



若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“我信任发件人”或“I trust content from this sender”链接以查看被屏蔽的内容。

川普的"又大又漂亮"的新税法——一代人的财富机会

川普的"又大又漂亮"的新税法，可能会是一代人能有一次的巨大机会。这可是为我们打开了一扇罕见的财富窗口，会帮大量的房地产投资人合法地省下几十、上百万美元，甚至更多的税。但也有很多人只是听说了，压根不知道这个机会跟自己有多大的关系，也不知道怎么利用。

在美国，普通人靠打工赚30万，交完联邦税、州税、社保等等，最后能剩下的差不多也就一半—15万。但懂得用税务结构的富人同样赚30万，可能只交一、两万税，甚至合法一分都不交，30万全部留下来。也就是说，富人税后实拿的这30万，相当于普通人税前得赚60万才能达到的效果。所以就算表面上两个人赚得一样多，实际上富人也等于白拿了你两倍的年薪——你都忙着交税去了。所以，税务规则的威力之大，是富人世界都必须掌握的基本常识。不懂税就没有办法进入真正的财富游戏。

加速折旧：最闪亮的宝石条款

那么川普的大流量税法，到底给了房地产投资人多大的税务利好？哪几个条款最重要，你要怎么做才能真正受益？这可能是我们一生中对房产投资最友好的税改法案了。

免责声明：我们不是注册会计师，也不是税务顾问，所以下面这些都不是正式的财务建议。你需要做自己的尽职调查，或者找自己的CPA确认。

这个大漂亮税法已经由总统签署，正式成为法律了。很多重要条款从2025年1月20号就开始生效了。

在这次税改里最闪亮的那颗宝石条款，就是Bonus Depreciation（加速折旧）。什么是加速折旧？正常情况下，像车子、机器、房子装修这些资产，你不能一次性折旧扣完，而是要慢慢摊销。房产要分27.5年，或者商业房产39年折旧；设备要分5年、7年、15年折旧。意思就是你买个100万的资产，第一年可能只能扣几万块，然后第二年、第三年，慢慢要等几十年才能扣完。现在有了Bonus Depreciation就可以直接让你第一年就可以一次性把该抵扣的金额全部扣掉。比如你掏了2万首付贷款，买了一台10万的设备，按新税法你可以在第一年就抵掉全部10万的成本，等于你只用了2万换来10万的税务抵扣。

买豪车也能抵税。你去奔驰店首付1万贷款，买了一辆G-Wagon商务车，只要是100%用于你的生意用途，那整台价值20万的车也能全额抵税，即使是贷款买到。这就是为什么富人和企业主那么喜欢这种税法——花银行的钱抵自己的税，小额投入换来大额的抵税，简直是税务的放大器！

成本分解分析：威力倍增

加速折旧不只是适用于设备和车辆，房地产领域也非常好用。配合上成本分解分析（Cost Segregation），更是会让威力倍增。简单说，Cost Segregation就是请专业团队把房子的各种组件，像地毯、灯具、水管、电线、橱柜、空调等等这些非结构性的资产，从房子的总价里面分离出来单算。这些原本要分15年、27.5年、39年来慢慢折旧的部分，现在拆出来之后，就可以在第一年全额抵税。而且不仅能用来抵你的租金收入、投资收入，连工资、奖金、K1分红、自由职业各种收入，通通都能一起抵掉。当然不是所有人都能用，要看结构身份和收入来源等。

这抵税到底有多猛？一套房子做完成本分解之后，可能有30%到40%的成本都符合加速折旧的标准。举个例：你投资一套100万美元的物业，成本分解后，发现其中40万可以一次性抵税。如果你处于37%的高税率，那一年能直接节省大约14万8的税，还有时候甚至比你投资本金还多很多。

像我们今年年初抄底的公寓项目，当时就专门设计了bonus depreciation的结构，让折旧达到投资金额的两倍。就是你投了10万美元进去，就能拿到20万美元的折旧额度。按照税率37%计算的话，光税务这一块就能省下7万4。也就是你投资了10万，立马从税上省回7万4，还不算未来的被动收入和升值。

这相当于你只花了2万6，就撬动了10万的投资和收益。如果这个项目的整体收益是5年翻一倍，就是退出的时候10万变成了20万(含本金)，因为你前面抵税抵了7万4，等于你只出了2万6的真金白银投进去。那你等于只用了2万6换回了20万，你的投资回报率就变成了669%！这就是把税务策略叠加进地产投资的威力，直接让你的财富放大很多倍。

新法案与旧法案的区别

新法案和旧法案有什么不同呢？之前的规则根据2017年的减税和就业法案，Bonus depreciation是逐年递减的：2023年就只剩抵扣80%，2024年抵扣60%，到了2025年只剩40%了。眼看就要失效的时候，川普这个"大漂亮"的新税法来得可是太及时了！

现在又恢复到了100%全额抵扣。新的规定是2025年1月20号之后购买、2030年1月1号前投入使用的资产，一律允许100%全额bonus depreciation抵扣。

我们年初close的那个项目本来还担心错过了生效日，就只能是40%的抵扣了，但现在简直是天降神助！新的税法还允许我们已经发生的项目追溯到2025年1月19日之后的购买都可以算。

使用条件与限制

这里要提醒一下，也不是所有的人都能把这些账面亏损直接用来抵工资或者公司收入的。根据1986年之后的被动活动亏损限制规则（passive activity loss rule），你必须要有像房产投资分红、租金、股票分红这些被动收入，来抵这些账面的折旧亏损。

