

# 首次购房真的比租房便宜吗？哪些投资物业的费用和收费可以免税？

澳星财富管理 2022-04-28 14:28



## 上周拍卖情况汇报

| 地区   | 清盘率 | 去年同期 | 售出  |
|------|-----|------|-----|
| 墨尔本  | 64% | 80%  | 305 |
| 悉尼   | 57% | 83%  | 312 |
| 布里斯班 | 64% | 81%  | 45  |
| 阿德莱德 | 81% | 83%  | 71  |
| 堪培拉  | 71% | 94%  | 24  |

### 截止时间

4月28日下午 14:49

Source:

<https://www.domain.com.au/auction-results/melbourne/>



## 本周热点分析

### 首次购房真的比租房便宜吗？

Greant South Bank 有一项对 1500 名首次购房者的民意调查发现，最近有超过五分之二房主支付的抵押贷款少于租金。**42%** 的当前房主实际上支付的抵押贷款比租房要少，而另外 **26%** 的人支付的费用大致上差不多。

所以持有一套房产实际支付情况比购房者预期的情况要更加实惠。



**Great Southern Bank 的首席客户官 Megan Keleher** 表示，这说明许多潜在的购房者高估了持有住房贷款的成本。

“我们的研究表明，许多首次购房者在房租上的花费实际上比在抵押贷款上的花费要多——而且这种趋势在当前的租赁市场上只会增加。”

“我们知道许多年轻买家在买房所需要面临的主要挑战之一是存钱，而不是持续还款。”



对于正在租房并打算购买房产的首次购房者，**61%** 的人预计每月支付的抵押贷款将低于现有租金，而 **30%** 的人预计抵押贷款支付的费用将高于租金。

**Ray White 的首席经济学家 Nerida Conisbee** 表示，由于政府有许多购房激励措施，以及房地产市场有所放缓，购买看起来比租房要好得多。

她说：“对于租房者来说，现在是一个特别具有挑战性的时期，自疫情开始以来，房屋租金飙升了 17% 以上，而且与房价不同，租金市场看起来也不会很快下降。”

如果银行贷款利率上升，可能情况就会改变，还贷压力会有所提高。

**但 Nerida Conisbee 仍然表示**“即使利率上升，今年可能支付的抵押贷款少于租金的首次购房者数量可能会增加。”

### Mortgage reality for current homeowners

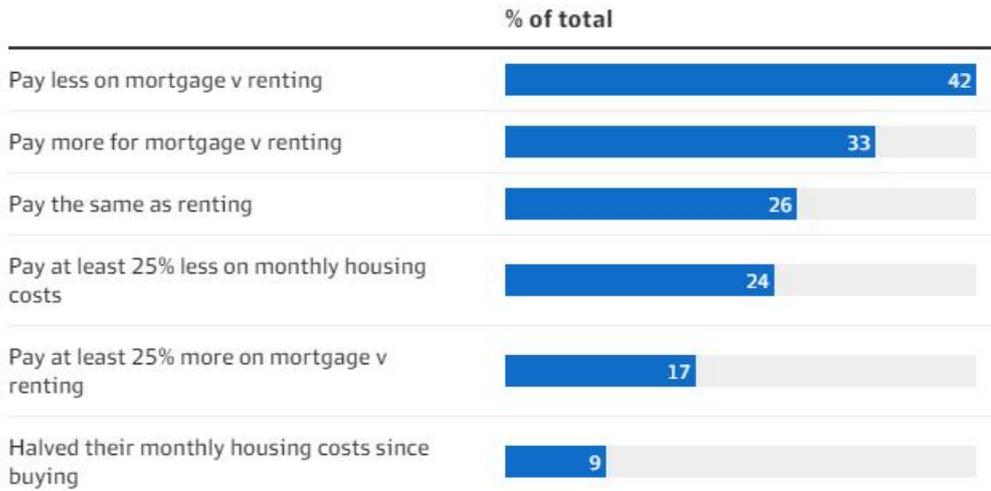


Table: Financial Review • Source: Great Southern Bank

**SQM Research** 的数据显示，在过去一年中，一些首府城市的租金要价上涨了 **21%**，随着可供出租房屋的数量降至临界水平，未来几个月可能会进一步大幅上涨。

她说：“一段时间以来，利率一直处于低水平，这使得住房贷款更加负担得起。”

“还有一系列可供首次购房者使用的政府计划，可以帮助减少购房者首次贷款所需的借款金额。”

**Great Southern Bank** 的 **Keleher** 女士表示，购房比租房更实惠并不奇怪。

Source:

<https://www.afr.com/property/residential/buying-cheaper-than-renting-for-40pc-of-first-home-buyers-20220419-p5aed0>



