

# 理财投资——欢迎参加投资本票讲座

作者: Sunny Sun

我们在上一期短文里(见《亚美导报》4月28日第A10版),给您介绍了投资本票(Promissory Notes 或简称Notes)的一些好处,并在文中提到一个学习投资本票的好机会——BrightPath Notes会在六月举办一场投资本票讲座。W&E Group 的 SUNNY 会和主讲人Justin一起,用中英文在场解答您对投资本票的疑问。SUNNY还会继续提供讲座后的中英文咨询服务,让您对本票有全面的了解之后,再决定是否要开始投资本票。

投资本票,不像投资股票(stocks)和共同基金(mutual funds),让别人全权来运用您的钱;但也不像真正经营租房产那样伤神花工夫。不少有经验的投资人,在有股票(Stocks)、租房产(Rentals)、商业投资(Commercial Properties)之外,也常常大量投资买本票,成为本票持有者(Notes Owners)。他们看重的是本票的稳定性,在法律上有保障不会被告起纠纷,转手下一代方便。除了每个月收到屋主按期付的贷款,还可以有机会得到打了大折扣的房产,再转卖来赚钱,真是比当房产拥有者(Property owners)好多了。

在这一篇短文里,我们再用回答问题的方式,向您多介绍投资本票的重要事宜。

## 1. 常听说要成立公司来经营房产投资, 买卖本票也要用公司名义吗? 用各人名义可不可以?

大部分的人,特别是外来移民,都想要避免和法律有所牵连。但这反而让恶人有机可乘,知道移民不愿声张,占尽便宜。所以对于移民来说,还不如多花些时间和工夫来了解如何保障您的权益,免得未来吃了大亏。成立公司来经营房产投资,主要目的是可以在报帐上清楚得算出损失或利益,大多数的经营费用都可以用公

司名义来扣税,减免每年要交的税款,及保护各人的隐私。有些投资计划,需要不少的资金,光靠一个人手上存下的资本,常常不能及时买下,而错失良机。所以可以和有兴趣一起投资的人,经由专业律师,一起成立一个短期公司,用清楚的条文来说明如何经营如何分享利益及风险。在计划结束后,再把公司解散掉。这尤其在经营商业房产,像投资大公寓(apartments)、自行存放处(Self-Storage Units)等等,非常普遍。投资本票没有太多的风险扯上官司。对刚开始的投资人,如果只是自己经营,没有和别人合作,就没有太大的必要来成立公司。但是当您开始赚钱了,在报税扣税上及成立您的自管退休金计划来双面赚钱时,成立公司有绝对的优势。

## 2.W&E Group 常提到成立自管退休计划(Self-Directed Retirement Plan), 用这些存下来的退休金来做长期投资, 做为减税或甚至免税的合法手段。我可以用这些自管退休金来买卖本票吗?

当然可以!用自管退休金来投资本票在最近几年相当热门。自管退休计划和一般您的IRA、公司的401K/403B等等一样,都要按照美国税务局(IRS)的法律,存下退休金来做被动投资(passive investing)。但是自管退休金可以用来买非传统的投资项目,像租房产、本票、当私人贷款人,或是参加房屋税拍卖(Tax Sales)等。用一个例子来说明,您成立了一个只有您和您配偶的ABC Investment, LLC公司,主要来经营各类投资项目,放了美金二万元当做创业基金。您要用手机、电脑,还花钱参加讲座学习,也租一间小办公室来处理文件及接见其他的投资人,这些花费都是可以拿来扣税的。您有大约二十万美元的退休金,是在以前上班地方公司提供的401K plan存下来的,但由于换工作,这个401K plan就没再加钱进去了。您开始有了稳定的投资收入,也对经营投资有了更大的信心及兴趣,在第二年就赚了不少净利。这些赚来的钱都会变成您的额外收入,加上您其他的收入,会加缴不少的税。由于知道如何自己来投资赚钱,决定成立Solo401K Plan来自己投资这些赚来的钱,当做长期的退休存款。成立了ABC Investment, LLC的自管退休计划,把\$200,000用Trustee-To-Trustee的方式免费从旧的401K plan转到新成立的自管退休计划。再以您是Trustee及Custodian的双重身份来经营投资本票,当私人借款人,买租房产或是参加房屋税拍卖,把赚来的钱继续投

资。这样子您的退休金就有了稳定的收入来源,再也不会担心退休金不够的问题。如果您成立的是Roth自管退休计划,赚来的钱永远不会上税;而其他一般自管退休计划,则可以帮您把大额的金钱存入自管退休计划,用来抵您要缴的税。(Both are up to \$53,000 a year or \$59,000 a year if over 50-year-old)

## 3.W&E Group 及BrightPath Notes 能在我投资本票的过程中, 提供什么专业服务呢?

我们公司 W&E Group 可以提供您买下本票之前的咨询服务(\$30/小时),中英文上的沟通翻译服务(free),及替您解决您不会处理的问题房产(feel variable)。BrightPath Notes 则是您买卖本票的负责经理,也可以介绍其他专业人士来替您管理您在手上的房产本票。我们的网站也有其他的相关服务项目,请自行参考。www.wegroupporsuccess.com, 及www.brightpath-notes.com。

## 4. 可不可以分享一下, 在六月份要办的投资本票的讲座里, 有什么主题呢? 有参加人数的限制吗? 如何报名?

在这个专门举办的两个小时的投资本票晚餐讲座里,我们会用很基本简单的语言,来解释什么是房产本票,本票拥有人(Notes Owners)和屋主之间的法律关系,本票的种类,独特的本票投资方式,及和其他房产投资项目的比较。我们也会尽所能来回答您在场的问题,或和您私下连络回答您的问题。我们安排了四十个座位,提供简单的便餐及饮料。您如果没办法来、但有兴趣多了解投资本票,也欢迎和我们连络,我们可以用电子邮件把部分资料免费寄给您做参考。

讲座时间是6月16日, 星期五, 晚上6:30到8:30, 讲座地点设在 Moore Restoration, 15325 Herriman Boulevard in Noblesville. 报名安First Come First Serve的方式。\$50 单人价, 或\$75双人价。

收费的主要目的是能让BrightPath Notes 及W&E Group多花点时间精神准备,租下舒适的会场,提供餐点,真正的和您分享投资的细节,而且能和您面对面解答您的问题。会后Sunny也提供一小时免费中英文的咨询。这样的服务,绝对是值得您在时间和金钱上的小小投资的。俗语说知识就是力量。特别是在房产投资路上,更是五花八门,常常是缴了钱也上了课,还是没法踏出第一步;或是不上课,直接凭直觉,自以为是,吃了亏才来后悔莫及。我们是当地的投资房产有经验的公司,可以用双语来提供知识经验,帮您在投资学习路上省下不少时间和金钱。有兴趣来现场参加,请您尽快和我们连络报名。详细讲座时间地点及报名方法的广告,会在5月26日及6月9日的《亚美导报》上刊登。

