NYC（纽约市）住宅
物业税

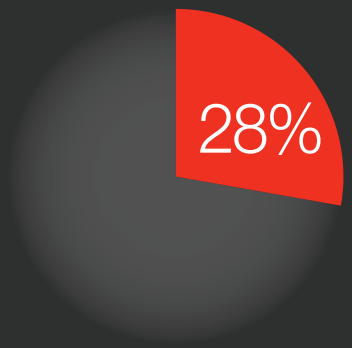
类别一

1

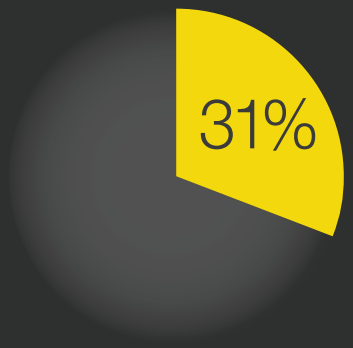
一
二
三
家庭
房屋

NYC
Department of Finance

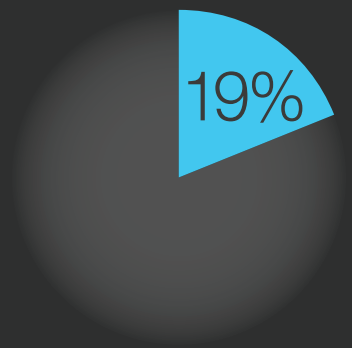
您的税款用在何处?



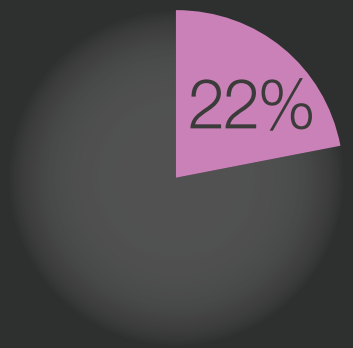
制服机构（警察、消防、卫生、管教）



教育



健康和福利



其他机构（交通、住房、公园等）

在纽约市，截至 2020 年 6 月 30 日，物业税占到了 2020 财年收取的城市税款总额的 47%。该图表显示了所有城市税款是如何花掉的。

我们怎样计算您的物业税单

步骤 1

确定市场价值

我们使用统计分析来对您的房屋估价，该统计分析包含您家附近相似物业的近期销售价格等数据。

步骤 2

确定评估值

物业的评估值是其市场价值的百分比，并以下文所述调整，用于确定物业的年度税单。根据法律，类别 1 物业的评估值不得每年增长超过 6% 或者五年内增长超过 20%，除非该值的增长是因为新建或翻新。此外，您的评估值不得超过您的房屋市场价值的 6%。

步骤 3

应用存档免税额

纽约市向年长者、退伍军人、神职人员、残疾人和其他屋主提供称为免税额的减税政策。如果您有资格获得任何这些免税额，我们会从您的物业的评估值中减去这些金额以确定其应税价值。（请访问 www.nyc.gov/ownerexemption 以了解您可能适合哪种减税政策。）

步骤 4

物业税单

我们计算您在物业税中所欠金额的方式是，对您的应税价值采用城市的类别 1 物业税率，该税率是每年由市政局部分基于州法律要求设定的百分比。如果您的物业收到一种称为削减额的减税政策，我们会从您的税单减去该金额以削减您所欠的总金额。

示例

独户房屋。业主获得免税额和削减额	
市场价值	$714,000
评估百分比（在这种情况下，市场价值的 6%）	x .06
评估值	$42,840
减去免税额	- $2,000
应税价值	$40,840
税率（每年由市政局设定）	x .21045
削减额之前的物业税	$8,595
减去削减额	- $396
应付物业税总额	**$8,199**

步骤 1

市场价值———对您的物业估价

财政局（Department of Finance，简称 DOF）使用统计分析来为您的税金类别 1 物业确定市场价值，该统计分析包含您家附近相似物业的近期销售价格等数据。相似物业在大小、风格和使用年限上与您的物业接近。

