

專辦地產生意買賣:

Real Estate / Business Law

- ☑ 住宅 / 辦公樓
- ☑ CONDO, CO-OP
- ☑ 商舖租賃生意買賣
- ☑ 地契改名公司成立
- ☑ CONDO, CO-OP, HOA 法律顧問
- ☑ 移民服務
- ☑ For Builders: 新建改建房屋減稅申請

布魯崙 八大道 華美律師樓

Huang & Associates, P.C.

★ Zhen Huang ★

黃真律師

(國粵滬英溫州寧波話)

★ Andrew Black, Esq. of Counsel ★

房東 房客 出庭 (\$1,500起)

Brooklyn Office

5805 8th Ave (夾58街)

Brooklyn, NY 11220

Tel: 718.435.6661

Fax: 347.365.4914

Email: fax@huameilaw.com

歡迎致電查詢: (718)435-6661

如何談判新的Condo的買賣價格?

法律專欄

(卅六)

介紹法律知識“僅供參考, 不構成任何法律意見”

上期我們討論過關於房屋的討價還價, 這期我們將討論一下如何談判condo的價格和購買condo必須要知道的一些問題。一下意見並不一定全面, 僅供參考。如果有不同意見, 歡迎探討。

1. 檢驗: 通常比較少對新的condo進行檢驗, 但是找驗屋師驗一下也不妨。
2. 入伙紙: 可以在政府網站看到是否有正式的入伙紙。如果沒有入伙紙, 那麼銀行是不會貸款的。最好是要有正式的, 而不是那種臨時的入伙紙。
3. 減稅: 一般新的condo會申請減稅。15年或25年; 這當中必須要注意, 所謂的15年減稅, 頭10年是全額減稅, 後5年每年稅額遞增應付稅額的20%。舉例說, 沒有減稅一年 \$4,000.00, 減稅的話一年300元。那麼頭十年就是300元 (每年會增加少許), 後5年就為: 第11年為800元 (4000x20%) 第12年為1600, 第13年為2400, 14年為3200, 第15年為4000。確定買condo, 還要注意如果沒有減稅, 是否可以承擔得起地稅。另外, 很多condo要求買方承擔減稅的申請費用。
4. 交易稅: 新的condo賣方會要求買方承擔交易稅, 約為1.4%乘以買賣價格。
5. 賣方律師費: 很多賣方律師費不僅收取文件準備費用, 還收取產權報告審閱費, 差旅費, 過時費等等。除了賣方律師費外 (600-1500元), 其他費用都可以要求買方不予支付。
6. 管理費: 有的condo的管理費還有得談。有的還會免掉一年的管理費。不過這些都是個別的案件, 並不適用於所有的買家。

以上的費用不是法律規定的, 有的可以談, 有的是一直以來都是買家自付, 很少有談判余地。其實, 購買新condo時, 建築商或者經紀會看你有沒有誠意。如果有誠意, 很多條件都有得談。如果沒有誠意, 不會有人來浪費時間談判價格。所以, 還是要先確定你是否要買, 然後再給出一個合理的價格, 這要比漫天還價要有效得多, 也不會浪費彼此的時間。

在本律師執業的過程中, 經歷了condo買賣的興起。以往很少人買condo, 到現在約1/3的客戶是買condo, 可以看到, condo是布魯倫居民置業的一個重要選擇。

買家如果真的感興趣, 還是要抓緊時間。因為很多地區的新建condo都已經不夠資格申請減稅了。新condo的稅率和一般的舊房屋不同。雖然面積小過一家庭兩家庭, 但是政府規定的稅率卻高過普通房屋的稅率。所以, 一年4至5千的地稅一點都不稀奇。

華美律師樓6天營業

為本律師樓客戶提供免費地保公證/銀行商業開戶等附加服務
 週一至五10點至6點 周日11點至4點 周六預約 (電話: 718.435.6661)