

# 国际货币基金组织称澳联储需要加息;投资性房产折旧指南 (下)

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-11-03 10:34 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	61%	59%	757
悉尼	65%	59%	477
布里斯班	38%	34%	38
阿德莱德	72%	67%	72
堪培拉	41%	59%	37

### 截止时间

11月02日下午 14:49

Source:

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



## 本周热点分析

### 国际货币基金组织称

### 澳联储需要加息

国际货币基金组织已经警告联邦政府，国家基础设施支出激增已将经济推至过度产能，要求储备银行进一步提高利率以遏制通货膨胀。

交通部门专家和经济学家支持国际货币基金组织的呼吁，建议削减年度 300 亿澳元的公共基础设施支出，这些支出使得市场上稀缺的劳动力和材料竞争更为加剧，并且指出维多利亚邦的 1250 亿澳元的市郊轨道环线应该首当其冲被削减开支。



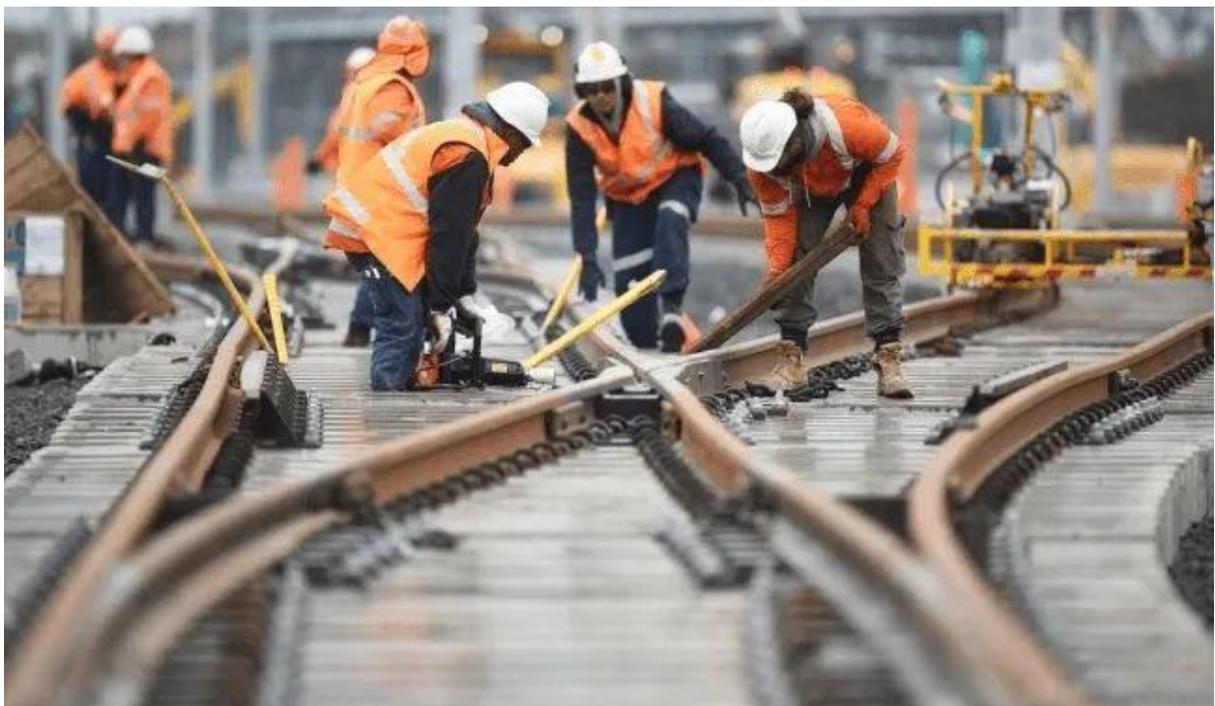
Rising house prices are a sign of the economy's resilience, the IMF says. Oscar Colman

正在访问澳大利亚的国际货币基金组织经济学家得出结论：该国经济运行超出产能，失业率低，通货膨胀率居高不下，房价不断上涨。

总部位于华盛顿的该基金预测，本地通货膨胀率恢复到 2%至 3%的目标范围将延迟至 2026 年初，略晚于澳大利亚储备银行的 2025 年末时间表，也比其他发达国家慢。

国际货币基金组织驻澳大利亚代表团团长 Abdoul Wane 在货币政策建议中表示，“高且持续的通胀”是一种风险，需要提高利率才能“更快”降低通胀。他周三表示“尽管通胀正在逐渐下降，但仍远高于澳大利亚央行的目标”

澳大利亚储备银行董事会将在下周二的会议上考虑提高 4.1% 的现金利率，此前 9 月份季度的年度总体通胀率为 5.4%，高于预期。



澳大利亚储备银行行长 Michele Bullock 上周表示：“我认为有必要建设基础设施”，以适应不断增长的人口。她补充说：“这些是长期项目，我们需要继续进行这类工程。”

国际货币基金组织指出，服务行业的通货膨胀率“高而广泛”，受到强劲需求和劳动力成本（反映了历史上紧张的劳动力市场和低效的生产力结果）以及非劳动力成本（如租金和电力）的输入成本压力和供应约束的推动。

“租房市场的紧张局势导致租金通货膨胀显著加速，同时，更高的保险费，包括由于天气相关索赔增加而带来的压力。”

国际货币基金组织的 Wane 先生重申了“长期以来”的建议，即增加从消费税 (GST) 中获得的收入，以减轻个人收入和企业投资税收压力，以促进经济增长。

该组织指出：“在州和地区层面，实施周期性的房产税，代替房屋交易的印花税，将促进房屋购买的可负担性，更有效地利用房屋库存，促进劳动力流动，并在中期内建立更稳定的税收基础。”

