

2023

多伦多房产投资分享会

2023-04-06

多伦多地产经纪
Suning Jiang

北美注册会计师
Irene Zhang

多伦多贷款经纪
Heather Wang

分享大纲

多伦多买房
流程和费用

房产投资
基本税务知识

贷款额度
多套房投资

Q&A
问答环节



Suning Jiang

多伦多全职房地产经纪

- 麦吉尔大学研究生
- 加拿大4个省份生活学习
- 熟悉多伦多教育和学区资源
- 丰富加拿大投资经验
- 多伦多房产买卖和楼花投资

SuningCanada.ca

多伦多买房流程和费用



1. 选择专业地
产经纪



2. 沟通需求
甄选房源



3. 提交Offer
谈判议价



4. 支付定金
5%起



5. 完成条件
贷款验房等



6. 律师交接：
产权过户等

A

房价和税

B

贷款相关

C

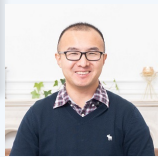
交接费用

D

楼花相关
费用

E

其它费用



多伦多买房费用

A. 房价和税

01

订金 - 签约1个工作日
5%

02

首付 20%-35%
+ 贷款

03

土地转让税 约2-4%
Land Transfer Tax

<https://trreb.ca/index.php/buying/calculators/residential>



多伦多买房费用

B. 贷款费用

01

房产评估费 Appraisal Fee
\$300-500

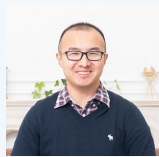
02

贷款费用

A Lender: 免费

B Lender: 贷款额2-4%

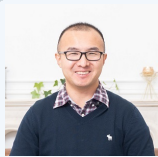
私贷: TBD



多伦多买房费用

C. 交接费用

- 01 验房费用 (Home Inspection)
\$300-1000
- 02 房屋保险 (Property Insurance)
\$1000-3000
- 03 产权保险 (Title Insurance)
\$300-800
- 04 律师费 (Lawyer)
\$1000-3000
- 05 交接费用调整 (Adjustments)
地税, 水电暖, Rental Items等



多伦多买房费用

D. 楼花相关

01

楼花转让费 Assignment Fee

02

开发配套费 Development Charge

03

教育附加费 Education Levy

建筑增容费 Construction Levy 等

04

水电气开通费

Water/Hydro/Gas Meter Hook up Fee

05

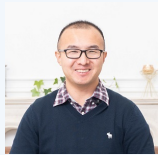
入住费 Occupancy Fee 地税+管理费+其它

Occupancy Closing vs Final Closing

06

停车位费用 Parking

储物间费用 Locker 等



多伦多买房费用

B. 贷款费用

01

海外买家税 Non-Resident Speculation

购买协议签署日期为准

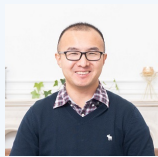
生效日期	覆盖区域	NRST 比例
2017-04-21	金马蹄地区GGH Region	15%
2022-03-30	安大略省	20%
2022-10-25	安大略省	25%
2023-01-01	加拿大范围禁止海外买家	25%
2023-03-29	安省部分豁免-工签	25%



<https://www.ontario.ca/document/land-transfer-tax/non-resident-speculation-tax>

02

新房消费税 (GST/HST)





Irene Zhang

北美注册会计师 CPA,CGA

- *10年全球500 强公司财务分析
- *2006年移民加拿大
- *2010年获得CPA和CGA证书
- *2014年成立会计师事务所
- *擅长财务规划/税务规划/
房产投资的税务处理

房产税务分享大纲

01

自住房部分出租

02

多套房税务规划

03

自住房和投资房转换用途

04

楼花转让

05

个人持有房产VS公司持有房产

06

家人之间转让房地产



01

自住房部分出租

- 30% 左右出租房屋
- 结构不能有重大改变
- 房屋不能提折旧



02

多套房税务规划

-夫妻各半

-归属原则



1. 主要自住房转出租房:

-评估价值 - 有别的主要自住房

-File 45 (2) - 没有别的主要自住房 - 没有提折

2. 旧出租房转自住:

-最终卖房的时候 file 45 (3) - 没有提折旧



- 楼花没有closing之前转让，或有证据证明是为了赚钱的，理论上按照生意100%计算税
- 楼花closing自住一年卖，自住房免税
- 楼花closing出租一年卖，资本增值，50% 计算税



个人持有房产VS公司持有房产

个人持有:

- 如果个人收入低, 买卖房产的税率低
- 贷款更灵活
- 有债权债务影响

公司持有:

- 规避债权债务影响
- 吸引投资
- 如果有6个以上FULL TIME 员工, 收入为主动收入, 公司税率CCPC 是12.2%
- 如果没有6个以上FULL TIME员工, 收入为被动收入, 税率是50.7%, 除非有股东分红, 可以有30.87% refund



- 夫妻之间可以以成本价ROLLOVER
- 父母和子女之间是FMV转让
- 夫妻之间赠予，收入是归属原则
- 父母赠予子女，收入父母纳税，增值子女纳税





Heather Wang

多伦多贷款经纪

- * 加拿大留学、工作、生活近20年
- * 会计学本科，经济学研究生
- * 世界500强咨询公司多年管理经验
- * 量身定制一站式贷款服务
- * 致力于贷款整体规划

HeatherMortgage.ca

决定贷款额度的六大因素

01

收入

04

贷款压力测试利率

02

负债率

05

首付比例

03

摊销年限

06

信用分数

突破多套房贷款瓶颈

01

多套房投资瓶颈

02

个人名义买房 VS 公司名义买房



决定贷款额度的六大因素

01

收入：收入越高，贷款额度越高

	可贷收入倍数	对收入要求
A类银行	4-5倍，一些特殊项目除外 (新移民、高净值)	报税收入
B类银行	8-10倍	可以根据银行流水做 stated income

02

负债率GDS/TDS

GDS = (月供 + 地税 + 取暖费 + 50%管理费) / 收入

TDS = (月供 + 地税 + 取暖费 + 50%管理费 + 其他负债) / 收入

A类银行：39%/44%

B类银行：一般50%/50%，最高可到65%-70%

负债率 VS 总负债额



决定贷款额度的六大因素

03

摊销年限：摊销年限越长，贷款额度越高

A类银行：一般25-30年

B类银行：最长可做到35-40年

04

贷款压力测试利率

二者中更高的：

1. 5.25% (Bank of Canada Qualifying Rate)
2. 合同利率+2%



决定贷款额度的六大因素

05

首付比例：直接影响摊销年限

	摊销年限	是否需要缴纳贷款违约保险
首付比例<20%	最长25年	需要
首付比例>20%	可以超过25年	不需要

06

信用分数：直接影响贷款利率

- 信用分数>680分，最有可能申请到最优利率，无论A类或者B类银行
- 提高信用分数最快速有效的诀窍：降低信用卡使用额度



如何突破多套房贷款瓶颈

01

多套房投资瓶颈

首付：房价长期上涨的趋势下可通过Refinanc解决
贷款：可以通过用公司名义买房解决

02

个人名义买房 VS 公司名义买房

	贷款额度 由什么决定	债务是否影响 个人信用报告	是否对个人财产 有风险规避作用
个人名义买房	个人收入	影响	有
公司名义买房	个人收入	不影响	没有



感谢支持

2023



多伦多地产经纪
Suning Jiang



安省注册会计师
Irene Zhang



持牌贷款经纪
Heather Wang

