



Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396

微信 Owenyerealtor

网站 owenrealestatetx.com

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

父母出钱帮买房：赠与首付怎么留痕

父母的钱怎么进、怎么留痕，贷款才不卡壳

父母的钱帮得上，也能帮倒忙：赠与信、资金留痕、赠与税怎么处理，银行和贷款机构到底查什么——钱到位之前先把纸面做对，贷款不卡壳。

父母出钱帮买房：赠与首付怎么留痕

下款前先留痕

1. 赠与首付很常见，但贷款方要看「纸面轨迹」

父母或其他直系亲属赠与首付、过户费，是贷款机构接受的常规安排，但必须留痕：一封赠与信（Gift Letter）写明赠与人、受赠人、亲属关系、金额，并声明这笔钱无需偿还；再加上资金来源的记录——赠与人的银行流水、转账凭证、受赠账户的到账记录。审核员要能把这笔钱从父母的账户一路追到买房款里，来路不明的现金存款最容易卡住审批。

2. 要还的钱不是赠与

如果这笔钱将来要还，它在贷款审核里就是借款和负债，会计入负债比（DTI），部分贷款项目对「借来的首付」还有额外限制。用赠与信包装借款，一旦被查出，可能导致拒贷甚至更严重的后果——家里先把「给」还是「借」说定，再按真实性质办手续。

3. 赠与税：申报和缴税是两回事

赠与税在规则上由赠与人承担。每位赠与人对每位受赠人每年有一个免税额（金额由 IRS 按年公布），一年内给同一个人的赠与超过这个额度，一般要申报赠与税表（Form 709），超出的部分先抵扣终身免税额度——所以绝大多数家庭是「要申报、不用当场缴税」。父母两人可以分别赠与，额度也分别计算。具体申报请让 CPA 在报税季前确认。

4. 「现在把名字加上」和「以后继承」，税务基础差很多

这一点最容易被忽略：生前把房产（或份额）直接赠与给子女，子女承接的是赠与人当年的成本基础（Carryover Basis），将来卖房时应税增值更大；而通过继承取得的房产，成本基础一般按去世时市价重新计算（Step-Up）。所以「父母出全款、直接写子女名字」或「把子女加到父母房契上」之前，先把这笔账算清——省事的做法未必省税。

这件事正卡在您的交易上？欢迎免费咨询：(347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396

微信 Owenyerealtor

网站 owenrealestatetx.com

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

本指南为一般性信息，不构成税务或法律建议；具体情形请以持牌 CPA 或律师针对您个案的意见为准。

欢迎转发给有需要的朋友。