

■ 부동산 칼럼

캘리포니아 재산세, 이것만큼은 꼭 알고 가자!

(Feat. Proposition 13)

1912년, 약 100여 년 전만 해도 캘리포니아주 revenue source의 70% 이상은 재산세(property tax) 납부금으로 충당되었다. 현재는 많이 다르다. 재산세 외에도 income tax, sales tax, bank and corporation tax 등을 통해 필요한 state fund를 충당한다. 최근의 property tax 대부분은 county, city, school 등을 서포트 하는데 사용된다고 한다. 그렇다면 재산세는 어떤 기준으로 책정되는 것일까?

먼저 캘리포니아 재산세를 이해하려면 Proposition 13 법안에 대해 알아야 한다. 이 법안은 1978년 제정되었으며 크게 두 가지 내용을 담고 있다.

첫 번째 내용은 재산세가 부동산 Assessed value의 1%를 넘을 수 없다는 것이다. 무슨 뜻일까? 온전한 이해를 위해서는 Assessed value가 무엇인지 알아야 하는데 assessed value는 일반적으로 집의 구매 가격(acquisition value)을 뜻한다. 집을 구매할 때의 그 가격이 첫 기준 assessed value가 되는 것이다. 예를 들어 \$700,000 집을 구매했다면 assessed value는 \$700,000으로 책정되는 것이고 그 해의 property tax는 이의 1%인 \$7,000을 내게 되는 것이다. 만약 거래 가격이, 어떤 이유에서건, 일반적인 시장에서 거래되는 가격보다 훨씬 낮았다면 assessed value는 구매 가격이 아닌 시장 가격(market value)으로 책정된다.

그렇다면 납부해야 하는 재산세는 보통 내 집 가치의 1%라고 생각하면 되는 것일까? 꼭 그렇지만은 않다. 그 이유는 Proposition 13 법안 두 번째 내용에 있는데 이는 assessed value는 매년 2% 이상 상승할 수 없음을 규정하고 있다. 매년 assessed value는 CPI(물가상승지표) rate 혹은 2% 중 더 적은 것을 기준으로

오른다. 이 글에서는 간편한 이해를 위해 매년 assessed value는 2% 상승한다고 가정을 하겠다. 집 거래 시 책정되는 Assessed value는 첫 기준점이 된다고 했다. 첫 assessed value \$700,000라면 내년에는 2% 상승한 \$714,000으로 책정되는 것이고 따라 재산세 또한 2% 상승한 \$7,140가 되는 것이다. 이렇게 매년 2%씩 상승하는 것이다(부동산 가격이 크게 하락하지 않는다는 전제 하에). 하지만 만약 집값이 가파르게 상승한다면 어떻게 될까? 이런 경우 assessed value와 market value에 갭이 발생하기 시작한다. Assessed value는 매년 2% 이상 상승이 불가능한데 market value는 그렇지 않기 때문이다. 캘리포니아 집값만 살펴봐도 2021년 3월과 2022년 3월 비교 시 약 11.9% 상승했다. 나의 집 market value는 11.9% 상승했는데 assessed value는 2%만 상승한 것이다. 이런 경우 나의 집 실제 가치가 assessed value보다 더 빠르게 상승하기 때문에 재산세는 실제 가치의 1%가 아닌 더 적은 비율이 된다. 실제로 2023년 평균 데이터를 살펴보면 LA 지역은 실 집값의 0.82%를 재산세로 납부했고, Orange County는 0.79%, Santa Barbara는 0.75% 였다.

오늘 칼럼에서는 매년 납부하는 재산세의 기본 부분에 대해 살펴 봤다. 다음 칼럼에서는 집값이 떨어지는 경우에는 assessed value가 어떻게 책정되는지에 대해 살펴보도록 하겠다.

JHT Group
JHT Real Estate School
대표 진홍
문의: (714) 882-5010
info@jhtschool.com
ko.jhtschool.com



■ 동물

반려견 훈련 시 흔히 저지르는 실수들

동물에게 훈련은 긍정적인 경험이 되어야 한다. 동물들을 꾸짖거나 폭력을 쓰는 함정에 빠지지 말자. 무엇보다도 명확한 명령을 사용하고, 만약 동물들이 이해하지 못하더라도 그들의 잘못이 아니다.

'나의 반려동물' (myanimals.co.kr)이 반려견 훈련 시 저지르는 실수에 대해 조언했다.

■ 흔히 저지르는 실수

▶ 꾸짖기

꾸짖기는 반려동물에게 심각한 감정적 영향을 끼칠 수 있다. 꾸중 대신 보상을 이용하는 것이 더 좋고, 보상은 긍정 강화의 핵심이다. 복종의 신호가 보이면 보상해 준다. 이런 과정을 통해 애정으로 반려견을 훈련할 수 있다. 보상에 비스킷, 간식, 혹은 단순히 추가적인 애정표현도 해당된다. 인내는 어려운 덕목이지만 개를 훈련할 때는 꼭 필요하다.

