

纽约市住宅 物业税

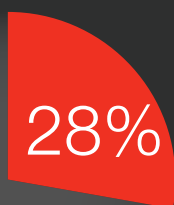
2

二类

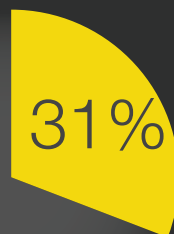
合作公寓
共管公寓
租赁
4+ 单元



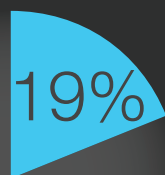
您的 税款用在何处？



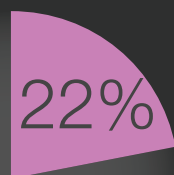
制服机构（警察、
消防、卫生、管教）



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怎么花的。

我们怎样计算您的物业税单

1
步骤

确定市场价值

我们通常会根据您的 2 类物业的产生收入潜能来对该物业进行估价。

2
步骤

确定评估值

我们将您的物业的市场价值乘以 45%（其“评估级别”），以确定其“实际评估值”。具有 10 个或以下单元的建筑物的评估值增加上限为州法律规定的百分比。

3
步骤

确定过渡评估值

我们会在五年期间内分阶段调整具有 10 个以上单元的 2 类物业的评估值。这会为您的物业产生“过渡评估值”。如果过渡评估值低于您的实际评估值，我们会使用过渡评估值来计算您的物业税账单。

4
步骤

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。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 了解更多信息。）

5
步骤

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纽约市的税率，该税率是每年由市政局设定的百分比。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。

1 步骤

市场价值——对您的物业估价

财政部根据您的物业的产生收入潜能来估算该物业的市场价值。我们使用统计建模和评估师审核，以根据与您的物业在大小、位置、单元数和房龄方面相似的租赁物业来估算您的物业的收入和支出。

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。2 类包括具有三个以上单元的住宅物业，包括合作公寓和共管公寓。



一到三个单元的住宅
物业



公用事业公司设备和特许
经营物业



超过 4 个单元的住宅物
业，包括合作公寓和共
管公寓



所有其他不动产，包括办
公大楼、工厂、商店和
酒店

每个税务类别的市场价值计算方法不同。如需了解有关如何为 1、3 和 4 类物业确定市场价值的信息，请访问 www.nyc.gov/finance。

2 类市场价值

州法律要求财政部将所有 2 类物业视作能够产生收入，对这类物业进行估价。为了确定您的市场价值，我们使用统计建模来计算与您的物业在大小、位置、房龄和单元数方面相似的物业的典型收入和支出。该流程会依据您的物业的单元数是大于还是小于 10 而有所不同。

规模较大的租赁建筑物



法律要求大多数租赁建筑物的业主提交年度不动产收入和支出 (RPIE) 报表。为了确定您的租赁物业的市场价值，我们使用收入和支出信息来估算其当前的净收入。此估算包括根据我们的统计模型和评估指南对归档信息作出的调整。

然后，我们将资本化率应用于估算的净收入，以计算您的物业的市场价值。资本化率是基于您的物业产生的收入而得出的预期收益率。您可以在我们的网站 www.nyc.gov/finance 上找到您的估算收入、支出和资本化率。

规模较大的共管公寓和合作公寓（11 个或以上单元）



州法律要求将共管公寓和合作公寓视为租赁建筑物进行估价，并且我们需将您的建筑物视作能够产生收入，对该建筑物进行估价。

为了确定其市场价值，我们将您的建筑物与类似的租赁建筑物进行比较。我们使用统计建模和评估师审核，以根据与您的物业在大小、位置、单元数和房龄方面相似的租赁物业来对您的物业确定估算收入和支出。然后，我们将资本化率应用于您的建筑物的估算净收入。资本化率是基于对您物业的确定收入而得出的预期收益率。

您可以在 www.nyc.gov/finance 网站上找到用于确定您的市场价值的可比物业。您还可以查看您的物业的估算收入、支出和资本化率。

合作公寓：为整个建筑物确定市场价值。您可以在 www.nyc.gov/finance 网站上查看您的建筑物的市场价值。

共管公寓：我们首先确定您的整个建筑物的市场价值，然后确定每个单元的市场价值。如果您的共管公寓是在 2007 年 7 月之后建成的，则您的单元的市场价值是根据您的共管公寓委员会提供的利息百分比来确定的。此“单元分配系数”通常包含在您的单元的销售企划书中。

