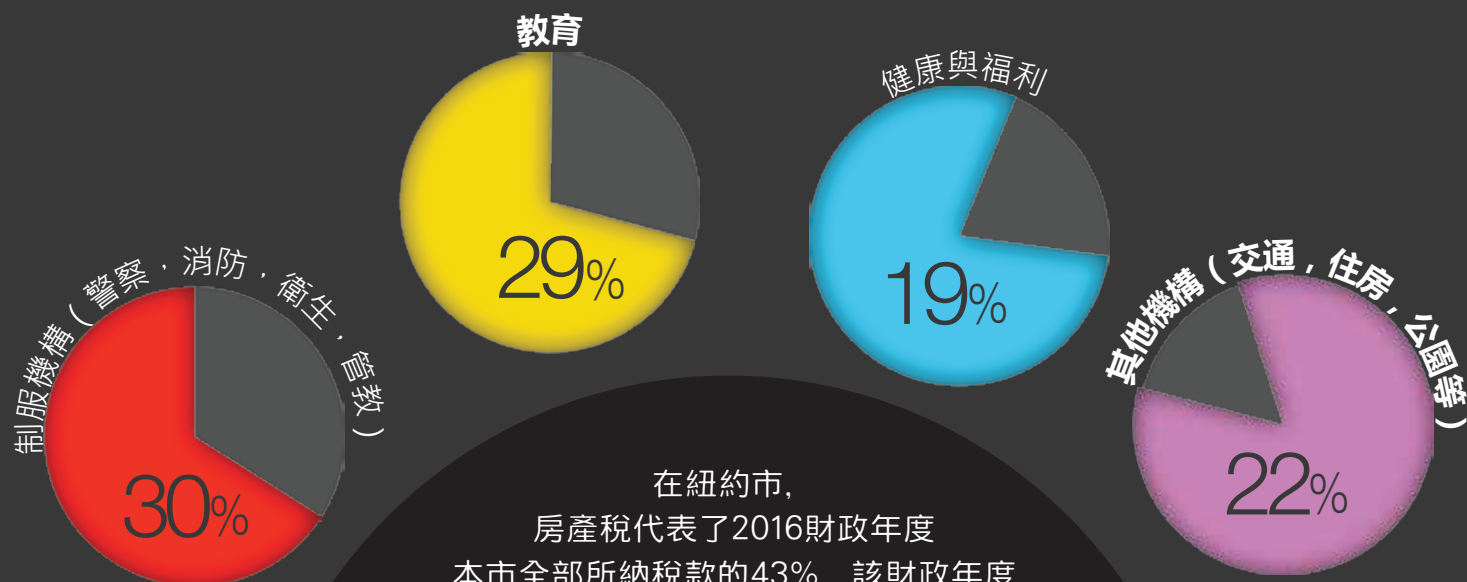


紐約市住宅 房產稅

一類
(class two)

合作公寓
共管公寓
出租房屋
4單元及
以上

您所納的稅 去哪裡了？



在紐約市，
房產稅代表了2016財政年度
本市全部所納稅款的43%，該財政年度
結束於2016年6月30日。這份圖表展示了
本市全部所納稅款是如何被使用的。

我們是如何得出您的房產稅帳單的

這裡是決定您的2類(CLASS 2)物業稅的公式：
年度房產稅={ (評估價值減去減免)(X)稅率}減去扣減

這一公式由5個步驟組成：

- 1
步驟

決定市場價值

我們一般根據其賺取收入的潛力對您的2類(Class 2)物業進行估價。
- 2
步驟

決定評估價值

市場價值 $\times$ 45%(評估水平) $=$ 評估價值
(評估價值增長有上限的10單元或以下房屋除外)
- 3
步驟

決定過渡性評估價值(TRANSITIONAL ASSESSED VALUE)