物业税类别

纽约市的物业分为四类，根据法律估价和评估各异。税金类别 1 包括一到三个单位的住宅物业。想要了解有关如何为类别 2、3 和 4 的物业确定市场价值的信息，请访问 www.nyc.gov/propertytaxes。

一到三个单位的住宅物业

公用事业公司设备和特许经营物业

超过 4 个单位的住宅物业，包括合作公寓和托管公寓

所有其他不动产，包括办公大楼、工厂、商店和酒店

2 步骤 评估值——评估您的物业

您的房屋的评估值是其市场价值的百分比。州法律限制了纽约市类别 1 物业的评估值的增长幅度。您的评估值不得一年内增长超过 6% 或者五年内增长超过 20%，无论您的房屋市场价值增长多快，除非您对物业进行了实体改变，比如扩建或翻新。由于这些上限，大多数类别 1 物业按不到 6% 评估。

由于这些上限，您可能会发现即使您的市场价值下降，您的评估值也会继续增长。这是因为评估值可能需要很多年才能“赶上”市场价值。下表显示了一个物业示例，即使市场价值下降，其评估值仍在增长。

为何您的物业的评估值发生了变化?

您的评估值可能变化的原因有很多:

- 您的物业的市场价值变化了。
- 您对房屋进行了实体改变，比如扩建或翻新，并且对于您该年评估值的增长，这些实体改变不受每年或五年上限的限制。
- 您失去了税金免税额或削减额，或者其价值被削减了。
- 您的评估值在追赶先前的市场价值变化，如下表所示。

1-3 家庭房屋示例	年度 1	年度 2	年度 3
市场价值	100,000	150,000	140,000
没有增长上限情况下的评估值	6,000	9,000	8,400
有增长上限情况下的评估值	6,000	6,360	6,741

3 步骤 免税额——削减您的物业税

纽约市向年长者、退伍军人、神职人员、残疾人和其他人提供称为免税额的减税政策。如果您获得了免税额，您的房屋的评估值会被减去该金额，从而削减您的应税价值。（免税额不同于削减额，削减额是一种在税金已被计算之后削减您的应付税金的减税政策。）您的 7 月物业税单会显示针对 7 月 1 日开始的税收年度您将收到的免税额。

找到适合您的免税额

	STAR（学校税款减免）基本 STAR*	增强 STAR*	年长公民屋主免税额 (SCHE)	残障房主减免税 (DHE)
资格	适用于年度收入为 $250,000 或以下的住房、合作公寓和托管公寓的业主。	适用于年龄为 65 岁以上且年度收入为 $90,550 或以下的住房、合作公寓和托管公寓的业主。	适用于 65 岁以上年度收入不超过 $58,399 的业主。	适用于年度收入不超过 $58,399 的残疾人业主。
福利	税款节约额：约 $300/年。	税款节约额：约 $600/年。	削减评估值高达 50%。	削减评估值高达 50%。
如何申请	访问 www.tax.ny.gov 或者致电 (518) 457-2036。	访问 www.tax.ny.gov 或者致电 (518) 457-2036。（如果您目前获得基本 STAR，您可以向财政局申请 E-STAR：www.nyc.gov/star。）	填写申请，可在 www.nyc.gov/sche 获得。	填写申请，可在 www.nyc.gov/dhe 获得。
截止日期	3 月 15 日	3 月 15 日	3 月 15 日	3 月 15 日

* 2016 年，STAR 根据州法律从物业税免税额变成所得税抵免。如果您在 2015-16 税收年度获得免税额，之后又丧失免税额，则您可以向 DOF 申请恢复。STAR 物业税免税额的当前接受者可以继续收到该免税额。新申请者必须向所在州正式申请抵免。抵免适用于年度收入为 $500,000 或以下的家庭。如果您符合条件，您将以支票的形式收到抵免。抵免的美元价值一般会与物业税免税额相同。

完整的资格和福利详情见于 WWW.NYC.GOV/FINANCE

两种削减之间有什么不同?

