**Tax Sale第一周作业 -- 马里兰州**

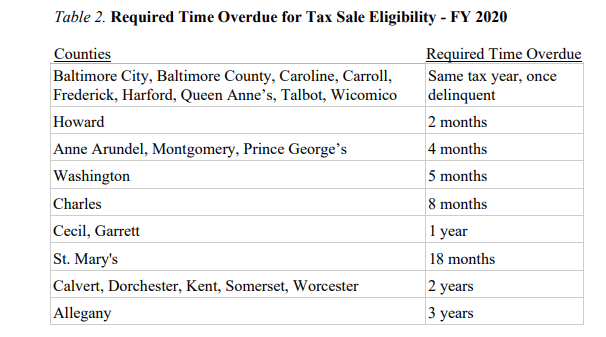
作业上交截止时间：**1/16/2021 西部时间晚上11:59PM**

对于所选择的市场，回答以下至少14个问题：

**马里兰州(Maryland State)**

1. **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？**

根据Larry Hogan, Governor ∙ Boyd K. Rutherford, Lt. Governor ∙ Michael L. Higgs, Jr., Director of Dept Assessments and Taxation,财产税逾期的时间范围为自本年度税单过期后两个月至三年，下表显示了各县的范围。 马里兰州共有24个县。



Office of the Director 300 W. Preston St., Room 605, Baltimore, MD 21201 www.dat.maryland.gov 410-767-1184 (phone) 1-800-552-7724 (MD Relay) 410-333-5873 (fax) 1-888-246-5941 (toll free)

For example，Annual tax bills and the first installment of semi-annual bills are due on or before September 30th and become delinquent on October 1st. The second semi-annual installment is due December 31st and becomes delinquent January 1st.

1. **税务留置权售出方式是什么，是线上拍卖， 还是现场拍卖？**

税务留置权售出方式是线上拍卖，也有现场拍卖, 取决于县.

**2021 Tax Sale Schedule** [Tax Sale Schedule (maryland.gov)](https://dat.maryland.gov/Pages/Tax-Sale-Schedule.aspx)

2021 TAX SALES:

2021 Tax Sale notices were sent to homeowners in St. Mary's County earlier this month.

Several other counties will be sending their 2021 Tax Sale notices to homeowners in the coming weeks.

Click our [***TAX SALE SCHEDULE​***](https://dat.maryland.gov/Pages/Tax-Sale-Schedule.aspx) link for your county's dates as they become available.

1. **How does the bidding work (do you did down the interest rate, pay a premium, or bid down ownership interest)? 拍卖方式（是否由高向低拍利率，支付溢价，或由高向低拍房地产所有权利息）？**

**仅支付底价制**  
在马里兰州留置权投资的优势之一是投资者不必在销售日就支付最终成交价和起始竞标价之间的溢价(overbid amount)。投资者在销售当日仅需支付起始竞标价(minimum bid amount)，而溢价仅当投资者申请法拍(files for foreclosure) 时才需交付。如果屋主提前赎回房产(property is redeemed)，投资者就不用交付溢价部分了！

1. **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？政府是否提供小册子或印刷材料概述过程？**

政府是提供印刷材料概述过程, 见下面的网络链接, 马里兰州财政办公室和每个县都有详细信息.

|  |  |
| --- | --- |
| [Baltimore County, MD - May/June](http://www.bidbaltimore.com/) | <https://taxsale.baltimorecity.gov/> |
| [Charles County, MD - May/June](https://charlescountymd.realtaxlien.com/) | <https://charlescountymd.realtaxlien.com/> |
| [Harford County, MD - May/June](https://harfordcountymd.realtaxlien.com/) | <https://harfordcountymd.realtaxlien.com/> |

1. **What is the interest rates or penalties to be earned? 应赚取的利率或罚款是多少？**

6% to 24% Varies based on each county,马里兰州的留置权年化利率在6%至24%之间，视县而异。部分高利率县为：巴尔的摩市24%，Prince George县24%，Garrett县20%，Montgomery县20%等。有许多县直接提供罚金率(penalty rates)，而非普通利率(interest rate returns)。

1. **If redemption occurs mid-month do you get the entire month’s interest?如果月中赎回，你会得到整月的利息吗？**

