

澳储行加息对我们的生活意味着什么？ 税收：如何最大限度地减少您一生中最大的开支

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2022-05-05 17:33



上周拍卖情况汇报

| 地区 | 清盘率 | 去年同期 | 售出 |
|------|-----|------|-----|
| 墨尔本 | 66% | 74% | 617 |
| 悉尼 | 57% | 76% | 392 |
| 布里斯班 | 67% | 61% | 46 |
| 阿德莱德 | 84% | 81% | 64 |
| 堪培拉 | 72% | 91% | 53 |

截止时间

5月4日下午 14:49

Source:

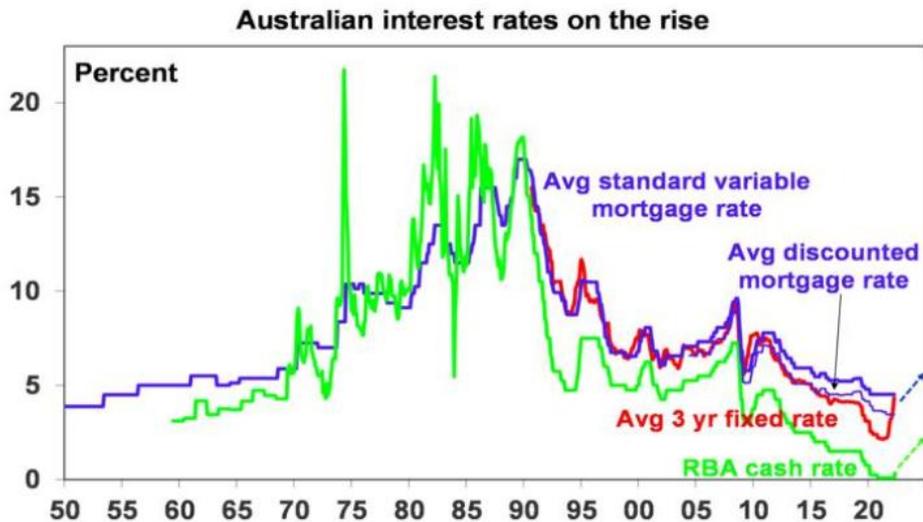
<https://www.domain.com.au/auction-results/canberra/>



本周热点分析

澳联储加息对我们的生活 意味着什么？

- 澳联储已将现金利率从 0.25% 上调 至 0.35%，并暗示未来将进一步加息。
- AMP 预计到年底现金利率将升至 1.5%，到明年年中上调至 2%。
- 由于货币政策仍然非常宽松，加息不太可能破坏经济复苏，但会使得房价放缓。

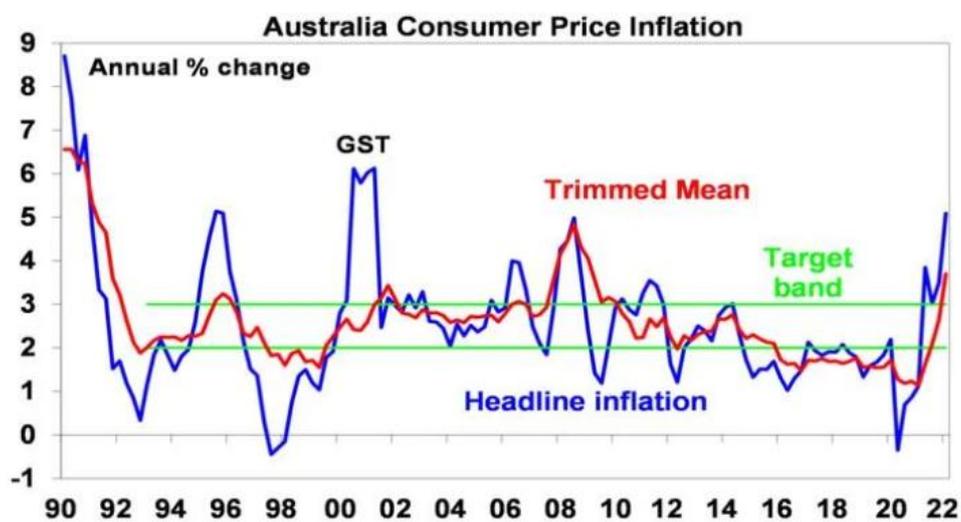


为什么要加息？

直到今年年初，加息的开始时间远远早于澳洲联储的预测，当时预测说不太可能在 2024 年之前加息。

就在几个月前，澳洲联储承认今年加息是“合理的”，然后上个月暗示会等待第一季度通胀数据（我们上周看到）和工资数据（本月早些时候）。

虽然 5.1% 的通胀率仍低于美国的 8.5% 和欧洲、英国、加拿大和新西兰的 7% 左右，但通胀也一直在跟随其他国家走高，在短期内我们将会看到通胀继续走高的趋势。