免税额
免税额在计算您的税金之前削减您的评估值。

削减额
削减额在税金已被计算之后削减您的税金。

请访问 www.nyc.gov/finance 了解关于免税额的最新信息。

	退伍军人免税额	残障犯罪受害者和乐善好施者免税额	神职人员免税额
资格	适用于某些退伍军人、退伍军人的配偶/寡（鳏）居配偶以及金星奖章父母。	犯罪受害者和那些试图阻止犯罪或帮助受害者的伤者。仅限平民。业主必须已对房屋进行了改造以适应残疾。	某些神职人员或其未再婚的未亡配偶。
福利	福利级别各异。	为适应残疾而进行的翻新的费用补偿。	房屋的评估值削减 $1,500。
如何申请	填写申请，可在 www.nyc.gov/ownerexemption 获得	填写申请，可在 www.nyc.gov/ownerexemption 获得	填写申请，可在 www.nyc.gov/ownerexemption 获得
截止日期	3 月 15 日	3 月 15 日	3 月 15 日

完整的资格和福利详情见于 WWW.NYC.GOV/FINANCE

步骤 4 您的年度物业税单——类别 1

您的年度类别 1 物业税单将是这样的：

NYC Department of Finance

Statement Details

June 5, 2020
Property Owner
123 45th St.
1-23456-7890
Page 2

Billing Summary	Activity Date	Due Date	Amount
Outstanding charges including interest and payments			$0.00
Finance-Property Tax		01/01/2020	$1,681.09
Adopted Tax Rate			$66.26
Total amount due			**$1,747.35**

Tax Year Charges Remaining	Activity Date	Due Date	Amount
Finance-Property Tax		04/01/2020	$1,681.09
Adopted Tax Rate			$66.26
Total tax year charges remaining			**$1,747.35**
If you want to pay everything you owe by January 2, 2020 please pay.			**$3,488.76**
If you pay everything you owe by January 2, 2020, you would save:			$5.94

How We Calculated Your Property Tax For July 1, 2019 Through June 30, 2020

Tax class 1 - Small Home, Less Than 4 Families		Tax rate				
Original tax rate billed June 2019		20.919%				
New tax rate		21.167%				
Estimated market value	$647,000	**Billable assessed value**		**New Tax rate**		**Taxes**
Tax before exemptions and abatements		$35,107	X	21.167%	=	$7,341
Basic STAR - School Tax Relief		$-1,470				$-311**
Tax before abatements						**$7,120**
Annual property tax						**$7,120**

** 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.

市场价值

财政局使用统计分析来为您的税金类别 1 物业确定市场价值，该统计分析包含您家附近相似物业的近期销售价格等数据。相似物业在大小、风格和使用年限上与您的物业接近。

评估值

物业的评估值是其市场价值的百分比。根据法律，类别 1 物业的评估值不得每年增长超过 6% 或者五年内增长超过 20%，除非该值的增长是因为新建或翻新。此外，您的评估值不得超过您的房屋市场价值的 6%。

免税额价值

您收到的任何免税额导致的您的评估值的削减。

削减额之前的税金

您的房屋在应用任何削减额之前的应税价值。

税率

纽约市对您的物业类别的计税比率。该百分比每年由市政局设定（部分基于州法律要求）并随时发生变化。

年度物业税

如果您有任何削减额，它们将被应用并从您的税金总额中减去以确定您的最终物业税单。

回顾我们如何计算您的物业税

年度物业税 = {(评估值减去免税额)(X) 税率} 减去削减额

步骤 1

市场价值:

我们使用统计分析来对您的房屋估价，该统计分析包含您家附近相似物业的近期销售价格等数据。

步骤 2

评估值:

市场价值 x 评估级别 (6%) 或评估值上限

步骤 3

免税额:

评估值 – 免税额 = 应税价值

步骤 4

年度物业税:

应税价值 x 税率 – 削减额

支付您的物业税单

物业税单针对评估值不超过 $250,000 的房屋按季度邮寄，而针对评估值超过 $250,000 的房屋每半年邮寄一次。季度税单的到期日是 7 月 1 日、10 月 1 日、 1 月 1 日和 4 月 1 日；您的税单一般会在其到期日一个月前邮寄。半年一次的税单则在其 1 月 1 日和 7 月 1 日的到期日一个月前邮寄。

一旦您收到税单，请仔细审查以确保您不但了解您欠了多少钱，还了解该金额出自何处。请参考本手册作为指南，并在 www.nyc.gov/finance, 了解更多信息，在那里您还可以随时查看您的物业税单。

如何付款

请遵循您的税单上的说明或者访问 www.nyc.gov/payonline 以了解适用于您的付款选项——电子系统、邮寄或当面付款。

银行和抵押贷款服务公司

如果您通过银行或抵押贷款服务公司支付您的物业税，除非您承担其他费用，比如人行道和紧急维修，否则您不会收到来自财政局的物业税单。

物业价值通知

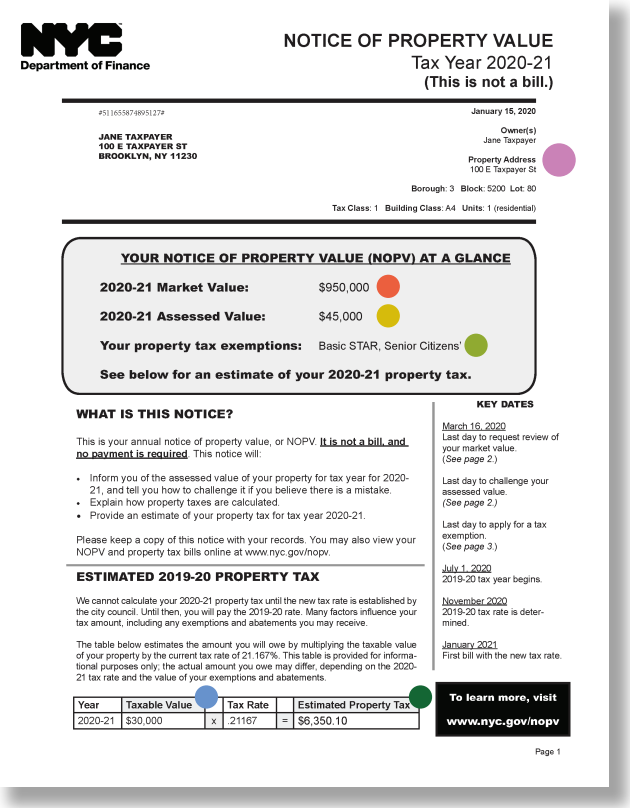
含有您的物业相关详情的年度通知

您将从财政局收到的最重要的文件之一是物业价值通知（Notice of Property Value，简称 NOPV）。NOPV 每年 1 月邮寄给您，将告诉您我们为您的物业确定的市场价值和评估值。

除了您的市场价值和评估值，NOPV 还会列出您当前的免税额，但其可能不包括您将在下一个税收年度收到的免税额。

NOPV 不是帐单，不需要支付。您要将该通知存档并在全年对其进行参考。

以下是类别 1 物业的 NOPV 示例：



NYC Department of Finance

NOTICE OF PROPERTY VALUE
Tax Year 2020-21
(This is not a bill.)

#51165587489512 7#

JANE TAXPAYER
100 E TAXPAYER ST
BROOKLYN, NY 11230

January 15, 2020

Owner(s)
Jane Taxpayer

Property Address
100 E Taxpayer St

Borough: 3 Block: 5200 Lot: 80

Tax Class: 1 Building Class: A4 Units: 1 (residential)

YOUR NOTICE OF PROPERTY VALUE (NOPV) AT A GLANCE

2020-21 Market Value: $950,000

2020-21 Assessed Value: $45,000

Your property tax exemptions: Basic STAR, Senior Citizens'

See below for an estimate of your 2020-21 property tax.

WHAT IS THIS NOTICE?