规模较小的建筑物（10 个或以下单元）



规模较小的 2 类建筑物也被视为产生收入的物业进行估价。但是，由于法律没有要求大部分这些建筑物提交不动产收入和支出报表，因此可通过使用总收入乘数法来简化估价方法。财政部：

- 估算可比租赁物业产生的每平方英尺的一般收入；
- 通过将每平方英尺的收入乘以建筑物的总平方英尺数来生成建筑物的总收入；以及
- 将建筑物的估算收入乘以一个系数以生成该物业的市场价值。例如，收入为 100,000 美元并且需要应用乘数 10 的建筑物的估价为 100 万美元。

2 步骤

实际评估值——评估您的物业

一旦我们确定了您的物业的市场价值，我们便会计算其评估值。评估值是基于市场价值的固定百分比来确定的。对于 2 类，评估百分比为 45%；您的市场价值乘以 45% 以得出评估值。

具有 10 个或以下单元的 2 类物业：

还有另一个因素会影响对具有 10 个或以下单元的 2 类建筑物的评估值的计算。州法律限制了纽约市此类建筑物的评估值每年可以提高多少。评估值较上一年不能增加超过 8%，或者五年内不能增加超过 30%。因此，您的评估值将为以下较低者：您的市场价值的 45%，或上限金额。

由于存在上限，因此 2 类物业的大多数评估值都低于 45% 的评估百分比。这意味着您的物业的评估值可能需要很多年才能赶上其市场价值的变化。您可能会发现，即使您的市场价值下降，您的评估值仍会继续增加，因为该评估值仍然不到您的当前市场价值的 45%。（请注意，对您的物业的实际调整不以此方式设置上限。这些调整会完全应用于您的市场价值，然后按修改和翻新增加的 15% 以及新建工程的 45% 进行评估。）

3 步骤

过渡评估值——针对具有 11 个或以上单元的 2 类物业

影响您的评估值计算的另一个因素是，根据州法律的规定，对于我们将在五年期间内分阶段调整您的评估值的要求。这意味着我们将在五年内每年应用调整的 20%。在每年进行一次新评估后，任何其他调整都会再次分布于五年期间。

在任何给定的年份中，都会应用多个分阶段调整，这将为您的物业生成一个过渡评估值。法律要求，如果过渡评估值低于您的实际评估值，我们需使用过渡评估值来计算您的物业税账单。（请注意，您的物业的实际调整不会分阶段实施。这些调整会完全应用于您的市场价值，然后乘以 45% 的评估比率。）

我们如何确定过渡评估值

具有 11 个或以上单元的 2 类物业

以下是一个详细的示例，说明如何分阶段实施过渡评估——在五年期间内，每年应用您的年度评估值调整的 20%。



请记住，法律要求我们使用评估值或过渡值中的较低者来计算您的物业税单。



4

免税额——削减您的物业税

纽约市和纽约州为住宅物业业主提供了一些物业税免税额。共管公寓单元业主会获得针对他们所在单元的免税额。每年，财政部都会告知合作公寓委员会其建筑物中哪些单元有个人免税额，然后委员会将这些福利分配至合作公寓单元，作为一般费用的一部分。您在 6 月收到的物业税单会显示您将在下一个纳税年度（于 7 月 1 日开始）中获得的免税额和削减额。

- 申请合作公寓/共管公寓削减额的截止日期是 2 月 15 日。
- 申请个人免税额的截止日期是 3 月 15 日。

个人免税额

基础 STAR（学校税收减免）	增强 STAR	年长公民屋主免税额（SCHE）	残障房主减免税（DHE）
适用于调整后年度总收入不到 25 万美元的住房、合作公寓和共管公寓的业主。	适用于 65 岁以上年度收入不到 90,550 美元的业主。	适用于 65 岁以上年度收入不超过 58,399 美元的业主。	适用于年度收入不超过 58,399 美元的残疾人业主。