加息不会增加生活成本吗？

当然会，加息将增加有抵押贷款的家庭所面临的“成本压力”。

但通过提高借贷（或货币）成本来收紧货币政策，以减缓经济中相对于供给的需求增长，是政策制定者在短期内降低通胀的杠杆之一。

通货膨胀飙升的大部分原因由于疫情导致全球供应和商品需求的不平衡，再加上乌克兰战争和最近的洪水灾难使情况变得更糟，也许这种情况会在未来有所好转。

目前澳联储对于供需的不平衡也无能为力,于是别无选择,只能采取行动,将资金成本从接近于零的水平提高。

首先,当失业率为 4% 且通货膨胀率超过 5% 时,现金利率接近于零是没有意义的。

其次,1970 年代后期的经验告诉我们,高通胀持续的时间越长,通胀预期就会上升,从而使通胀在没有衰退的情况下再次下降会使经济变得更加困难。

第三,当前政府规模扩大、长期超宽松货币政策和巨额预算赤字、全球化逆转以及与工人相关的消费人口数量下降,所有的这一切都指向过去 30-40 年持续下降的通货膨胀率时代已经结束,将迎来结构性通货膨胀的上涨。



房价如何？

由于非常高的房屋价格和债务与收入的比率，澳大利亚房地产市场对货币周期高度敏感。

2009-10 年加息之后很快出现一段疲软的价格。

住宅价格增长已经开始放缓，这反映了人们的负担能力差和固定抵押贷款利率的急剧上升。

My Housing market 首席经济学家 Andrew Wilson 博士评论说：较高的利率将被强劲的地方经济所抵消，低失业率，工资上涨反映了当前的工人短缺。

因为房屋价格急剧上涨导致负担能力障碍不断增加，削弱了购房者的购买能力，尽管去年的惊人记录不会重复，但房价前景总体上仍然保持乐观。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/the-rba-starts-raising-rates-what-does-it-mean-for-investors/>

<https://propertyupdate.com.au/property-news-headlines-forecasts/>



聊聊投资那些事儿

税收：如何最大限度地减少 您一生中最大的开支

税收不一定是坏事。如果您需要纳税，从另一面就意味着您正在赚钱。

最小化税收风险往往比节省税收更重要

如果为了节省几百澳元的税款而选择途径或违法是不值得的。

请记住，当您提交纳税申报表时，纳税人将承担所有风险。

如果您被审计，您将承担利息和罚款，而不是您的会计师。



为 Super 贡献一份力量

2021 年 7 月 1 日之后，个人每年最多可以向退休金供款 27,500 澳元，并为这笔费用申请税收减免。

27,500 澳元的优惠供款上限还包括任何强制性雇主供款，即雇主供款的强制性 9.5% 的工资。

如果您的年收入低于 250,000 澳元（或高收入者的 30%），您的养老基金中的优惠供款将按 15% 的统一税率征税。



借贷负扣税

借贷投资基本上可以让您使用银行的钱来创建您的个人财富。

您可以使用税前收入来支付贷款利息。

现在利率如此之低，借贷投资提供的税收优惠要小得多。

也就是说，除了节省税款外，借贷投资（以产生资本增长）通常也很有意义，特别如果你还有 10 年即将退休。



尽量减少投资回报税

如果没有很多方法可以减少收入缴纳的税款，那么至少要确保您不会为您的投资回报缴纳过多的税款。

首先要做的是确保您投资于能产生更多资本增长的资产而不是收入的资产。

例如，住宅物业往往以资本增长的形式提供大部分回报。

此外，您应该避免高营业额（交易）的股票市场投资，因为您的大部分回报将在其产生的那一年纳税（这在积极管理的投资中最为常见）。

第二个提示是确保投资有效地纳税。

这可能包括以最低收入者的名义或以家庭信托的名义持有的投资，以提供灵活性。



考虑资本利得税

如果您长期持有优质资产，它们将产生可观的资本收益。

因此，这些资产也积累了大量的资本利得税负债。

将一些资产放在允许范围 CGT 的结构中最小化（或消除），可能再合适不过了，例如 SMSF 或家庭信托。

如果你是自雇人士，还有很多选择，采取措施尽量减少税收。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/tax-how-to-minimise-your-largest-lifetime-expense/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第八十五期：首次购房真的比租房便宜吗？](#)

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

8月27



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，2.50%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;



<29/04/2022 - 05/05/2022>

【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。