但也不用担心，哪里有问题哪里就有解决方案。比如你如果是房地产专业人士，或者夫妻有一个人满足特定的工作时间要求，又或者你投资的时候结构设计得当，都可以用这些账面的亏损来抵掉你的W2、1099等各种收入。

机会区计划2.0

这次还有另一个重磅好消息是：机会区（Opportunity Zone）计划回来了！这次是2.0的升级版，会从2027年开始持续到2033年，到时候会划出一批全新的指定机会区。

机会区这个概念最早是在2017年川普推出的减税和就业法案里面设立的。当时是财政部根据各州推荐，在全国范围内划出一些低收入、需要振兴的指定区域设为机会区。设立的本意是希望吸引资本流入这些地方，比如去投资房地产、基础设施、商业开发、公司股权等等。

但真正后来把它玩得风生水起的是富人！把它变成了化解巨额资本利得税的工具。富人一般都有很多的房产投资、股票、比特币各种资产，价格涨了卖出的时候赚了大把的钱，都必须要交很多的资本利得税。比如你2027年卖掉一个房产、一只股票或者一笔加密货币，赚了30万美元的资本利得，照理说你可能要交23.8%的税，因为大多数高收入人群适用的税率是20%的联邦税加上3.8%的附加税。也就是说，你赚的这30万里面要交大约7.14万美元的税，一下子交掉这么多，是不是会心疼？

但如果你把这30万拿去投资了机会区的地产项目，会发生什么呢？

首先，这笔钱不用立刻交税了，可以延迟好多年。而且新税法里面保留了投资5年、抹掉10%的应税金额这一条，也就是刚才你赚的30万的资本利得，原本要交71,400，但是因为你放到机会区项目里面5年以后，就只需要交90%的应税金额，也就是交64,260，直接省下了7,140。

其次，如果你持有满10年，增值的部分一分钱都不用交税！就是假设你投到机会区项目的这30万，每年增长8%，10年后它就变成了64万8千美元，你等于赚了34万8的净利润。那么原来的30万刚才说了暂时不交税，新增的这34万8千美元是完全免税的。光这34万8的增值，就相当于节省了大约8.3万美元的税了！

这就是机会区的魔力。它不只是省一点点税，而是让你合法地把巨额的税单推迟、打折，还能把未来赚的钱一分都不用交税。很多富人卖了公司股权、股票期权、比特币，卖了商业大楼，动辄几百、几千万的资本利得，原本要交几十万甚至上百万的税，但现在有了机会区，他们就可以把这些税全部推迟减免，最关键的未来增值部分全部免税。所以机会区一直被称为"长期资本利得的避税天堂"。

这一次的机会区计划在2027年重新开始。为了利用好这个机会，我们上个月也刚刚和项目合作伙伴、会计师、律师开会讨论过，要怎么提前规划未来的投资架构，利用好这些税务工具。不过机会区也不是人人都适用的，里面的坑也不少。

其他重要条款

除了Bonus Depreciation、机会区，这次川普的新税法还有很多其他的条款：

- 1099A扣除，就是合伙企业或者LLC的利润可以额外地抵扣20%的应税收入；
- 子女税收抵免翻倍，每个孩子可抵2000甚至更多；
- SALT上限提高，就是高税收居民可以多抵一些州税、地税了；
- 标准抵扣也提高了，夫妻免税额达到31,500，个人15,750；
- 179条款，让小企业的大额设备支出可以直接一次性全额抵税，而不是分多年折旧；
- 把最高税率控制在37%，还延续了其他更多的减税优惠。

要是把这些政策组合起来，威力会更加惊人。现在就要开始计划了！

总结与建议

总之，现在房地产投资人可能正迎来几十年一遇的巨大税务红利窗口，也是最好的财富机会。都不是省点小税那么简单，这种动不动就可以合法化解几十万、上百万资本利得税的机会区，能抓住就可能改写一个家庭的财富规模。这个时间窗口是在2025到2029年。把这些政策都用好的门槛并不低，你需要有准备好的资产，懂得怎么做加速折旧，还需要专业的会计分析，LLC结构的设计，还可能需要配合其他的1031置换、信托的搭配。但这就是富人在玩的系统。避税也不是小聪明，而是财富增长和传承的底层操作系统。

但其实你也不需要全部都懂。普通人其实只需要跟着设计好结构的项目和系统走，也能合法享受同样的避税红利。联系我们了解我们的稀缺项目，怎么样掌握好税务优势。

如果你也认同这样的思维方式，欢迎加入我们的地产投资圈，获取第一手投资机会、行业知识：

👉【[点击链接加入 | 解锁你的财富跳板](#)】<https://ufundinvestment.com/form/>

Book A Call

每周我们都会把最专业实用的房产投资贴士、致富指南等等精彩内容直接送到您的邮箱，还会不定时放送市场趋势分析，请不要错过哦！更棒的是，我们还会分享独家的投资机会，助您轻松财富增长！

若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“我信任发件人”或“I trust content from this sender”链接以查看被屏蔽的内容。

更多内容，请在各平台搜索：

美国Connie

Youtube、Tiktok、Instagram
哔哩哔哩、抖音、小红书、微信视频号



官方网站：ufundinvestment.com
基金网站：fund.ufundinvestment.com
ufundcapital.com

UFUND Investment LLC, 9600 great hills trl, 150w, Austin, Texas 78759, United States

[取消订阅](#) [保存首选项](#)