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
适用于某些退伍军人、退伍军人的配偶/寡（鰥）居配偶以及金星奖章父母。	适用于犯罪受害者和那些试图阻止犯罪或帮助受害者的伤者。警员不符合资格。业主必须已对房屋进行了改造以适应残疾。	适用于某些现任和退休的神职人员或其未再婚的未亡配偶。

* 2016 年，STAR 根据州法律从物业税免税额变成所得税抵免。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。该抵免适用于年收入在 500,000 美元或以下的家庭。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。

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。

建筑物免税额

421	J51
新建住宅公寓建筑物的部分物业税免税额。本计划由纽约市房屋保护和开发局（Department of Housing Preservation and Development）管理。该免税额由财政部实施。	翻新住宅公寓建筑物的部分物业税免税额。本计划由纽约市房屋保护和开发局管理。该免税额由财政部实施。

削减额

合作公寓/共管公寓	J51
减少共管公寓和合作公寓单元的业主应缴的物业税额。该建筑物必须适用于整个开发。	翻新住宅公寓建筑物的部分物业税削减额。本计划由纽约市房屋保护和开发局管理。该削减额由财政部实施。
太阳能	绿色屋顶
为通过太阳能电池板使用太阳能的物业提供物业税削减额。本计划由纽约市建筑局（Department of Buildings）管理。该削减额由财政部实施。	针对具有绿色屋顶的物业的一次性物业税削减额。本计划由纽约市建筑局管理。该削减额由财政部实施。

5 步骤

您的物业税单

以下是具有 10 个以上单元的 2 类合作公寓的物业税单示例。合作公寓业主不会收到此账单；该账单会邮寄到合作公寓委员会，然后由合作公寓委员会向每个单元分配物业税，作为其一般费用的一部分。

● 市场价值
财政部根据您的物业的产生收入潜能来对该物业确定市场价值。我们使用统计建模和评估师审核，以根据您的物业在大小、位置、单元数和房龄方面相似的租赁物业来对您的物业确定估算收入和支出。

● 评估值
您的评估值是以下两个数字中的较低者：您的实际评估值或您的过渡评估值。

● 免税额
您的免税额的价值从您的评估值中扣除。

● 应税价值
应税价值是您的实际或过渡评估值（以较低者为准）减去您获得的任何免税额。这是您的计税基础金额。

● 税率
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纽约市的税率，该税率是每年由市政局设定的百分比。您的纳税年度（7 月 1 日至 6 月 30 日）的物业税税率要到 11 月才能最终确定。

● 年度物业税
如果您获得任何削减额，它们会从您的税金总额中减去以确定您的最终物业税单。



Statement Details

February 23, 2020
Property Owner
123 45th St.
1-23456-6789
Page 2

Billing Summary		Activity Date	Due Date	Amount
Outstanding charges including interest and payments				\$0.00
Finance-Property Tax			04/01/2020	\$5,858.38
Credit Adjustment		12/21/2019		\$-58.93
Total amount due				\$5,799.45
Annual Property Tax Detail				
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
Tax class 2C - Co-op Or Condo, Less Than 11 Units		Tax rate		
Current tax rate		12.473%		
Estimated market value	\$1,544,000	Billable assessed value	New Tax rate	Taxes
Tax before exemptions and abatements		\$228,400	X 12.473%	= \$28,488
Basic STAR - School Tax Relief	1 Unit	\$-2,280		\$-284**
Tax before abatements				\$28,204
Co-op/Condo Abatement 3 Units				\$-5,059
Annual property tax				\$23,145

** 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 1, 2020. 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.

审核：我们怎样计算您的物业税单

年度物业税 = {(评估值减去免税额) (X) 税率} 减去削减额

1
步骤

市场价值：

财政部根据您的物业的产生收入潜能来估算该物业的市场价值。

2
步骤

实际评估值：

市场价值 × 45%（评估级别）= 评估值（具有 10 个或以下单元的建筑物设有上限）

3
步骤

过渡评估值：

对具有 11 个或以上单元的物业的评估调整的 20% 分阶段实施

4
步骤

应税价值：

评估值或过渡评估值 - 免税额 = 应税价值

5
步骤

年度物业税：

应税价值 × 税率 - 削减额

支付您的物业税单

您的物业税单是基于您的应税价值，包括纽约市税收委员会作出的任何更改。（有关税收委员会的更多信息，请参阅本指南的第 18 页。）请注意，合作公寓单元的业主和承租人不直接缴税。该税金包含在他们的房租中或作为合作公寓单元的一般费用的一部分。