## **聊聊投资那些事儿**

### **哪些投资物业的费用 和收费可以免税？**

每年报税时，我都在想，在澳大利亚，是否只有房地产投资者是唯一一个期待提交纳税申请报表的人！

因为房地产投资不仅为我们提供了通过购买创收资产创造长期财富的能力，而且澳洲的税收制度也允许我们在此过程中申请合法退税。

重要的是要了解哪些费用和收费可以免税，哪些会让税务局觉得你在越位？我们就一起来了解一下相关知识。



当投资者购买房产时，必须在一开始就支付一些费用。

**其中包括银行费用、法人团体费用、产权转让费用、印花税，以及可能的贷方抵押贷款保险。**

然而，所有这些成本都不需要让投资者完全自掏腰包。

只要有一点税务知识和一些专业人士的建议，您就可以将您购房时产生费用，以及与您投资的物业产生收入相关的大部分持续成本申请为税收减免。

就投资物业而言，准备纳税申报表和申请扣除可能会很复杂，因此请专业的房地产的会计师寻求建议来为您做这件事很重要。

当然，会有一些与投资房地产相关的费用，但扣除这些费用的标准各不相同。

### **哪些费用不能免税？**

**一般来说，您不能为以下情况申请减税：**

- 与购买投资物业的调查或购买可行性相关的任何费用
- 不是您支付的费用，例如您的租户支付的电费
- 与投资物业租金或收入无关的成本
- 投资物业转让成本
- 投资物业转让印花税
- 待售投资物业广告费

然后，就 Capital Gains Tax 而言，您可以将这些费用添加到投资物业的基础成本中或降低基础成本费用。



### 什么可以申报减税？

购买和维护投资物业相关的一系列费用可以立即减税申报，并且可以在其发生的收入年度申报。

#### 其中一些费用包括：

- 为您的投资物业的租户做广告的费用
- 银行收费和贷款利息，包括固定还款的违约金
- 法人团体费用和收费
- 市政费、电费、煤气费和水费（除非这些费用由租户承担）

- 建筑，建筑室内和公共责任保险
- 投资物业的一些法律费用和租赁文件的相关费用
- 折旧（涉及与建筑物和财产中的固定装置或配件相关的磨损）
- 除害虫
  
- 维修费
- 维护和服务成本
- 园艺和割草费用
- 支付给投资物业代理和建筑质量检测师的任何费用和佣金
- 任何旅途和汽车费用

您可以为购买投资房产或支付任何必要的维修或翻新而借出的贷款所产生的利息费用可以申请扣除——**只要房产正在出租或可供出租**。

在出租投资物业的过程中产生的一些法律费用也可以申请税收减免。

当然，**投资者每年都可以申请无数合法的税收减免**，这就需要投资者把这些额外的费用记录都单独保存起来方便申请。



Source:

<https://propertyupdate.com.au/which-fees-and-charges-are-tax-deductible/>

## 往期推荐

### 往期回顾:

澳星金融第八十四期: [昆士兰州领跑全国房产成交量](#)

澳星金融第八十三期: [资本增长速度下降, 租赁市场重新加速](#)

澳星金融第八十二期: [香格里拉酒店进入墨尔本市场](#)

星周刊第八十一期: 美国冷藏设备巨头将在西悉尼建 2.5 亿的冷藏库

星周刊第八十期: Dexus 上市公司以 2.5 亿澳元的价格成立医疗地产基金

### 澳星空中课堂系列视频:

<9> 对话律所合伙人

<8> 贷款大比拼之富人区与发展中区域地块分割

<7> 为建筑开发保驾护航之澳大利亚工料测量师

<6> 估价师为您分析房地产价值因疫情所受影响

<5> 史上最易懂的信息备忘录和政府补助全解析



针对在澳洲有**现金投资需求**的客户

澳星主要提供 **2 种产品**：

**澳星现金宝**：T+7 灵活存取，2.25%年化，澳星提供全额本息保证；

**澳星自选抵押贷款基金**：100%第一债权土地抵押贷款项目，LVR 不高于 70%，年化回报约 6-7.5%，投资周期 6-18 个月。

如果您对相关产品感兴趣

欢迎您直接联系以下金融部

☎ **悉尼：**

Sean Zhao +61 488 050 603;

Anne Zhu +61 466 585 518;

Nathan Yang +61 411 787 706;

Alina Zhang +61 484322767;

☎ **墨尔本：**

Joyce Zhao +61 433 987 391;



<22/04/2022 -28/04/2022>

**【免责声明】**

本平台对转载、分享的内容、陈述、观点判断保持中立，不对所包含内容的准确性、可靠性或完善性提供任何明示或暗示的保证，仅供读者参考，本公众平台将不承担任何责任。