對於11單元或以上物業，階段性估價變化的20%
- 4
步驟

算入檔案中的減免項目

評估價值或過渡性評估價值 $-$ 減免(估價減少) $=$ 計稅價值(Taxable Value)
- 5
步驟

房產稅帳單

計稅價值 $\times$ 稅率 $-$ 扣減(估價減少) $=$ 房產稅

1 步驟

市場價值——對您的物業估價

財政局每年對紐約市的所有物業指定市場價值——大約1,045,000處物業。市場價值是由財政局根據您物業的分類以及紐約州法律的要求所決定的您物業的價值。

房產稅分類

紐約市的物業有不同的分類(classes)，每一分類根據法律區別對待。您所擁有的物業的類型決定了您物業的分類以及物業價值如何被估算。



一到三單元的住宅物業



公用事業公司設備和特殊的特許經營物業寓(condominiums)



包含三單元以上的住宅物業，包括合作公寓(cooperatives)和共管公寓(condominiums)



所有其他的房地產，包括辦公樓、工廠、商店、酒店和套房

每一納稅分類支付著紐約市房產稅的不同份額。每一分類所支付的那一部份房產稅被稱為「分類份額(class share)」。紐約州法律對每年分類份額的增長設限。市議會可要求州議會降低這些增長。

2017財政年度	1類(CLASS 1)	2類(CLASS 2)	3類(CLASS 3)	4類(CLASS 4)
稅率	19.991%	12.892%	10.934%	10.5746%
市場價值	46.63%	24.19%	3.17%	27.01%
支付市房產稅的百分比(%)	15.03%	36.55%	6.04%	42.38%

註：這些數值是近似值。2017財政年度是從2016年7月1日到2017年6月30日。

2類(class 2)市場價值

紐約州法律要求我們根據其收入和支出，將所有2類（Class 2）物業視為產生收入的物業。這意味著當您看到我們指定給您物業的市場價值時，可能看上去和您預期的銷售價不同。

為得出您物業的市場價值，我們用一個統計模型作為工具，來找到與您的相似的物業的典型收入和支出（就大小、地點、單位數和房齡而言）。下一步，我們將一個公式運用到收入數據中以得出您物業的市場價值。

2類(Class 2)物業包括出租房屋、共管公寓(condominiums)和合作公寓(cooperatives)。所有這些都被視為產生收入的物業來估價。我們如何來決定您物業的市場價值有所不同，取決於您是住在一個較大的、11單元或以上的共管公寓或合作公寓中，還是一個較小的、10單元或以下的房屋中。

較大的出租房屋



大多出租房屋的業主按法律要求每年須提交房地產收入與支出(Real Property Income and Expense, RPIE)明細表。為決定一處出租物業的市場價值，我們利用業主提交的收入與支出資訊來預計您的物業目前的淨收入（除去支出后的收入）。我們的淨收入預計包括根據我們的統計模型和評估標準對提交的資訊做出調整。然後我們將一個資本化比率運用到預計的淨收入中得出您物業的市場價值。這個資本化比率是在您的房屋產生的收入基礎上的預期回報率。您可以在我們的網站nyc.gov/finance上找到你的預計收入、支出和資本化比率。



較大的共管公寓和合作公寓——11單元或以上
州法律要求共管公寓或合作公寓被視為出租房屋估價。

您的合作公寓或共管公寓按單元擁有的。我們得將您的房屋被視為產生收入的物業來估價，因此我們不是由您的單元的價值開始。而是將您的房屋與相似的出租房屋作比較。我們根據和您的物業有相似大小、地點、單元數和房齡的物業，使用統計建模技術來向您的物業分配預計收入和支出。然後我們將一個資本化比率運用到預計的淨收入（除去支出後的收入）中。這個資本化比率是在向您物業分配的收入基礎上的預期回報率。您可以在 nyc.gov/finance 網站上找到我們所選出並用來得出您物業的市場價值的的可比性物業。您還可以瀏覽預計收入、支出和資本化比率。

合作公寓:您的房屋得到整棟房屋的市場價值。您可以在 nyc.gov/finance 網站上瀏覽您房屋的市場價值。

共管公寓:我們先決定您整棟房屋的市場價值。根據您的共管公寓董事會提供給我們的您的單元的單元分配係數，我們決定您的單元的市場價值。如果您住在較新的房屋中，單元分配係數通常在您單元的銷售提供計劃中。

