

【美西组-美西冲锋队】Tax Lien Tax Deed 作业

第一周作业：

1. 给自己的小组起一个响亮的名称。作业请写下小组名称。比如 美西-梦想成真队。
 - a. 美西-冲锋队
2. 小组成员都有谁？组长（负责小组所有事宜，包括小组作业递交，小组会议召集，召集大家按时参加上课和答疑）是谁？小组成员如何分工和协作，以便按时完成作业？
 - a. 小组成员：Kelly Ren 任天和, Tina 胡婷, Pang Fang, Jian Wu, Kagura, Callis 老卡, Savina, Yannes, 信, 左小贤, Wistom, Nova, 点石成金, Victor, 珊, 虎子, 葫芦娃, Jessica, Angela Yuan, Wendy, CK, Song, 凤城红, Lily, Jian, 涂小, Jenny Deng, Max, Jess, 丹妮
 - b. 组长是涂小
 - c. 每周三下午 5 点小组讨论，如有需要任何学员随时发起 zoom 讨论。Jian Wu 和 Callis 老卡负责作业整理和提交，Wistom 负责监督其他学员们按时交作业
3. 根据小组成员的时间，精力，以及资金，小组投票确定 1-2 个想要重点研究和投资的市场。熟悉该市场的法律法规。

通过讨论，我们美西冲锋队选择了 Indiana 州 Tax Liens 的投资。主要原因在于该州的回报率不错(10%-15%)，赎回期短(120 天到 1 年)，并且拍卖时间在每年 8 月到 10 月(可以立马实操练手)。

对所选的 1-2 个市场，回答以下问题：

 - 1) 该市场销售的是税留置权 (Tax Liens) 还是税地契 (Tax Deeds), Redemption Deeds?
Indiana 州是混合州，该州 92 个 counties 都有 tax lien sale, commissioners certificate sale(Lien 流拍后发起，类似 OTC，赎回期变成 120 天，高机率不赎回，分析时可视为 tax deed sale), tax deed sale。
 - 2) When are the taxes assessed and when do they become delinquent? 房地产的税务评估何时进行的？税款拖欠起始日期？
 - a. 从 2016 年开始房产税务评估每年 1 月 1 号开始 (过去是 3 月 1 号)。
 - b. 房产税每年交两次，第一次 5 月 10 号 due，第二次 11 月 10 号 due，两次都是 due 后 30 天开始算 delinquent。若本次税款 due 后 30 天内付清欠款，则欠款的罚金利息为 5%；若本次税款 due 后 30 天后付清欠款，则欠款的罚金利息为 10%；若本次税款 due 的第二天仍欠着本次和上次的税款，则两次欠款需额外加 10% 的罚金。若还不交，则开始拍卖。(即两次不交就拍卖)
 - 3) 税务留置权售出方式是什么，是线上拍卖，还是现场拍卖？
今年的 tax sale 是 10 月 18 日到 10 月 22 日，由于去年的 tax sale 被取消了，所以这次的 tax sale 包含 2020 和 2021 年。拍卖方式是线上拍卖 only。

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