



9201 Fourth Avenue, 6th Floor, Brooklyn, NY 11209 | (718) 238-6960 | Fax (718) 238-3091 | www.gylawny.com
546 Fifth Avenue, 6th Floor, New York, NY 10036

你的物業轉讓

當我們年紀漸老，我們都被建議去保護自己的財□，為的不只是自己，更是為了我們的家人。家庭就是我們最大的財□，我們的部署必需要有細心的考慮和獨到的想法。為了去保護個人房□，了解物業□權智識是非常有用的。以下是數種不同的物業擁有權：

共同擁有的物業

當兩個或以上的人共同擁有物業，他們之間擁有的業權亦有所不同，根據業權的種類可以判斷在其中一個業主過世後，物業會否或怎樣被繼承。物業擁有權分為以下三種：

1. 普通共同擁有 (Tenancy in common)

這種業權容許業主在轉讓權力上有最大的靈活性。每位業主都有權在生前或身後經遺囑自由轉讓自己的部分。即使業主們持有不同份量的□權，他們也可以把自己的部份自由轉讓給其他人，而自己不被其他的業主和物業所影響。這樣的情況下，這個新加入的第三方會與其他業主自動成為普通共同擁有的關係。

2. 聯權擁有 (Joint Tenancy)

俗稱「長命契」，「長命契」的業主一定擁有相同份量的□權。如果其中一個聯權擁有人過世，他所擁有的部分會立即被移除，並讓剩下的業主平均擁有物業。普通共同擁有 (Tenancy in common) 和聯權擁有人 (Joint Tenancy) 同樣壞處就是債主可以是房□為業主的附屬財□，可以用來抵銷債務。

3. 整體共同擁有 (Tenancy by the entirety)

只適用於夫妻之間，而是基於維護家庭的社會價□觀所建立。夫妻之間不可以單獨轉讓出自己的□權。當其中一方過世後，□權會自動轉到在世的一方名下。而債主不可以在只有夫妻中一人負債的情況下用房□來贖還債務，除非雙方同意。

醫療保險申請資格

低收入醫療保險，俗稱白卡(Medicaid)，是政府為長期護理和一般醫療費用所設的津貼。有些特別的白卡申請準則是可以令有物業的人都有機會申請得到。根據白卡的規條，只要申請人或其配偶住在自己的房□□，該房□都可以在財□全數中豁免；護老院申請方面，如過你將□權轉移給以下所列出的人，這房□轉手也可以在一年的五年回顧中豁免：

1. 配偶；
2. 未滿21歲的子女 或有殘障的子女；
3. 申請前居住過在該房產至少一年，並有相同份量權益的兄弟姐妹；
4. 申請前居住過在該房產至少兩年的兒女，並有對申請入院的人作出過照料；

現在白卡申請的最高豁免金額為\$814,000。這個數目是根據社會通貨膨脹而修訂的。如果擁有一間價值比這個限額大的房屋或多間房屋以加起來比這限額大都有可能導致白卡申請失敗。

贈與

所有大額轉帳，例如房屋轉讓，都會有相應的稅收。當房屋轉手時，會有資本利得稅所得稅和贈與稅，你一定要請教你的金融顧問或會計師去幫你檢查和辦妥。

保護你的房產

再轉用你的房產給你的繼承人前，或者把權益轉予信託前，你應該要考慮以下事項：

- 探索一下房屋轉手後若留有權利，簡稱“終生信託”的好處和壞處。
- 考慮贈與上的影響，例如：NYS STAR或退伍軍人豁免。
- 提早計劃以免卻過急地做出不完善的決定。