較小的房屋——10單元或以下



較小的2類(Class 2)房屋也被視為產生收入的物業來估價。但是，由於大多數這類房屋在法律上無須提交房地產收入與支出(Real Property Income and Expense, RPIE) 明細表，估價方法就簡化成運用毛收入乘數法 (Gross Income Multiplier method, GIM)：

- 預計有可比性的出租物業能產生的典型的每平方英尺收入。
- 將每平方英尺的收入乘以房屋的平方英尺數，以得到房屋的總收入。
- 將房屋的預計收入乘以一個係數以得到物業的市場價值。例如，一棟收入為\$100,000 並且相對應的乘數為10的房屋將被估價為\$1百萬。

2

評估價值——對您的物業估價

一旦我們決定了您物業的市場價值，我們就計算您物業的評估價值。評估價值是基於市場價值的一個設定的百分比。對於2類(Class 2)，估價百分比為45%；您物業的市場價值乘以45%得到評估價值。

10單元或以下的2類(CLASS 2)物業

還有另一因素影響到10單元或以下的2類(Class 2)物業的評估價值的計算：州法律限制了紐約市較小的2類房屋(2a、b或者c類)每年所能增長的評估價值。增長不能超過前一年的8%或者五年內不能超過30%。因此，您物業的評估價值將是這兩者中的較低值：您物業市場價值的45%，或者上限額。因為有上限，大多2a、b和c類物業的評估價值低於45%這一估價百分比。這意味著評估價值要趕上市場價值的變化可能要許多年。您可能發現即使在您物業的市場價值下跌的時候，您物業的評估價值還在繼續上升，因為其仍然低於您物業現時市場價值的45%。請注意，您物業的實質變化並非以同樣的方式加以上限。這些變化完全被計入您物業的市場價值，然後一般估計為15%的漲幅。

您可以在nyc.gov/finance的網站上的1類物業稅指南(Class 1 Property Tax Guide)中獲得更多關於評估價值上限的資訊。

3

過渡性評估價值—— 對於11單元或以上的2類(Class 2)物業

另一影響您物業評估價值計算的因素是一項州法律要求我們對您物業評估價值的任何變化用五年的時間分階段計入。這意味著在五年裡我們每年計入變化的20%。當每年進行新的估價時，任何額外的變化再一次分攤成五年。在任何給定的一年，多個過渡將被計入，導致您的物業每年有一個評估價值和一個過渡性評估價值。法律要求我們使用這兩者中的較低值——您物業的評估價值或者過渡性評估價值——來得出您的房產稅帳單。請注意，您物業的實質變化並非以同樣的方式加以分攤。這些變化完全被計入您物業的市場價值，然後乘以45%的評估比率。

