

【2023年11 月27日重新計算月購屋與租屋三十年後的命運大不同 第二版】

舉例：

壹、購屋者：

在美國Cupertino 買3百萬房子自住，首付 60萬，貸款 240萬，利息6.5% 三十年貸款月付15,170美金，第一年房產稅 40500美金（房產稅率1.35%），加上房產稅每年增加1%。

三十年之後資產計算如下：

購屋者 三十年後資產：

一、房子 每年增值7%，三十年之後增值 7.61倍，房屋資產價值為 22,836,765美金。

二、房產稅可抵扣稅額一萬，邊際稅率32%，一年可以省 3200美金，加上投資10%，三十年後有 526,380.87 美金。

三、貸款利息省稅金額一年抵扣稅額一萬，邊際稅率32%，一年可以省 3200美金，加上投資10%，三十年後有 526,380.87 美金。

購屋三十年後總資產淨值：

房屋資產價值為 22,836,765美金 加上每年房產稅省稅金額用於投資三十年後資產526,380.87 美金 加上每年貸款利息省稅金額用於投資三十年後資產 526,380.87 美金。
總資產23,889,526.74美金。

貳、租屋者，有頭期款60萬美金 投資 QQQ年化報酬 10%，房租 租金 9000美金每個月，房租每年增加3%。
租屋者比購屋者多出的現金流（貸款月付15,170美金）加上 房產稅現金流每年40500美金，每年增加1%。

租屋者三十年後資產

一、起始資金60萬，年化報酬 10%，三十年後 為 10,469,641.36萬美金。

二、比購屋者省下貸款月付現金流每個月15,170美金 現金流投資 回報10% 三十年之後資產 31,542,870.51美金。

三、租屋者 房產稅 現金流每年40500美金，每年增加 1%，再加上投資回報10%，三十年之後資產 7,245,699.01 美金。計算如附圖。

租屋者 房租 支出：

一、租金 每個月9000美金，一年 108,000美金，每年調漲3%，投資機會成本10%，三十年後支付總租屋費用 \$23,177,015.69美金。計算如附圖

租屋者三十年後資產淨值：

資產：

起始資金60萬投資資產（10,469,641.36萬美金）加上節省貸款現金流投資回報 31,542,870.51美金 加上節省房產稅資產稅投資資產7245699.01 美金，計算如附圖。資產總額 49,258,210.88美金

租屋者房屋租金支出：

租金9000每年調漲3%，投資機會成本10%，三十年後支付總負債 23,177,015.69美金。

租屋三十年將資產總額：（資產總額 49,258,210.88美金）減去（租屋者房屋租金支出 23,177,015.69美金）等於 26,081,195.19美金。

結論：

購屋者三十年後資產淨值：23,889,526.74美金

租屋者三十年後資產淨值：26,081,195.19美金

租屋者30年，後的淨資產總額比購屋者多出 2,191,668.45美金。

但如果兩者三十年後都同時退休，都沒有其他資產也沒有收入，兩者命運狀況大不同：

購屋者窮到只剩一間22,836,765美金的房，加上流動資產1,052,761.74美金。只剩一百多萬美金現金流，還有第三十年要繳房屋稅 54047.41美金需要繳納（如附圖），每年持續增加，一百多萬繳房屋稅五萬多和生活費根本無法在美國退休，

不購屋，將現金流投資美國納斯達克100指數基金，三十年最終有流動資產淨值 26,081,195.19美金。可以質押借款購屋或租屋，流動資產不會減損，還有現金流過日子。

所以大家要理解，購屋者，不能將全部的資產和現金流全部用於購屋，在購屋前要有兩倍的頭期款的資產加上每個月剩餘現金流要兩倍於每個月房貸金額才考慮購自住房（如果真的必要。），不然老了之後只會窮到剩一間房，無法過日子。且每年還得繳交高額房產稅。

不購屋者，投資納斯達克100指數基金，到退休之後的資金26,081,195.19，但因為資金都是流動資產，可以質押資產，可以借錢購屋也可以持續租屋，非常有彈性有彈，資產持續增加，日子會越過越好越。

以上就是 購屋置產者與租屋者命運大不同。

年	租屋者 房產稅 現金流	三十年投資資產	租屋者 房租 機會成本 支出		
	每年增加房屋稅1%	投資回報年化報酬 10%	房屋每年增加3%	投資回報年化報酬 10%	
1	\$40500.00		\$108,000.00		
2	\$40905.00	\$85455.00	\$111,240.00	\$230,040.00	
3	\$41314.05	\$135314.55	\$114,577.20	\$367,621.20	
4	\$41727.19	\$190573.20	\$118,014.52	\$522,397.84	
5	\$42144.46	\$251774.98	\$121,554.95	\$696,192.57	
6	\$42565.91	\$319518.38	\$125,201.60	\$891,013.43	
7	\$42991.57	\$394461.79	\$128,957.65	\$1,109,072.42	
8	\$43421.48	\$477329.45	\$132,826.38	\$1,352,806.04	
9	\$43855.70	\$568918.09	\$136,811.17	\$1,624,897.81	
10	\$44294.25	\$670104.15	\$140,915.50	\$1,928,303.10	
11	\$44737.20	\$781851.76	\$145,142.97	\$2,266,276.37	
12	\$45184.57	\$905221.51	\$149,497.26	\$2,642,401.27	
13	\$45636.41	\$1041380.07	\$153,982.18	\$3,060,623.57	
14	\$46092.78	\$1191610.86	\$158,601.64	\$3,525,287.57	
15	\$46553.71	\$1357325.65	\$163,359.69	\$4,041,176.02	
16	\$47019.24	\$1540077.45	\$168,260.48	\$4,613,554.10	
17	\$47489.44	\$1741574.63	\$173,308.30	\$5,248,217.81	
18	\$47964.33	\$1963696.43	\$178,507.54	\$5,951,547.13	
19	\$48443.97	\$2208510.04	\$183,862.77	\$6,730,564.62	
20	\$48928.41	\$2478289.46	\$189,378.65	\$7,592,999.73	
21	\$49417.70	\$2775536.10	\$195,060.01	\$8,547,359.72	
22	\$49911.87	\$3103001.59	\$200,911.81	\$9,603,007.50	
23	\$50410.99	\$3463712.74	\$206,939.17	\$10,770,247.42	
24	\$50915.10	\$3860999.11	\$213,147.34	\$12,060,419.51	
25	\$51424.25	\$4298523.28	\$219,541.76	\$13,486,003.22	
26	\$51938.50	\$4780314.10	\$226,128.02	\$15,060,731.56	
27	\$52457.88	\$5310803.39	\$232,911.86	\$16,799,716.57	
28	\$52982.46	\$5894866.19	\$239,899.21	\$18,719,587.44	
29	\$53512.28	\$6537865.09	\$247,096.19	\$20,838,642.38	
30	\$54047.41	\$7245699.01	\$254,509.07	\$23,177,015.69	

