

经济学家们对财政部长的通货观点表示异议；投资性房产折旧指南

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-10-27 11:20 发表于澳大利亚



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	60%	63%	503
悉尼	65%	60%	416
布里斯班	53%	38%	42
阿德莱德	63%	71%	66
堪培拉	52%	58%	27

截止时间

10月26日下午 14:49

Source:

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



本周热点分析

经济学家们对财政部长的 通货观点表示异议

经济学家对澳大利亚财政部长 Jim Chalmers 的观点提出了异议。他认为，尽管消费者价格指数强于预期，但并不意味着通胀前景出现了“实质性”恶化。他敦促政府维护澳大利亚储备银行的独立性。

本周三最新发布的 9 月季度调查显示，澳大利亚 CPI 的每个组成部分都超出了预期。这导致经济学家和货币市场加大了对澳大利亚储备银行在墨尔本赛马节 (Melbourne Cup Day) 将现金利率提高至 4.35% 的押注。



"财政部长 Jim Chalmers 的言论使得他陷入了非常危险的境地，" Judo 银行的首席经济顾问 Warren Hogan 表示。"他直接干预了货币政策，这是完全不适当的，也引发了对澳大利亚储备银行独立性的质疑。"

Hogan 先生恳请政府改变其经济表态，以澄清给澳大利亚人的观念，即提高利率是恢复经济价格稳定的唯一良策。

他说："国内通货膨胀不仅表现出持续性，而且有证据显示，在过去的三到六个月里可能出现了加速的迹象。"

本周早些时候，澳大利亚储备银行行长 Michele Bullock 表示，如果通货膨胀前景出现实质性提升，该行"将毫不犹豫"提高利率。该央行当前的预测显示，截至 2025 年底，总 CPI 仅会在 2%到 3%的澳大利亚储备银行目标范围内。

核心通货膨胀，即澳大利亚储备银行首选的衡量标准，在该季度加速至 1.2%，也超出了 1.1%的预期。



国民澳洲银行市场经济学负责人 Tapas Strickland 表示，“更重要的是，它超出了澳大利亚储备银行在 8 月经济更新中发布的 0.9%增长的预测。”他强调，年度修剪平均值指标（the annual trimmed mean measure）超出了中央银行的预测五分之一。他预计国民澳洲银行预计下个月将加息，并且可能会在此后再次加息。

在周四的国会发言中，Bullock 女士表示，通货膨胀报告“基本符合我们的预期”。她指出，结果虽然高于澳大利亚储备银行 8 月份的预测，但根据之前的信息和数据，包括月度 CPI 指标，“我们认为它会接近于现在的数字”。

经济学家们对“实质性”变化的定义进行了辩论。

“‘实质性’这个词是主观的，”摩根大通的高级经济学家 Tom Kennedy 说。“强于预期的核心指标是否对澳大利亚储备银行来说具有实质性影响是由澳大利亚储备银行决定的。我们认为它具有实质性影响。”

摩根大通预计 11 月会加息。

“即使今天上午，央行行长也没有发表她是否认为这些通货膨胀数据是实质性变化的评论，”澳大利亚联邦银行澳洲经济主管 Gareth Aird 说。

他强调，澳大利亚储备银行对通货膨胀回到目标水平的时间表显示出较低的信心：“如果通货膨胀出现意外的上升，提高利率的可能性比不提高更大，这是合理的，”Aird 先生说。

经济学家们认同 Chalmers 博士的观点，即澳元走弱是降低通货膨胀的一个复杂因素。

由于美澳利率差异，本地货币今年已经下跌了超过 7%。周四，澳元兑美元汇率达到了 0.6273 美元，创下了一年来的最低点。

Source:

<https://www.afr.com/markets/debt-markets/economists-dispute-treasurer-s-view-of-inflation-20231026-p5ef3x>



聊聊投资那些事儿

投资性房产折旧指南

投资性房地产折旧是房地产投资者合法享有的一种流行的税收减免（或有些人喜欢称之为税收漏洞）。

任何出于创收目的购买房产的人都有权根据其应税收入对建筑物及其内的物品进行折旧。

对贬值的房产申请税收减免不仅可以在财政年度结束时为您省钱，而且它甚至可以成为负扣税的投资房产和为您带来正现金流的投资房产之间的区别。

毕竟，每个房地产投资者都希望缴纳合法需要的最少税款，同时增加收入流。

以下是澳大利亚房地产投资者需要了解的有关如何申报投资性房地产折旧的所有信息，包括其运作方式、可以包括的内容以及使用的最佳计算方法。



什么是财产折旧？

财产折旧是指投资房产在使用过程中由于老化和逐渐磨损而导致的价值减少。它是一种税收减免方式，允许房地产投资者根据财产的磨损程度来减少应纳税所得额。然而，实际情况比这要复杂。