我們如何決定

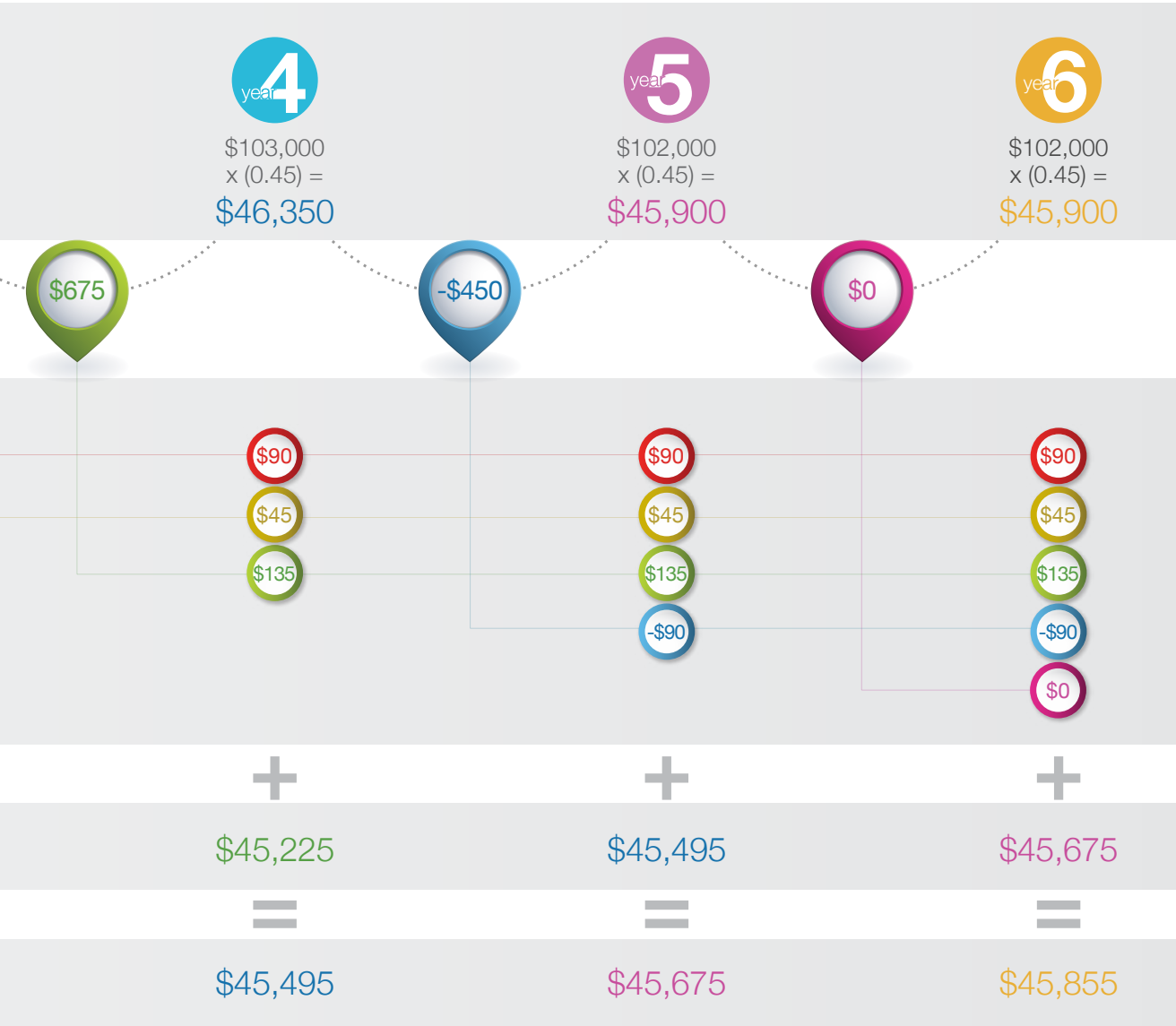
這裡是一個關於過渡性評估價值是如何分階段計入的具體例子——在五年時間內，每年您物業年度評估價值變化的20%將被計入。



過渡性評估價值

11單元或以上的2類(CALSS 2)物業

請記住，法律要求我們使用這兩者中的較低值——評估價值或者過渡性評估價值——來得出您的房產稅帳單。



4

減免——減少您的房產稅

紐約市和紐約州向住宅業主提供數項房產稅減免。共管公寓的單元業主就他們的單元收到減免。每年財政局告知合作公寓的董事會哪些單元享有個人減免；董事會將這些利益分配給合作公寓的單元作為共同費用的一部份。您在六月時收到的房產稅帳單顯示了您在7月1日開始的下一納稅年度中的減免與扣減。

- 如要使您的減免在7月1日開始，個人減免稅申請的截止日期為同年的3月15日。
- 如要使您的合作公寓/共管公寓扣減在7月1日開始，合作公寓/共管公寓扣減稅申請的截止日期為同年的2月15日。

個人減免

STAR (學校稅減免School Tax Relief) 基本型STAR	長者優惠型STAR	SCHE (年長者房主減免) Senior Citizen Homeowners' Exemption	DHE (殘障房主減免) Disabled Homeowners' Exemption
可被用於所有全年調整后總收入為\$500,000或以下的住宅、合作公寓(co-ops)和共管公寓(condos)的業主，只要至少一位業主將此物業作為他或她的主要住所。沒有年齡要求。	可被用於全年調整后總收入為 \$86,000 或以下的年長者 (65歲或以上)。	可被用於全年調整后總收入為\$37,400或以下的年長者 (65歲或以上)。	可被用於全年調整后總收入為\$37,400或以下的殘障房主。
退伍軍人減免	致殘的犯罪受害者和見義勇為者減免		神職人員減免
可被用於在特定的衝突時期服役的美國軍隊退伍軍人、他們的配偶、符合資格退伍軍人的遺孀/鰥夫、以及金星獎章父母（例如，在戰鬥中犧牲的士兵的父母）。	對於因犯罪導致殘障的犯罪受害者和在試圖防止犯罪或協助受害者過程中致殘的見義勇為者的稅減免。警務人員不符合資格。符合資格的申請者必須修整房屋以方便殘障人士。		可被用於主要職責為教派工作的神職人員、退休的神職人員、以及神職人員的遺孀/鰥夫。該神職人員必須擁有房屋，而非宗教組織。