▶ 어떤 행동을 갑자기 멈추도록 강요하기

반려견 교육은 인내심이 필요하다. 이런 이유로 점진적인 학습 과정을 거치지 않고, 어떤 행동을 갑자기 멈추려고 하는 것은 반려견에게 정신적 외상을 일으킬 수 있다. 만약 그렇게 한다면 반려견은 올바른 행동 양식을 배우지 못하게 된다. 사전 훈련 없이 내리는 혹독한 명령은 반려견에게 불안과 다른 문제들을 일으킬 수 있고 공격적인 행동을 초래할 수도 있다.

▶ 폭력 사용

개는 사람이 사용하는 단어나 명령을 한 번에 이해하지 못한다. 그래서 개를 훈련할 때 인내는 정말 중요하다. 반려견을 훈련하기 위해 폭력을 사용하는 건 전혀 도움이 되지 않는다. 폭력은 상황을 더 악화시킬 뿐이다. 쉽지 않은 과정이겠지만 애정과 관용은 언

제나 최상의 결과를 가져다준다.

▶ 정확하지 않은 명령

동물들은 짧은 말과 간단한 단계를 통해, 단순한 방법으로 가르쳐야 한다. 반려견에게 약속하거나 회전하는 것과 같은 복잡한 명령을 가르치기 전에 앉거나 움직이지 않는 등과 같은 더 단순한 명령을 가르쳐야 하는 것이다.

개는 단음절 단어만 연관 지을 수 있다는 것을 기억하자. 따라서, 만약 반려견에게 앉는 것을 가르치고 싶다면, 그냥 "앉아!" 라고 말해야 한다.

▶ 탓하기

반려견이 원하는 대로 하지 않거나 가르쳐준 대로 하지 않는 경우가 있다. 이 일로 반려견을 탓하고 심지어 소리를 지르거나 꾸짖고 싶은 유혹을 느낄 수도 있다.

하지만 화는 해결의 열쇠가 될 수 없다. 실패는 다음에 더 잘하기 위한 동기부여가 되어야 한다. 반려견의 훈련의 성공 여부는 전적으로 주인의 노력에 달려 있다.

훈련이 계획대로 되지 않으면, 반려견의 잘못이 아니라 주인의 잘못이다. 따라서 반려견을 훈련할 때 주인의 실수로 개가 이해하지 못한다면 고쳐주는 것 또한 주인의 책임이다.

■ 훈련 효과를 높이기 위해서는

- 1. 강아지가 집중 가능한 시간은 10분! 훈련은 짧게 자주 하는 것이 효과적이다.
- 2. 강아지가 집중하지 못하면 즉시 중지한다.
- 3. 모든 훈련은 '놀이' 처럼 진행되어야 한다(강아지가 흥미를 가져야 한다).
- 4. 강아지가 지루해지기 전에 훈련을 멈춘다. 그러면 강아지는 다음 훈련을 기대하고 기다릴 것이다.

각종 디스크 및 협착증세 치료 최고 권위 전문의!



Dr. Yoon Dongjun

서울대학교/ UC Irvine
LA 척추신경의대
CA척추신경보드 전문의
CA척추신경협회 정회원
미주척추신경협회 정회원
가든 그로브 개업 31년

디스크 협착증 증세로 고통 받는 분들이 수술 않고, 통증 없는 치료 후 기적 같으며 기뻐하고 만족해 하는 모습 보며 큰 보람을 느낍니다.

목·허리 디스크 탈출증 / 좌골신경통 / 퇴행성 디스크 / 척추관협착증 / 만성요통

* 각종보험 및 메디케어 환영 (HMO Group : SMG, CENTER 환영)

진료과목 (각종 근육, 신경장애 및 스트레스성 통증)

- 머리 두통/어지럼증/안면마비증세
- 목 목디스크 (팔과 손가락 통증 및 마비증상 동반) / 목 통증 및 뻣뻣한 증상
- 어깨 굳거나 빠른 통증 / 어깨가 안들어가는 증상 (Frozen Shoulder) / 오십견 / 견비통
- 등 척추측만증 (Scoliosis) 특수교정 (특히 초등학교 3기 검진중요)
- 허리 허리디스크 및 협착증 (엉치, 다리, 발바닥 및 발가락 저림, 마비증상 동반) / 퇴행성 관절염 / 요통 / 산후 허리통증
- 팔 팔꿈치 통증 / Tennis Elbow / 손목 / Carpal Tunnel Syndrome / 손, 손가락 저림증 및 무감각 증상
- 다리 좌골신경통 (다리, 발바닥, 발가락 통증, 저림 및 마비증상 동반) / 무릎통증 / 발목통증 / 변증상

교통사고
직장사고
운동사고 및
각종 일반 사고
후유증 전문치료



• 31년의 풍부한 임상경험
• 흉내 낼 수 없는 풍부한 의학 지식
• DRX 9000 (최첨단 디스크 감압치료기) 위에 3가지가 모두 함께 공존하며 운동준 원장이 직접 정성으로 치료하기에, 정확한 진단과 누구도 흉내 낼 수 없고 따라올 수 없는, 높은 성공률의 각종 디스크 치료의 "최고 권위 전문의"로 잘 알려져 있습니다.



Yoon Chiropractic 윤동준 척추신경 병원 714.539.1717
12620 Brookhurst St. #5, Garden Grove

| | | |
|---------------|-------------------|--------|
| | Lampson Ave | |
| Brookhurst St | Yoon Chiropractic | Euclid |
| | Garden Grove St | |
| | 22 Fwy | |