This is your annual notice of property value, or NOPV. It is not a bill, and no payment is required. This notice will:

- Inform you of the assessed value of your property for tax year for 2020-21, and tell you how to challenge it if you believe there is a mistake.
- Explain how property taxes are calculated.
- Provide an estimate of your property tax for tax year 2020-21.

Please keep a copy of this notice with your records. You may also view your NOPV and property tax bills online at www.nyc.gov/nopv.

ESTIMATED 2019-20 PROPERTY TAX

We cannot calculate your 2020-21 property tax until the new tax rate is established by the city council. Until then, you will pay the 2019-20 rate. Many factors influence your tax amount, including any exemptions and abatements you may receive.

The table below estimates the amount you will owe by multiplying the taxable value of your property by the current tax rate of 21.167%. This table is provided for informational purposes only; the actual amount you owe may differ, depending on the 2020-21 tax rate and the value of your exemptions and abatements.

Year	Taxable Value		Tax Rate		Estimated Property Tax
2020-21	$30,000	x	.21167	=	$6,350.10

KEY DATES

March 16, 2020
Last day to request review of your market value.
(*See page 2.*)

Last day to challenge your assessed value.
(*See page 2.*)

Last day to apply for a tax exemption.
(*See page 3.*)

July 1, 2020
2019-20 tax year begins.

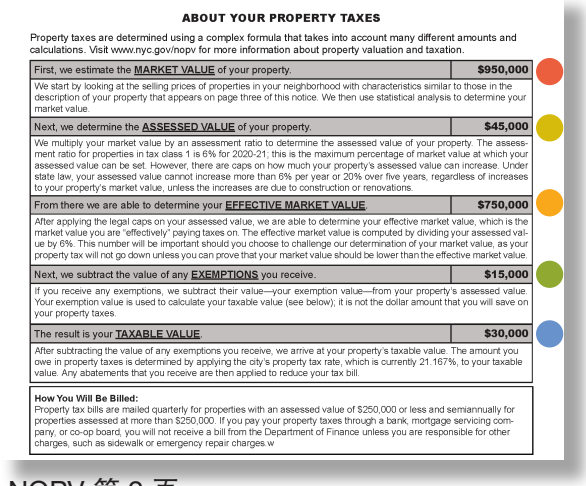
November 2020
2019-20 tax rate is determined.

January 2021
First bill with the new tax rate.

To learn more, visit
www.nyc.gov/nopv

Page 1

NOPV 第 1 页



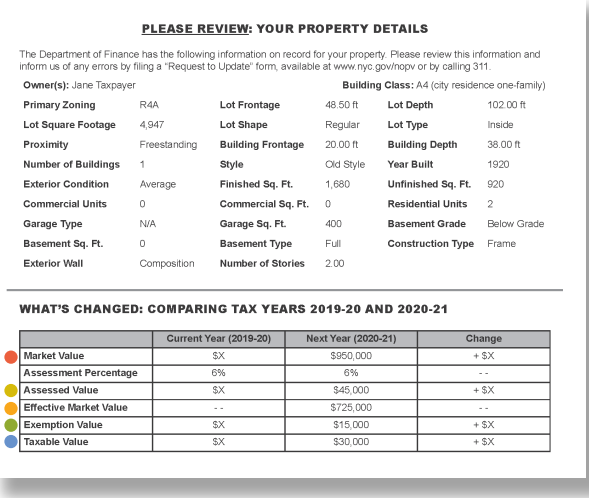
ABOUT YOUR PROPERTY TAXES

Property taxes are determined using a complex formula that takes into account many different amounts and calculations. Visit www.nyc.gov/nopv for more information about property valuation and taxation.