想申請一項減免？瞭解更多有關扣減？

這兩種減少的區別是什麼？

減免(Exemptions)

減免在您的稅額被計算之前減少您物業的評估價值。

扣減(Abatements)

扣減在稅額已被計算出之後減少稅額。

減免與扣減——是什麼與誰能申請

減免和扣減的資格要求和利益可由法律變化。請登防nyc.gov/finance以獲取一份減免和扣減的完整列表、最新資訊和申請下載。

房屋減免

421	J51
用於住宅建築新建的部份房產稅減免。這一項目由紐約市房屋維護與發展部管理。	用於住宅建築整修的部份房產稅減免。這一項目由紐約市房屋維護與發展部管理。

扣減

合作公寓/共管公寓	J51
減少共管公寓和合作公寓單元業主所欠的房產稅數額。房屋必須就整個發展進行申請。	用於住宅建築整修的部份房產稅扣減。這一項目由紐約市房屋維護與發展部管理。
太陽能	綠色屋頂
向通過太陽能電池板使用太陽能的物業提供房產稅扣減。這一項目由紐約市建築局管理。	一項對使用綠色屋頂的物業的一次性房產稅扣減。這一項目由紐約市建築局管理。

核查您的物業的減免和扣減？請登訪nyc.gov/finance。

5 您的年度房產稅帳單 —— 2類(Class 2)

這裡是一份10單元以上2類(Class 2)合作公寓的房產稅帳單的範例，以及對所列每項數值的解釋。

注意：合作公寓的業主不會收到這份帳單；這是寄給合作公寓的董事會的，董事會將房產稅分配給每一單元作為他們共同費用的一部份。共管公寓的單位業主會收到關於他們單元的帳單。所有房產稅帳單都提供在 nyc.gov/finance 網上。

NYC Department of Finance

Statement Details

February 21, 2014
888 Procter
123 456 7890
1-1234-56789
Page 2

	Due Date	Amount
Previous Charges		\$0.00
Total previous charges including interest and payments		
Current Charges	Activity Date Due Date	Amount
Finance-Property Tax	04/01/2015	\$491.32
Total current charges		

Annual Property Tax Detail

Tax class 2 - Residential, More Than 10 Units
Current tax rate 12.883%

Co-op/Condo Benefit based on Average Assessed Value of \$22,799

	Estimated market value	Billable assessed value	Tax rate	Taxes
	\$57,334	\$22,647	12.8830%	\$2,918
Tax before exemptions and abatements		\$-2,250		\$-235**
Basic STAR - School Tax Relief				\$2,682
Tax before abatements				\$-711
Co-op/Condo Abatement 1 Unit				\$1,971
Annual property tax				

** This is your NYS STAR tax savings. It cannot increase more than 2% a year. For more information, please visit us at nyc.gov/finance or contact 311.

If you own income producing property, you must file a Real Property Income and Expense Statement or a Claim of Exclusion unless you are exempt by law. The deadline to file is June 2, 2014. Failure to file will result in penalties and interest, which will become a lien on your property if they go unpaid. To see if you are exempt from this requirement and to learn more, please visit nyc.gov/rpie.