当投资房产时，税务机关并不仅仅将其视为建筑物的购买。实际上，您购买的不仅包括土地（通常会升值），还包括实体结构和各种附加资产（通常称为植物物品），这些资产随着时间的推移而贬值。

在房地产投资中，折旧来自两个不同的领域：一是建筑物本身的资本支出，包括扩建、翻新或改进等内容；二是房地产内的物品（设备）的折旧，例如电器、地毯、空调、加热器和厨房用具。

随着时间的推移，这些资产会因使用和老化而减值。但需要注意的是，尽管官方上折旧代表了房产随着时间老化而价值损失的金额，实际上，由于建筑成本的上升，房产的价值可能并没有真正贬值。

尽管存在这些复杂性，澳大利亚法律规定，房地产投资者可以将财产折旧作为一种税收奉献来抵消收入，从而减少应缴税款。



投资性房产如何折旧？

在澳大利亚购买投资房产时，澳大利亚税务局（ATO）将房产分为两部分进行折旧：

1.基本工程折旧：这包括房产的建造成本，如建筑结构、墙壁、屋顶，以及固定装置如浴室水槽、门和水龙头等。这些折旧将分摊至 40 年，ATO 认为这是建筑物的平均可持续使用时间。

2.厂房及设备折旧：这指的是房产内可拆卸的固定装置和配件，例如电器、地毯、百叶窗或窗帘。ATO 列出了约 6,000 个项目，每个项目都有自己的“有效期限”或可索赔期限（通常为数年）。

因此，ATO 要求投资者将投资性房产的折旧分为上述两类。投资者需要明确房产或固定装置的哪些部分是可拆卸的，哪些部分是不可拆卸的，以确定它们属于哪一类。

只有在 1985 年 7 月之后建造的房产才有资格享受这两种类型的折旧扣除。但是，房产投资者仍然可以对该日期之前建造的房产申请厂房和设备折旧。

因此，房地产投资者应聘请工料测量师来计算每个类别的总价值，以计算出折旧财产的金额。



哪些房产最适合折旧？

几年前，MCG 工料测量师进行了详细的调查，收集了一些有趣的数据。

他们将房屋和公寓划分为 10 个不同的类别,以帮助确定在税收折旧竞赛中的位置,然后计算了每个房产类别的平均第一年折旧津贴。

Investment Type	First Year Deductions
UNITS	
Pre-1987	\$3,787.00
1987-1999	\$6,666.00
2000-2009	\$9,380.00
2010- Current but not brand new	\$9,932.00
Brand New	\$12,628.00
HOUSES	
Pre-1987	\$5,031.00
1987-1999	\$8,452.00
2000-2009	\$10,977.00
2010-Current but not brand new	\$12,099.00
Brand New	\$12,701.00

正如数字所示,毫不奇怪的是,全新的房产最有可能获得大额折旧津贴。

而令人惊讶的是,新房子和新单元房或公寓之间的折旧差异非常小。

然而,我们需要明确一点,投资房产的价值不仅仅体现在享受折旧等税收优惠上。

大家对财产折旧有了一个基础了解。下一期,我们接着聊投资性房产的折旧是如何计算的?

Source:

<https://propertyupdate.com.au/which-property-is-best-for-depreciation/>

往期推荐

往期回顾：

澳星金融第一百四十一期：[调查显示 2023 和 2024 年房价将继续上涨](#)

[澳星金融第一百四十期：专家预测未来房价将飙升的地区房市](#)

澳星金融第一百三十九期：澳洲农田资产三年翻一倍，更多大型投资者瞄准优质资产

澳星金融第一百三十八期：新房审批量跌至四年来最低水平

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 3 种产品：

澳星现金宝： T+7 灵活存取，4.5%年化，澳星提供全额本息保证；

澳星稳固收益基金： 100%第一债权土地抵押贷款项目，平均 LVR 不高于 65%，
年化回报约 9%，投资周期 6 个月。

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 8-9.1%，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;

Alina Zhang +61 484322767;

📞 墨尔本:

Joyce Zhao +61 433 987 391;



<21/10/2023 -27/10/2023>

【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。