

【美西一组冲锋队】Tax Sale 作业

第二周作业：

详细阐述该市场的拍卖规则，并说明做出选择该市场的原因。

经过小组讨论，我们决定选择 Indian 州的 St Joseph County，原因如下：

- St. Joseph county 在 Indian 州的 92 个 county 里面人口密度和家庭收入中位数都排前十
- St. Joseph county 仅限线上拍卖，并且日期在 9/7-9/10。这个日期是为数不多的有 list 的 counties 里面最早拍卖的。

对于所选择的每一个市场，选择至少 8 个相关问题，进行回答：

1. How does the bidding work (do you bid down the interest rate, pay a premium, or bid down ownership interest)? 拍卖方式是什么？是利率向下拍卖，竞价拍卖，或所有权向下拍卖？拍卖方式是网上竞价拍卖，价高者得。起拍价为此物业过去所欠的税费及罚金和拍卖年的税费，还有其他与拍卖相关所产生的费用，如物业评估等。(The amount owed on the property for both delinquent and current taxes and special assessments, penalties, and costs relating to the tax sale and the collection of the amounts owed.)
2. What are the sale procedures and does the local government have a brochure or printed materials that outline the process? 税务销售流程是什么样的？政府是否提供小册子或印刷材料概述过程？County auditor 会提早至少 3 周在 county courthouse 或者其他公共的 county building 里和新闻报纸里公布 tax sale 的信息。网站是 SRIservices 和 zeusauction。在 zeusauction 上可下载拍卖物业的 list 和拍卖相关细节的册子。

Sale procedure:

- 1) Register an account on zeusauction.com
 - 2) Select the counties to register for bid
 - 3) Fill out W-9 form.
 - 4) Start to bid when it is available
3. What is the interest rates or penalties to be earned? 如果是 Tax Lien, 投资者能赚取的最高利率或罚款是多少？投资者最高能赚取的罚款是 (起拍价*15%) + (成交价-起拍价+买家购买 TLC 后所付的所有相关费用, 包括估价费、律师费) *5%。
 4. If redemption occurs mid-month do you get the entire month's interest? 如果月中老屋主赎回房产，投资者是否得到整月的利息？如果原屋主在 6 个月内赎回，付 (起拍价*10%) + (成交价-起拍价+买家购买 TLC 后所付的所有相关费用) *5%；如果原屋主在 6 个月后但 1 年内赎回，付 (起拍价*10%) + (成交价-起拍价+买家购买 TLC 后所付的所有相关费用, 包括估价费、律师费) *5%。提示：TLC holder 在原屋主赎回前必须提交 137B 表，否则买到 TCL 后所产生的费用不予返回
 5. Are physical certificates printed and what is the timing of their receipt? 政府是否提供打印的实物 tax lien certificate？多久能收到 tax lien certificate？现场拍卖的会打印出来，线上的没有说明。

6. What is the redemption period and can property owners be contacted during the redemption period? 有赎回期限多久？赎回期间，投资者可以联系原业主吗？**赎回期为一年。没有规定不能，即可以。**
7. What are the redemption rights of the property owner? 老屋主的赎回权有哪些？**Tax Lien 拍卖成功后一年内可以主动付款赎回，否则 TLC holder 一年后有权发起止赎。**
8. What is the life of lien? When does it expire? 房产税留置权的有效期是多久？什么时候到期？**原房主的赎回期为一年，从 tax lien certificate 拍卖那天开始计算。一年的赎回期结束后的 3 个月之内，TLC holder 必须自己或通过代理律师向法院申请该物业的 tax deed。申请 tax deed 的表格及资料有严格的相应规定，强烈建议找当地的专业律师代理。如果赎回期结束后 3 个月内没有向法院申请 tax deed，则 TLC 作废。**
9. 政府如何进行止赎（Foreclosure）？**St Joseph county 属于非自理性止赎。TLC holder 需要请律师处理止赎事宜。**
10. 房产税地契拍卖（Tax Deed）后有赎回期吗？
11. 赎回期有多长？
12. 如果老屋主赎回，投资者的收益是什么？
13. Is a quiet title suit required? 老屋主拿到的 Tax Deed, 产权是否清晰？是否需要产权清晰诉讼？
14. How does the holder of the tax lien take ownership if redemption does not occur? 如果房产税留置权没有赎回，房产税留置权持有者如何取得物业所有权？**TLC holder 需要通知 county 申请止赎，此 county 为非自理性止赎，需要请律师处理所有止赎事宜。County 发布 tax deed sale，价高者得物业所有权。**
15. What is the expected period before clear title can be obtained? 多久可以获得清晰产权？
16. What other items or situations impact the priority status of the lien? 还有哪些事项或情形可以影响留置权的优先级？
17. Are there special noticing requirements in existence that could impact the status or priority of the tax lien? 是否存在可能影响税收留置权的地位或优先级的特殊通知要求？
18. Are there any put-back provisions that would allow the purchaser to put back the lien to the municipality (bankruptcy, incorrect advertisement, etc.)? 是否有任何退回条款允许购买者将留置权退还给市政当局（破产，不正确的广告等）？
19. Are subsequent taxes available for purchase? If yes, what rate? 可以购买后续税吗？如果是，利率是多少？
20. 为了完成该份作业，你们参考了哪些网站，比如郡（County）或者城市（City）网站，Tax Sale 拍卖网站，这些网站对你们有什么帮助？
 - a. <https://www.zeusauction.com/dash.php>
 - b. <http://iga.in.gov/legislative/laws/2021/ic/titles/006#6-1.1-24-2>
 - c. <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/what-happens-if-i-dont-pay-property-taxes-indiana.html>
 - d. <https://www.in.gov/dlgf/files/170110-FAQ-Personal-Property-2017.pdf>
 - e. <https://www.in.gov/dlgf/files/200320-Executive-Order-on-the-Waiver-of-Penalties-for-Delinquent-Property-Tax-Payments.pdf>
 - f. <https://www.sjcindiana.com/395/Tax-Sale-Notice>

- g. 从这些网站中可以了解到 tax sale 过程中的所有细节，特别是非自理性止赎的规定让 tax lien 的投资变得不那么吸引。

作业截止时间：下一次上课之前，请组长把作业上传到网站上