回顧我們是如何得出您的房產稅帳單的

年度房產稅 = {(評估價值減去減免) (X) 稅率} 減去扣減

1

市場價值：
\$57,334

2

評估價值：市場價值X45%（評估水平）= 評估價值（10單元或以下的有上限的房屋除外）
\$25,800

3

過 渡 性 評 估 價 值
對於 11 單元或以上的物業，階段性的估價變化的 20 %
\$22,647

4

減免：評估價值或過渡性評估價值減去減免(估價減少) = 計稅價值
\$22,647 - \$1,832* = \$20,815

5

年度房產稅：計稅價值 X 稅率 *減去扣減
\$20,815 X 12.883% *減去扣減 (\$711) = \$1,971

*2015/16納稅年度的稅率；稅率每年不同

支付您的房產稅帳單

記住您的房產稅帳單基於您物業的估價，包括任何紐約市稅務委員會的變動。請注意合作公寓的業主以及租房者不直接付稅；是包括在他們的房租或作為合作公寓單元的共同費用的一部份。

我們建議您一收到帳單就仔細審閱。爲了您的方便，您可以上網在nyc.gov/finance網站上閱覽您的房產稅帳單並在網上使用家庭銀行業務支付，或者通過您的銀行，或者通過一個網上的帳單支付網站。您可以用電子支票或者用信用卡或轉帳卡支付（請注意如使用卡，將另有收費）。您也可以將您的付款郵寄給我們。確保遵照您帳單上的付款說明。

這是您可預期的付款時間表：

- **每季度付款：** 所有評估價值為\$250,000或以下的物業都必須一年四(4)次納稅。季度性的房產稅帳單通常是在稅款到期的前一個月寄出；到期日期為7月1日、10月1日、1月1日及4月1日。
- **半年一次付款：** 所有評估價值超過\$250,000的物業都必須一年兩(2)次納稅。半年一次的房產稅帳單通常是在 7 月 1 日 及 1 月 1 日 稅 款 到 期 的 前 一 個 月 寄 出 。

通過一家銀行或按揭服務公司支付房產稅？

除非您要負責支付其他費用，比如人行道或緊急維修，否則您不會收到房產稅帳單的郵件。由於您的銀行或按揭公司支付的付款中不包括這些費用；您必須自己支付。

物業價值年度通知書

包含有關您物業詳情的年度通知書

法律上，所有物業都根據截止於1月5日時物業的實質狀況進行估價。1月晚些時候，我們將寄給紐約市業主一份物業價值年度通知書(Notice of Property Value, NOPV)。

您將發現物業價值年度通知書(NOPV)中有關於您物業的重要詳情，包括財政局估算的您物業的市場和評估價值。記住物業價值年度通知書(NOPV)不是稅款帳單，不需要您付款。之中的資訊將被用於在7月1日開始的納稅年度。

物業價值年度通知書(NOPV)還列出了您在當前納稅年度中享受的任何減免，並可能列出您在下一納稅年度的一些減免，這將取決於您何時申請減免稅。

請注意，合作公寓的單元業主不會收到單元的物業價值年度通知書(NOPV)；合作公寓的董事會收到房屋的物業價值年度通知書(NOPV)。共管公寓的單元業主收到他們單元的物業價值年度通知書(NOPV)。所有物業價值年度通知書(NOPV)都可在nyc.gov/finance網上瀏覽。如果您的物業被歸類為2a、2b或者2c類(Class 2a, 2b or 2c)，請參考1類房產稅指南(Class 1 Property Tax Guide)以瞭解更多關於您的物業價值年度通知書(NOPV)。

這裡是一個11單元或以上房屋中2類(Class 2)共管公寓的物業價值年度通知書(NOPV)的範例。

市場價值

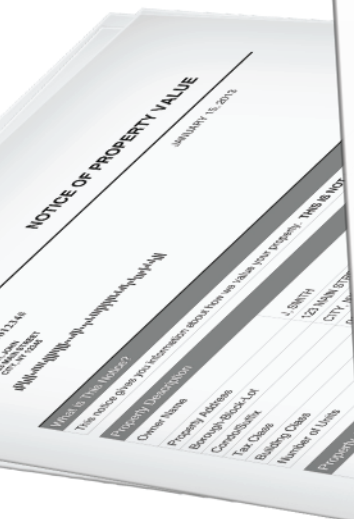
我們得將您的房屋被視為產生收入的物業來估價，因此我們不是由您的單元的價值開始。而是將您的房屋與相似的出租房屋作比較。我們根據和您的物業有相似大小、地點、單元數和房齡的物業，使用統計建模技術來向您的物業分配預計收入和支出。