First, we estimate the MARKET VALUE of your property.	$950,000
We start by looking at the selling prices of properties in your neighborhood with characteristics similar to those in the description of your property that appears on page three of this notice. We then use statistical analysis to determine your market value.	
Next, we determine the ASSESSED VALUE of your property.	$45,000
We multiply your market value by an assessment ratio to determine the assessed value of your property. The assessment ratio for properties in tax class 1 is 6% for 2020-21; this is the maximum percentage of market value at which your assessed value can be set. However, there are caps on how much your property's assessed value can increase. Under state law, your assessed value cannot increase more than 6% per year or 20% over five years, regardless of increases to your property's market value, unless the increases are due to construction or renovations.	
From there we are able to determine your EFFECTIVE MARKET VALUE.	$750,000
After applying the legal caps on your assessed value, we are able to determine your effective market value, which is the market value you are "effectively" paying taxes on. The effective market value is computed by dividing your assessed value by 6%. This number will be important should you choose to challenge our determination of your market value, as your property tax will not go down unless you can prove that your market value should be lower than the effective market value.	
Next, we subtract the value of any EXEMPTIONS you receive.	$15,000
If you receive any exemptions, we subtract their value—your exemption value—from your property's assessed value. Your exemption value is used to calculate your taxable value (see below); it is not the dollar amount that you will save on your property taxes.	
The result is your TAXABLE VALUE.	$30,000
After subtracting the value of any exemptions you receive, we arrive at your property's taxable value. The amount you owe in property taxes is determined by applying the city's property tax rate, which is currently 21.167%, to your taxable value. Any abatements that you receive are then applied to reduce your tax bill.	

How You Will Be Billed:
Property tax bills are mailed quarterly for properties with an assessed value of $250,000 or less and semiannually for properties assessed at more than $250,000. If you pay your property taxes through a bank, mortgage servicing company, or co-op board, you will not receive a bill from the Department of Finance unless you are responsible for other charges, such as sidewalk or emergency repair charges.w

NOPV 第 2 页



PLEASE REVIEW: YOUR PROPERTY DETAILS

The Department of Finance has the following information on record for your property. Please review this information and inform us of any errors by filing a "Request to Update" form, available at www.nyc.gov/nopv or by calling 311.

Owner(s): Jane Taxpayer **Building Class:** A4 (city residence one-family)

Primary Zoning	R4A	**Lot Frontage**	48.50 ft	**Lot Depth**	102.00 ft
Lot Square Footage	4,947	**Lot Shape**	Regular	**Lot Type**	Inside
Proximity	Freestanding	**Building Frontage**	20.00 ft	**Building Depth**	38.00 ft
Number of Buildings	1	**Style**	Old Style	**Year Built**	1920
Exterior Condition	Average	**Finished Sq. Ft.**	1,680	**Unfinished Sq. Ft.**	920
Commercial Units	0	**Commercial Sq. Ft.**	0	**Residential Units**	2
Garage Type	N/A	**Garage Sq. Ft.**	400	**Basement Grade**	Below Grade
Basement Sq. Ft.	0	**Basement Type**	Full	**Construction Type**	Frame
Exterior Wall	Composition	**Number of Stories**	2.00		

WHAT'S CHANGED: COMPARING TAX YEARS 2019-20 AND 2020-21

	Current Year (2019-20)	Next Year (2020-21)	Change
Market Value	$X	$950,000	+ $X
Assessment Percentage	6%	6%	- -
Assessed Value	$X	$45,000	+ $X
Effective Market Value	- -	$725,000	- -
Exemption Value	$X	$15,000	+ $X
Taxable Value	$X	$30,000	+ $X

NOPV 第 3 页

物业描述

基本物业信息：所有权、描述、分类和 BBL。

物业标识：BBL

纽约市的每个物业都有一个称为 Borough-block-lot number（区-街区-地段号码，简称 BBL）的独特标识符。该 BBL 充当您在财政局的帐号，并将出现在几乎每一个您从我们这里收到的通知或声明上。当您联系财政局时，请务必将您的 BBL 放在手边——它将帮助我们更快地解决您的问题。