该组织批评了对电动汽车的“逆向”税收优惠，并表示实施全面经济范围的碳定价或扩大政府对工业排放的限制将是更有效的应对气候变化的政策。



令人鼓舞的是，国际货币基金组织指出，澳大利亚联邦预算赤字的减少速度超过了其他发达经济体，达到了去年财政年度 220.1 亿澳元的预算盈余。

该组织敦促各级政府在中期内减少结构性预算赤字，并提高经济效率。他们指出，所有政府层面都需要改善支出管理，并控制医疗保健、老年护理和国家残疾保障保险计划（NDIS）等领域的结构性支出增长。

Source:

<https://www.afr.com/policy/economy/raise-rates-and-cut-infrastructure-spend-to-reduce-inflation-imf-20231101-p5egl5>



## 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。

下面我们接着上期的话题继续了解投资性房产的折旧是如何计算的？



## 投资型房产的折旧如何计算？

您可能想了解“税收折旧表如何运作？”税收折旧和监管指南的应用是一项复杂的任务。

不幸的是，在营销领域，一些不够谨慎的运营商可能会误导天真的投资者。因此，获取该领域专家的建议和帮助通常是非常有价值的，以确保准确确定可以索赔的项目和索赔方法。

为了提供帮助，以下是投资性房地产税收折旧的两种计算方法：

### 1. 价值递减法

价值递减法是一种简单的计算方法，它从折旧资产的“有效寿命”开始时提供较高的税收减免额，然后随着时间的推移逐渐减少。这种方法认为，资产在早期贬值得更快，因此投资者能够在投资的早期获得更多的税收减免。

递减值的计算公式如下：

基值 × (持有天数 / 365) × (200% / 资产有效寿命)

举个例子：

假设一位房地产投资者花费了 2,500 澳元购买了一个安全系统，安装日期为 7 月 1 日。根据澳大利亚税务局（ATO）的规定，安全系统的“有效寿命”为 5 年。

$2,500 \text{ 澳元} \times (365/365) \times (40\%/100) = 1,000 \text{ 澳元}$

这意味着，投资者可以在第 1 年索赔 1,000 澳元，在第 2 年为 600 澳元，在第 3 年为 360 澳元，依此类推。

## 2. 基本成本法

基本成本法是一种更简单的计算方法，它在资产的整个“有效寿命”内提供相同的税收减免值。与价值递减法不同，基本成本法假设资产在整个适用期间以相同的比率折旧，从而提供更为一致的税收减免。

初始成本的计算公式如下：

资产成本 × (持有天数 / 365) × (100% / 资产有效寿命)

继续以上面的例子：

2,500 澳元 × (365 / 365) × (20% / 100) = 500 澳元

这意味着，投资者可以在每一年内索赔 500 澳元的税收减免，不论是在第 1 年、第 2 年还是在后续的年份。

这两种方法在房地产投资中被广泛使用，但具体选择哪种方法取决于投资者的需求和税务顾问的建议。



## 房地产销售折旧和税收的实际处理

许多房地产投资者可能没有意识到，如果他们为房产进行了折旧（被称为“折旧”）并在纳税时申请了税收减免，这可能会影响到他们在出售该房产以获取利润时需缴纳的税款。

这个过程的运作方式如下：

假设您出售了一处房产并获得了 10 万澳元的利润。

在过去的两年里，您在纳税申报表上申报了 1 万澳元的折旧。

澳大利亚税务局（ATO）会将您的利润视为 110,000 澳元，而不仅仅是 100,000 澳元。

您可能会问：“如果出售时需要缴纳更多的税费，为什么我还要费心去申报折旧呢？”

这是一个很好的问题，但有以下几个原因：

### **1.半减税**

如果您拥有该房产超过一年，您只需缴纳一半的资本利得税。

因此，如果您申报了 1 万澳元的折旧，您所需缴纳的税款并不是全额 1 万澳元，而是减半。

### **2.高税级？不用担心**

资本利得税（CGT）会影响您的整体应税收入。

如果您处于高税率（例如 45%）的阶段，实际影响就会减弱，您不会感到负担过重。

### **3.金钱贬值**

大多数人会持有房产 10-14 年甚至更长时间。

由于通货膨胀，钱在未来的价值会减少。

因此，现在索取 1 万澳元，即使在多年后通过税款支付其中的一部分，对您来说仍然是一项胜利。

#### **4.提前增加现金流**

当您第一次购买房产时，您通常会专注于增加投资。

申报折旧有助于支付利息和维护等费用。

随着时间的推移，您将偿还更多的抵押贷款，可能会获得更多的租金，因此支付您的费用变得更加容易，您甚至可能开始赚取额外的收入。

尽管申请折旧并在税收方面获得优势可能看起来很有吸引力，但在做投资决策时，不应该只考虑折旧及其优势。

在建立投资组合时，有许多更为重要的因素需要考虑，例如个人的收入，投资目标，退休年龄以及家庭状况的变化等。这些因素会影响一个投资者如何选择增加房地产投资组合。

在房地产选择方面，几乎所有的因素都比纯粹的依赖申请折旧所带来的税收优势更为重要。

因此，投资者在做出房地产投资决策时，应该全面考虑各种因素，而不是仅仅局限于折旧水平的影响。



Source:

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

## 往期推荐

### 往期回顾：

澳星金融第一百四十二期：[经济学家们对财政部长的通货观点表示异议](#)

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;



<28/10/2023 -03/11/2023>

**【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。