實際評估價值

您的評估價值是這兩者中的較低值：您物業的市場價值乘以45%，或者過渡性數額。請翻到第7頁以獲取有關評估價值的更多詳細資訊。

過渡性價值

我們將在五年內每年計入完整的評估價值變化的20%，除非有實質改進。在任何給定的一年，都有五年的過渡被計入。



NYC
Department of Finance

**IMPORTANT INFORMATION
ABOUT YOUR PROPERTY**

NOTICE OF PROPERTY VALUE

January 15, 2016

#000000000000000000000000#
IMA PROPOWNER
67 8TH STREET
NEW YORK NY 00000-0000

OWNER NAME
IMA PROPOWNER
PROPERTY ADDRESS
67 8TH STREET
BOROUGH
MANHATTAN
TAX CLASS: 2 (Primarily residential property with more than ten units)
BUILDING CLASS: RR (Condominiums)
UNITS: 221 residential

BLOCK 23 LOT 4567

THIS IS NOT A BILL. This notice gives you information about how the New York City Department of Finance values your property.

Property Assessment	Current Tax Year July 1, 2015 - June 30, 2016	Change	Upcoming Tax Year July 1, 2016 - June 30, 2017
Market Value	\$39,508,000	+\$4,006,000	\$43,604,000
Assessment Percentage	45%	--	45%
Actual Assessed Value	\$17,819,100	+\$1,802,700	\$19,621,800
Transitional Assessed Value	\$16,390,986	+\$650,605	\$17,041,591
Exemption Value	\$0	+\$0	\$0
Taxable Value	\$16,390,986	+\$650,605	\$17,041,591
Exemption: None			

物業描述

基本物業資訊：所有權，描述，分類及BBL

土地識別號碼：BBL

每一處紐約市的房產都由一組三個號碼進行識別，被稱為城區(Borough)、街區(Block)和樓區(Lot)，即BBL。BBL被用於識別房地產以達到稅收、分區、建築和其他目的。財政局在大多數物業信函上使用這些號碼。在您聯絡財政局的時候，請務必在手頭上拿好您的BBL號碼——這將有助於更快地解決您的問題。

城區(Borough)號碼總是在第一位的：

1 = 曼哈頓 2 = 布朗士 3 = 布魯克林 4 = 皇后區 5 = 史丹頓島

街區(Block)號碼是在第二位的

其可最多至5位數字。

樓區(Lot)號碼是在最後一位的

其可最多至4位數字。

減免稅

您的減免在此列出。減免在您的稅額被計算之前減少您物業的評估價值。

如果您認為您的物業價值年度通知書中

有錯誤資訊該做什麼

如果您確信對您的物業所決定的評估價值過高，您有權向紐約市稅務委員會申訴，這是一個獨立的市機構。稅務委員會有權力改變您物業的納稅分類、減少其估價、或調整減免。您無需請律師向稅務委員會申訴，也不會要求您出席個人聽證會（除非您希望出席）。

- 向稅務委員會提出申訴的申請表格必須在3月1日截止日期前被收到，表格可通過訪問稅務委員會網站：nyc.gov/html/taxcomm獲取
- 合作公寓、共管公寓和出租房屋作為一個房屋一起申訴或發展。但是，共管公寓的單元也可以單獨申訴。
- 請注意，如果您有一個較小的10單元或以下的2類(Class 2)物業，您必須證明您的物業價值低於其有效市場價值才能使稅務委員會降低您的估價。請參考1類房產稅指南(Class 1 Property Tax Guide)以瞭解更多關於有效市場價值的資訊。
- 如果您希望讓我們知道有關您物業的差異(例如，對您的物業的描述不正確)，您可以向財政局提交一份更新要求(Request to Update)。對於您的納稅類別，這一表格必須在3月1日截止日期前提交，並且1月中至3月1日期間可以在我們的網站：nyc.gov/finance上找到該表格。
- 非常重要的一點是記住向財政局提交這份表格並不是替代您向稅務委員會申訴您物業的評估價值。

您一年中的 房產稅