区号永远在最前面：

1 = Manhattan	2 = Bronx	3 = Brooklyn
4 = Queens	5 = Staten Island	

街区号在第二位：其最多可以达到 5 位数。
地段号最末：其最多可以达到 4 位数。

市场价值

财政局使用统计分析来为您的税金类别 1 物业确定市场价值，该统计分析包含您家附近相似物业的近期销售价格等数据。

评估值

物业的评估值是其市场价值的百分比。根据法律，类别 1 物业的评估值不得每年增长超过 6% 或者五年内增长超过 20%，除非该值的增长是因为新建或翻新。此外，您的评估值不得超过您的房屋市场价值的 6%。

免税额

NOPV 列出您目前获得的免税额，并告知您的免税额价值 – 因免税额而导致评估值的减少。

应税价值

您的评估值减去您的免税额价值。应税价值是您的计税基础金额。

评估物业税

NOPV 提供您下一个税收年度的物业税评估。虽然此数字只是一项评估，但它可以帮助您为未来一年做计划。

有效市场价值

您的物业的有效市场价值是其评估值在免税额之前除以 6%。如果税收委员会要降低您的评估，您必须证明您的物业的价值低于其有效市场价值。

对您在以下文件上的评估值进行上诉：

物业价值通知

如果您认为我们把您的评估值设定得太高了，您有权向纽约市税收委员会 (New York City Tax Commission) 上诉，这是一个独立的城市机构，它有权力更改您的物业的评估值、税金类别以及免税额。如果税收委员会要降低您的评估，您必须证明您的物业的价值低于其有效市场价值——其评估值在免税额之前除以 6%。

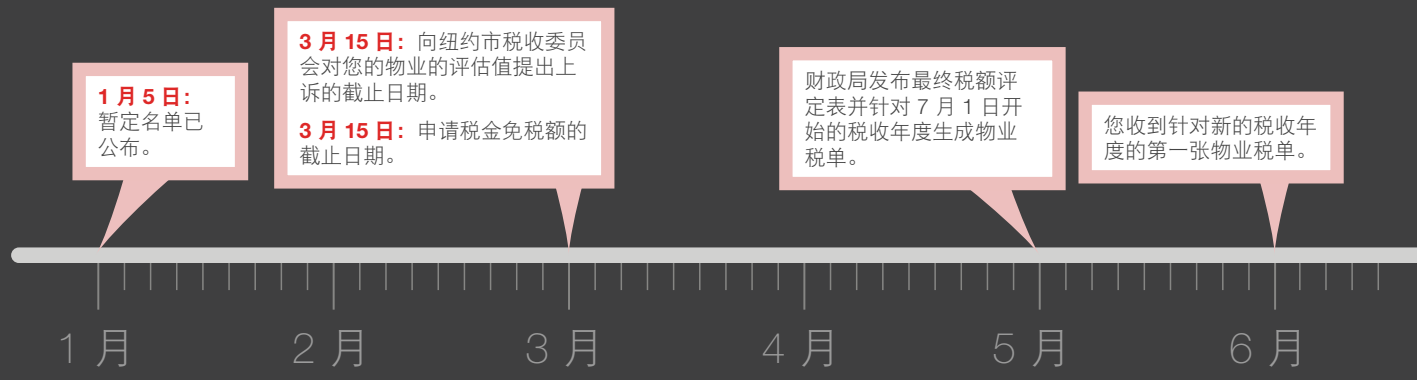
想要获取税收委员会上诉表，请访问 www.nyc.gov/taxcommission。还可在财政局商务中心和税收委员会办公室（地址：纽约州纽约市 One Centre 街，2400 室）获得印刷表格。 （您将需要携带带有照片的身份证件进入 One Centre 街。）对类别 1 物业提交上诉的截止日期是 3 月 15 日。这意味着税收委员会必须在 3 月 15 日之前收到您的上诉——在当天邮寄您的上诉是不够的。

如果您不同意税收委员会的决定，您可以向纽约州最高法院提交 Small Claims Assessment Review Petition（小额诉讼评估审查申请书，简称 SCARP）。SCARP 申请书可在纽约州法院管理办公室 (NY State Office of Court Administration) 的网站 www.nycourts.gov 上获得，并必须在 10 月 25 日之前提交。如果您未针对 7 月 1 日开始的当前的税收年度向税收委员会提出上诉，则您无法提交 SCARP。