您可以在 www.nyc.gov/finance 网站上查看和支付您的物业税单。您可以通过电子支票或信用卡或借记卡支付（请注意，使用卡需要付费）。您也可以邮寄您的付款。请务必按照您的账单上的付款说明进行操作。

物业税单针对评估值不超过 250,000 美元的房屋按季度邮寄，而针对评估值超过 250,000 美元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 日和 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。

通过银行或抵押贷款服务公司缴纳物业税？

除非您有责任支付其他费用，例如人行道或紧急维修，否则您不会在邮件中收到物业税单。这些费用不包括在您的银行或抵押贷款公司的付款中；您必须自己付费。

16

● 市场价值

财政部根据您的物业的产生收入潜能来估算该物业的市场价值。我们使用统计建模和评估师审核，以根据与您的物业在大小、位置、单元数和房龄方面相似的租赁物业来对您的物业确定估算收入和支出。

● 评估值

一旦我们确定了您的物业的市场价值，我们便会计算其实际评估值。评估值是基于市场价值的固定百分比来确定的。对于 2 类，评估百分比为 45%；您的市场价值乘以 45% 以得出实际评估值。

● 免税额

NOPV 列出了您当前获得的免税额，并告知您您的免税额价值——您的免税额会导致评估值的降低。

● 应税价值

应税价值是您的评估值减去您获得的任何免税额。对于具有 11 个或以上单元的建筑物，应税价值是您的实际或过渡评估值（以较低者为准）减去您获得的任何免税额。应税价值是您的计税基础金额。

● 估算物业税

NOPV 提供了下一个纳税年度对您的物业税的估算。尽管这个数字只是一个估算值，但它可以帮助您为下一年提前做计划。

● 过渡评估值

如果您的物业有 11 个或以上单元，并且您的实际评估值已增加，我们将分阶段调整，以使您的应税评估值增加的幅度不超过一年内增幅的 20%。

● 物业描述

如果您获得任何削减额，它们会从您的税金总额中减去以确定您的最终物业税单。

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 充当您在财政部的账号，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。当您联系财政部时，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 = 曼哈顿区 2 = 布朗克斯区 3 = 布鲁克林区 4 = 皇后区 5 = 史泰登岛

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。

对您的 NOPV 上的评估值进行 上诉

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、税金类别以及审核免税额判定。您不需要律师就可以向税收委员会提出上诉，您也不需要出席现场听证会，尽管您愿意的话也可以出席。

若要提出上诉，请访问税收委员会网站 www.nyc.gov/taxcommission。在“Forms”（表格）选项卡中，选择“General Instructions”（一般说明）链接，然后查看表格 TC 600 “How to Appeal a Tentative Assessment”（如何对初步评估上诉）。可在财政部商务中心和税收委员会办公室（地址：1 Centre Street, Room 2400, New York, NY 10007）获得印刷表格。（您需要带有照片的身份证才能进入大楼。）对您的 2 类物业提交上诉的截止日期是 3 月 1 日。这意味着税收委员会必须在 3 月 1 日之前收到您的上诉——在当天邮寄您的上诉是不够的。

合作公寓、共管公寓和租赁建筑物的业主代表其整个建筑物提出上诉。共管公寓单元的业主也可以单独提出上诉。

请注意，如果您拥有规模较小的 2 类物业（10 个或以下单元），则您必须证明您的物业的价值低于其有效的市场价值，以便使税收委员会降低您的评估。您的物业的有效市场价值是其评估值在免税额之前除以 45%。

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 网站上获得的“请求更新”表格或致电 311 将其报告给财政部。如果您不同意您的 NOPV 上的估算市场价值，您可以提交可在 www.nyc.gov/finance 网站上获得的“请求审核”表格或致电 311。（但是请记住，无论向财政部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。）

资源

纳税人权益维护办公室

如果您已尽力通过财政部解决税金问题，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：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。

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

您的 物业 税年份