罚金率为一口价利率(flat rate return)，不随时间积累(do not accrue with time)。对于屋主提前赎回的情况，罚金率优势巨大。比如我们一般认为年化利率12%就非常有竞争力了，但对于罚金率来说，如果屋主一个月就赎回，投资者用一个月的投资周期就拿到了这12%。所以罚金率在投资周期较短的情况下可大大增加总回报率

1. **Are physical certificates printed and what is the timing of their receipt? 是否有打印的实物证书？多久提供收据？**

留置权出售后约六个月内，县向购买者提供销售证明。 该证明书指出县已将税收留置权证明书出售给购买者，出售日期，出价金额，广告金额以及赎回时应付的年利率。 除非购买者提出取消房主赎回权的程序，否则自销售证明书之日起两年后，该证明书将作废。

1. **What is the redemption period and can property owners be contacted during the redemption period? 赎回期限多久？赎回期间可以联系原业主吗？**

赎回期限为6个月至2年

1. **What are the redemption rights of the property owner? 产权人的赎回权有哪些？**

房主有权在任何时候赎回财产，直到法院的命令最终取消赎回权为止。

房主可以通过“赎回”财产来防止购买者获得所有权。在买方采取行动取消抵押品赎回权之前，所有者可以通过向税收征管员支付赎回所需的金额来赎回财产。购买证书的购买者或持有者无权偿还自销售日期起四（4）个月内发生的费用。四个月后，这些额外费用可能会包含在赎回金额中。房主等待赎回财产的时间越长，赎回金额就越昂贵。

如果赎回权是在取消赎回权后行使的，并且有任何争议，则赎回人可以向法院申请确定赎回所需的金额。同样，在有关赎回的争议中，除非并直到向赎回者提交确定赎回所需金额的法院命令的核证副本，否则募集人才能接受金钱或赎回。

赎回人必须向赎回人支付赎回所需的总金额，加上利息和随后的税款以及相关的利息和罚款，直至赎回之日, 在赎回期间，财产的所有者有权继续拥有并行使所有所有权，直到赎回权被取消为止。

1. **What is the life of lien? When does it expire? 留置权的有效期是多久？什么时候到期？**

赎回期限为6个月至2年

1. **止赎程序 （Foreclosure）如何？**

出售留置权出售后约六个月后，购买者可以在巡回法院提起诉讼，要求房主赎回所有赎回财产的权利，前提是要满足所有通知要求。 如果购买者在出售后的两年内未采取止赎行动，则出售证书无效，购买者丧失丧失赎回权。 房主花时间越久还清留置税证书，抵押品赎回权的风险就越高.

取消赎回权的投诉必须阐明：（a）证书的签发事实，（b）财产的描述，（c）尚未赎回财产的声明，（d）要求提供赎回权的声明。 针对投诉中指定的被告的程序； （e）针对所有利害关系方的发布命令的请求，（f）请求法院通过最终判决，取消被告和财产的全部赎回权的请求，以及（g）必要金额的声明 赎回。 留置权证书必须随附并构成投诉的一部分。

1. **Is a quiet title suit required? 是否要求产权清晰诉讼？**

在马里兰州，我们不必为出售抵押财产的要求产权清晰, 但我们必须使用特定的产权公司，因为并非所有产权保险公司都会保有税收留置权的房产。

1. **How does the holder of the tax lien take ownership if redemption does not occur? 如果未有赎回，税留置权持有者如何取得物业所有权？**

出售留置权出售后约六个月后，购买者可以在巡回法院提起诉讼，要求房主赎回所有赎回财产的权利，前提是要满足所有通知要求。 如果购买者在出售后的两年内未采取止赎行动，则出售证书无效，购买者丧失丧失赎回权。

1. **What is the expected period before clear title can be obtained? 多久可以获得清晰产权？**
2. **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？**
3. **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？**
4. **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）？**
5. **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？**
6. **为了完成该份作业，你们参考了哪些网站，比如County网站，Tax Sale拍卖网站，这些网站对你们有什么帮助。**

<https://dat.maryland.gov/Pages/Tax-Sale-Information.aspx>

<http://dat.maryland.gov/taxsale>

<https://www.biggerpockets.com/forums/70/topics/683845-which-tax-deed-states-require-a-quiet-title-action>

<https://www.montgomerycountymd.gov/finance/taxes/faqs.html#:~:text=Annual%20tax%20bills%20and%20the,and%20becomes%20delinquent%20January%201st>