其他更正

如果您的 NOPV 上有事实错误（例如，您的物业描述有误），请通过提交可在 www.nyc.gov/finance 获得的“请求更新”表格或致电 311 将其报告给财政局。如果您不同意您的 NOPV 上的评估市场价值，您可以提交可在 www.nyc.gov/finance 获得的“请求更新”表格或致电 311。（但是请记住，无论向财政局提交这两种表格中的哪一种，都不会代替向税收委员会对您的评估值进行上诉。）

您的物



资源

纳税人权益维护办公室

如果您已尽力通过财政局解决税金问题，但仍觉得您未获得满意的答复，则纳税人权益维护办公室可以提供帮助。

想要获得来自纳税人权益维护办公室的帮助，请访问 www.nyc.gov/taxpayeradvocate 并填写表格 DOF-911，“Request for Help from the Office of the Taxpayer Advocate”（请求来自纳税人权益维护办公室的帮助）。您还可以直接联系纳税人权益维护办公室：

电话： (212) 748-4785
传真： (646) 500-6907
邮寄地址： NYC Office of the Taxpayer Advocate, 375 Pearl Street, 26th Floor, New York, NY 10038

纽约市税收委员会

纽约市税收委员会是一个独立机构，有权力更改您的物业的评估值、税金类别以及免税额。

所有上诉表均可在税收委员会网站 www.nyc.gov/taxcommission 上获得。您可以拨打 (212) 669-4410 致电税收委员会。

业税年历

新的税收年度开始；如果未在 6 月 6 日之前采用新的税收年度的税率，则以前一年的税率对您征税。

市政局对税率进行投票，然后由市长签发。通常情况下，由于政策决定修改征税类别股份分配，税率在 11 月才能最终确定。因为这些税率应用时我们的税收年度已几乎过半，所以您在该年度前期的税金会以新税率重新计算。

7 月　8 月　9 月　10 月　11 月　12 月

术语表

削减额：

纽约市提供称为削减额的减税政策，在您的应收税额已被计算之后应用。

评估值：

物业的评估值是其市场价值的百分比。根据法律，类别 1 物业的评估值不得每年增长超过 6% 或者五年内增长超过 20%，除非该值的增长是因为新建或翻新。此外，您的评估值不得超过您的房屋市场价值的 6%。

评估比例：

（或评估百分比/评估级别）您的评估值基于您的市场价值的百分比；该百分比称为您的评估比例。

有效市场价值：

您的物业的有效市场价值是其评估值在免税额之前除以 6%。如果税收委员会要降低您的评估，您必须证明您的物业的价值低于其有效市场价值。

免税额：

纽约市向年长者、退伍军人、神职人员、残疾人和其他人提供称为免税额的减税政策。如果您获得了免税额，您的房屋的评估值会被减去该金额，从而削减您的应税价值。（免税额不同于削减额，削减额是一种在应付税金已被计算之后削减您的应付税金的减税政策。）

市场价值：

财政局使用统计分析来为您的税金类别 1 物业确定市场价值，该统计分析包含您家附近相似物业的近期销售价格等数据。相似物业在大小、风格和使用年限上与您的物业接近。该市场价值仅用于税收目的。

术语表

税金类别：

纽约市的物业分为四类，根据法律处理各异。

类别 1：	一到三个单位，主要为住宅的物业。还包括某些空地和某些类型的托管公寓。
类别 2：	超过 4 个单位的住宅物业，包括托管公寓和合作公寓
类别 3：	公用事业公司设备和特许经营物业
类别 4：	所有其他不动产，包括办公大楼、工厂、商店和酒店。

税率：

纽约市对您的物业类别的计税比率。该百分比每年由市政局设定并随时发生变化。

应税价值：

您的评估值减去您的免税额价值。应税价值是您的计税基础金额。

NYC®
Department of Finance

Class 1 Tax Guide [Simplified Chinese] - Rev 01.22.21