



# 稅收折舊及資本減免表



Tax agent  
25945952

  
assetreports

折旧是一种会计方法  
用于计算建筑及其固定装  
置和配件随着时间的流逝而  
损失的价值。

使用税收折旧表，您可在每年的纳税申报  
单中申领租赁房产的损失价值作为减扣，  
直到该资产的成本完全摊销。

# 税收折旧对于任何投资至 的地产都至关重要

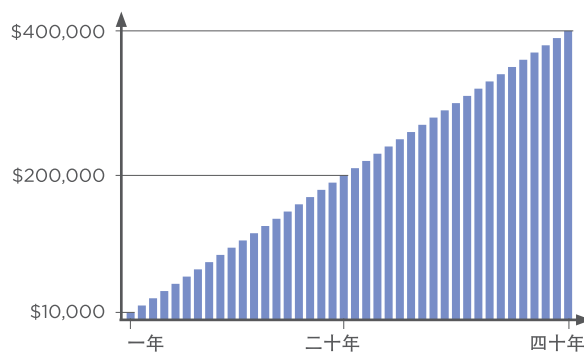
## 税收折旧的好处

澳大利亚税务局（ATO）允许您申领税收折旧作为  
您退税中的减扣，这样您将上缴更少的税额。

其构成了任何成功投资策略中极其重要的一部分，  
但是它未能引起大多数房地产投资者的注意。

该表显示税收折旧如何能够用来把您的减扣最大  
化，以便得到更好的退税。

折旧的例子



自建设以来的年限

建设成本: \$400,000

每年折旧: \$10,000

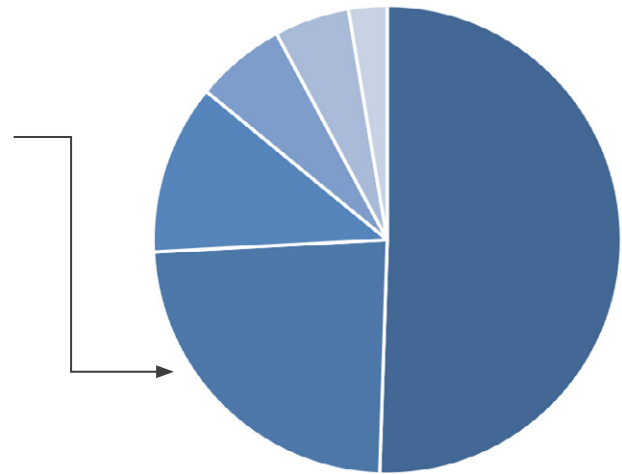
| 新公寓 - 两间卧室和两间浴室<br><small>个人所得税税率37%</small> | 每年的费用，即利息、利率、管理费 | 折旧（第一年）   | 总减税额      | 退税额     |
|--|------------------|-----------|-----------|---------|
| 无税收折旧  | -\$7,196         |           | -\$7,196  | \$2,663 |
| 有税收折旧  | -\$7,196         | -\$12,758 | -\$19,954 | \$7,382 |

## 物业折旧通常是投资物业中第二大的减税额

二卧二卫，于2006年建设

\*价格来自于一位客户之前的减税额

|      |          |
|------|----------|
| 利息   | \$23,763 |
| 物业折旧 | \$11,126 |
| 物业费  | \$5,527  |
| 管理费  | \$2,929  |
| 利率   | \$2,441  |
| 水费   | \$1,253  |
| 总减税额 | \$47,039 |



### 为什么要拥有税收折旧表？

- ✓ 经济获益
- ✓ 生成额外的现金流，可用来资助其它投资
- ✓ 如果您之前从未申领税收折旧，您可修定最多至两年前的退税
- ✓ 一个税收报告可以每年都重复使用，可用至最多40年的退税

所有投资者对他们的投资房地产应该要有一个税收折旧表，包括：

- ✓ 首次投资者
- ✓ 有经验的投资者
- ✓ 自管式养老金 (SMSF)

税收折旧可适用于

- ✓ 住宅地产
- ✓ 商用地产
- ✓ 新建筑
- ✓ 旧建筑

### 您能在折旧中申领什么？

基本建设（“分割”43）

- ✓ 砖与砂浆
- ✓ 挡土墙
- ✓ 车道
- ✓ 内置橱柜

厂房和设备（“分割”40）

- ✓ 地毯与地板
- ✓ 窗帘与白夜帘
- ✓ 大型家用电器与家用电器
- ✓ 空调与太阳能电池板

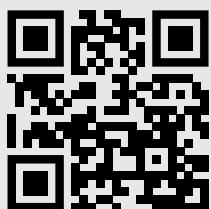
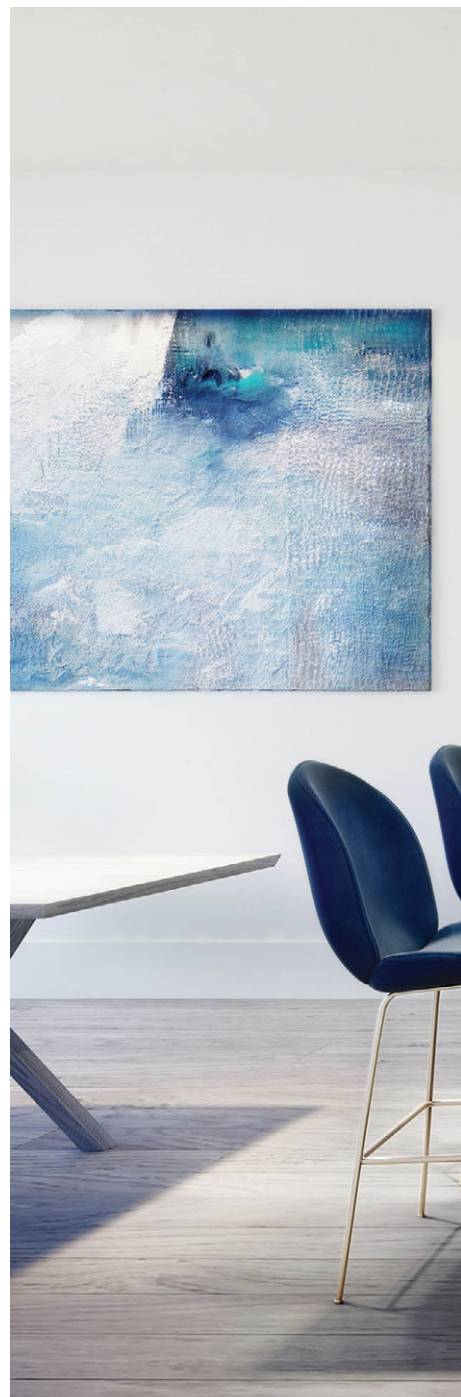
您也可以在以下方面申领折旧：

- ✓ 装修与扩建
- ✓ 更换热水器系统
- ✓ 家具
- ✓ 泳池与棚架
- ✓ 楼层公共区域

## 所有的报告都符合澳洲税务局的要求

### 为什么选择“资产报告”公司？

- ✓ 经验丰富的团队
- ✓ 及时并可靠的服务
- ✓ 报告完成快速
- ✓ 有竞争力的价格
- ✓ 详细的现场检查
- ✓ 我们可识别出每一种能够减扣的情况以便使您的投资获得最大数目的退税



查看房产投资物业中可减税物品的例子：

1. 打开您智能手机的摄像功能
2. 扫描其二维码
3. 点击通知以观看内容

**1800 4 REPORTS**

[www.assetreports.com.au](http://www.assetreports.com.au)

[qs@assetreports.com.au](mailto:qs@assetreports.com.au)

  
**assetreports**