专家们（经纪人和财务顾问）提供专业服务，我们可以利用这些服务帮您管理财务，让您投身到生活中至关重要的事情中去。



# 为什么选择 Mortgage Choice?

- **适合您的贷款。**对 Mortgage Choice 而言，帮助您选择合适的住房贷款是我们唯一重要的事情。因此，无论您向我们众多的贷款机构申请哪一种住房贷款，作为您的 Mortgage Choice 经纪人，我们得到的报酬都是一样的。
- **选择众多。**我们可以将众多贷款机构（包括大型银行）提供的几百种优势贷款方案进行比较。
- **压力更小。**从贷款到交割，我们帮您准备相关文件，递交申请，向贷款机构跟进情况，让您享受更多轻松与便利。
- **无任何费用。**我们提供的住房贷款服务不会向您收取任何费用，因为贷款机构会在您的贷款交割之后将报酬支付给我们。
- **产品多样。**我们还提供财务规划、商业贷款、车贷、个人贷款、资产融资、一般保险和信用卡相关服务。



立刻联系我们

电话 13 77 62 网址 [MortgageChoice.com.au](http://MortgageChoice.com.au)

Mortgage Choice Pty Ltd 澳大利亚公司编号 (ACN) 009 161 979。澳大利亚信贷许可证 382869。Mortgage Choice Financial Planning Pty Limited ACN 158 645 624。澳大利亚金融服务许可证 (AFSL) 422854。