



PROPERTY TAX FAQs FOR BELOW MARKET RATE HOMEOWNERS

擁有房屋會帶來很多的責任和費用，包括必須繳納房地產稅。以下這些常見問答有助於您瞭解房地產稅的基本知識，以及按低於市場利率 (BMR) 購買房屋後需要注意什麼。

房地產稅是 如何計算的？

在加州，房地產稅是依據房地產的購買價格徵收的。房屋購買價格應等於評估價值。用以下公式計算您的房地產稅。

 $\times$  $=$ 

評估價值

備註：看一下價值評估通知，確保您使用了正確的數值

加州的稅率通常略高於 1%。根據以下公式，看看房屋評估價值是 \$350,000 的話，預計需要繳納多少房地產稅。

 $\times$  $=$ 

\$350,000

我的房產評估價值 是如何設定的？

房地產所有權轉讓會觸發對財產價值重新評估，從而形成新的計算房地產稅的基準年價值。您的房屋的基準年價值是根據限制價值，而非市場價。您的房屋的評估價值年成長率不得超過 2%。如對評估結果有異議，可於每年 1 月 2 日至 3 月 31 日向地產評估辦公室 (Assessor's Office) 申請非正式覆核。

有哪些房地產稅 減免方案？

根據業主稅金減免政策，您的計稅基礎可以在評估價值基礎上減掉 \$7,000，相當於每年節省大約 \$70 到 \$80。新的房產業主會自動收到減免稅金申請的郵件。請瀏覽我們的網站以瞭解其他節稅機會。

我會有什麼限制？

以低於市場利率 (BMR) 購買房屋對入住、租賃、轉讓和轉售有特殊限制。最重要的是，您不能將它出租給其他人。將根據一個公式計算您的最高轉售價格，以確保下一位買家付得起這個 BMR 價格。



如果我將房屋升級改建會怎樣？

如果您對房屋做了升級改建，您可能也有資格獲得資本改善抵免額。欲知詳情，請造訪



www.sfmohcd.org/bmr-ownership

如果您的房屋評估價值因為升級改建而提高，即使稅率不會發生變化，您也要需繳納更多稅金。

什麼是附加稅？

附加稅是在出售房產或對房產做了重大改建時需繳納的一次性稅金。附加稅單會直接郵寄給屋主。附加稅的計算方法是用新基準年價值減去上一次評估的房產價值的差額（即附加值），乘以 1% 的稅率，再乘以該財政年度內新買家擁有產權的時間比例。使用地產評估辦公室附加稅計算器：

www.sfassessor.org/tax-calculator

備註：扣押帳戶由您的貸款方管理，幫助您每個月支付地產相關費用，以免您每年需要支付一到兩次巨額帳單。一般來說，扣押帳戶不會支付附加稅。

附加值	×	稅率	×	擁有時間	=	附加稅
\$100,000	×	1%	×	.75 (9 個月)	=	\$750

如果我有疑問的話，應該聯繫誰？

✓ 市長住房與社區發展辦公室：
(415) 701-5500

✓ 財政與稅收辦公室：(415) 554-4400

✓ 三藩市置業人士組織 SF：(415) 202-5464



關於 BMR 政策和住房方案的更多資訊。



關於如何支付房地產稅的更多資訊。



關於財務和住房諮詢的更多資訊。

記住這些日期

7 月

向納稅人發出年度價值評估通知。
隨後郵寄稅單。

12 月 10 日，
4 月 10 日

年度稅單發出日期
分兩期付款：
逾期付款視為拖欠。

2 月
15 日

提交減免稅金
申請的截止日期。

****免責聲明：**本文件所含資訊不構成法律建議，僅用於告知公眾 BMR 業主房地產稅相關的資訊。如果您有關於個人財務、稅務或遺產規劃的任何問題，建議您諮詢律師或註冊會計師。

