

★ 支持5號提議的論據 ★

5號提議賦予所有長者(超過55歲)和嚴重殘障人士在不受懲罰的情況下搬遷的權利

5號提議——房產稅公平動議——取消如現行「搬遷懲罰」,以保護想要搬至更安全、更實用或靠近家人的長者(超過55歲)和嚴重殘障人士。5號提議限制此類人士在州內任何郡購置其他住房時面臨的房產稅懲罰。

5號提議解決了長者(超過55歲)的搬遷難題

數百萬California的長者居住在無法滿足其需求的住房中——或過大,或台階過多,又或離家人或親人過遠。根據5號提議,無論他們選擇搬至州內的任何位置,年長的房主(超過55歲)將能夠轉移住房當前的應稅價值。

5號提議令退休人士可依靠固定收入生活

大多數退休人士通常依靠退休金和/或社會安全金提供的固定收入生活。若退休教師、消防員、警察和其他退休人士想要出售當前住房以在California的其他地方購置另外一套住房時,他們通常需要支付房產稅,而5號提議消除了此項稅費增長100%、200%或甚至300%的可能性。

5號提議防止房產稅基「搬遷懲罰」

根據California現行法律,房產稅上限為房產購置價值的較小百分比。這被稱為房產「稅基」。此外,房產稅每年的漲幅是有限制的。長者和嚴重殘障人士通常依靠固定收入生活,無法負擔房產稅的大幅增長。但若他們選擇搬至新住房,其「稅基」通常會因房價在過去幾十年內上漲而顯著升高。5號提議通過允許California州人民保持較低且更公平的稅

基防止其遭受「搬遷懲罰」。

5號提議擴大了13號提議的福利,實現稅費穩定,確保安心無憂

5號提議免除了導致California住房短缺的現行「搬遷懲罰」。正如13號提議(1978)防止百萬長者因繳稅而離開其住房,5號提議將為更多人提供幫助。5號提議將有助於緩解California全州範圍內的百萬中產階級和工人階級家庭的住房短缺問題,實現稅費穩定,確保安心無憂。

5號提議增加了被困在條件不足住房中的嚴重殘障人士的自主權

California的許多嚴重殘障人士居住在對其而言已不再安全或實用的住房中,但若他們在California的其他地方購置新住房,房產稅將會飛漲,導致他們無力負擔。但即使他們搬至更便宜的住房,這種情況仍會發生。根據5號提議,嚴重殘障的房主將能夠搬至更合適的住房,而無需遭受「搬遷懲罰」。

PENNY LILBURN, 執行董事

高地長者中心 (Highland Senior Center)

KYLE MILES, 負責人

California美國韓越戰退伍軍人協會部門 (AMVETS Department of California)

SUSAN CHANDLER, 總裁

California人民殘障權利公司 (Californians for Disability Rights, Inc.)

★ 對支持5號提案的論據的反駁 ★

5號提議對大多數低收入長者毫無裨益,反而幫助了為其注資的企業房地產相關方。

5號提議背後的房地產相關方正嘗試用謊言嚇唬長者。現行法律已經允許長者和嚴重殘障納稅人在搬遷時保留房產稅優惠。而5號提議不同——它是一項新的稅收優惠,適合超過55歲後購置更大、更貴住房的最高收入人群。

『房地產相關方怎敢利用長者和殘障人士作為銷售更貴住房的工具,』, California長者協會 (Congress of California Seniors) 會長Gary Passmore說。「長者已經可以依靠住房淨值維持退休生活,不會受到任何「搬遷懲罰」。他們在撒謊。對5號提議投反對票!」

5號提議將消防、衛生健保和學校推入險境,因為此提議使城市和郡縣的支出增加10億美元。

年輕的California州人民竭力購買首套住房。許多長者、殘障人士和家庭無法負擔一套安全的公寓。本議案背後的房

地產相關方讓住房更貴的行為是錯誤的。

「作為一名退休教師,我擔心難以支付貸款、無法保留一部分退休金來幫助我的孩子。5號提議對我毫無幫助,他們不應該說可以幫到我,」退休小學教師Melinda Dart說。教師、護士、消防員和住房與長者擁護人反對5號提議,因為這是一個騙局。請加入我們對5號提議投反對票。

NAN BRASMERN, 主席

California退休者聯盟 (California Alliance for Retired Americans)

HELEN L. HUTCHISON, 主席

California婦女選民聯盟 (League of Women Voters of California)

TIM GAGE, 前任主管

California財政局 (California Department of Finance)

★ 反對5號提議的論據 ★

對5號提議投反對票

我們強烈要求對5號提議投反對票，原因非常簡單。California存在嚴重的經濟適用房危機，而5號提議絲毫沒有緩解此危機。

5號提議將：

- 進一步提高住房成本。
- 導致地方收入因公共學校損失數億美元，大概10億美元。
- 包括消防、警察和衛生健保在內的地方服務收入損失高達10億美元。
- 給富裕的California人民帶來巨大的稅收優惠。
- 給房地產產業帶來巨大的意外收益，而房地產產業也是本提議的唯一發起方。

我們強烈要求對5號提議投反對票，原因在於它並未：

- 建造任何新住房。
- 幫助首次置業人士。
- 降低租賃成本。
- 解決無家可歸問題。

住房擁護者態度十分明確：「5號提議對經濟適用房毫無裨益，甚至導致現狀更為糟糕，」國家住房法專案 (National Housing Law Project) 的Shamus Roller指出，他是一位經濟適用房的擁護者。

在過去的30年中，想要搬至更小、更便宜房屋中的老年房主可延續房產稅，鼓勵他們將更大、更貴的住房留給年輕家庭。這些房主一生只能轉移一次房產稅。這是對13號提議

的擴充。

但5號提議卻打破這一平衡。若5號提議通過，超過55歲的房主便可使用稅收優惠不斷在California的任何地方購置更昂貴的房屋。同時，年輕的首次置業人士收入較低，但卻要面臨較高的房價，而且租客將更難成為房主。

無黨派的California立法分析師認為，5號提議將導致地方層級收入的巨大損失。這便是消防員、教師和護士反對5號提議的原因。此動議將會導致關鍵公共服務降級，其中包括消防、警察保護和衛生健保。公共學校資金主要來自地方房產稅。5號提議實則減少了公共學校貢獻的地方收入。

「撲滅過去幾年困擾社群的森林火災需要更多本地資源，而非更少。我們無法承擔5號提議帶來的後果，」California專業消防員Brian Rice指出。

受自身利益驅使的房地產相關方以有償方式將5號提議提上表決議程，他們決定讓房主彼此對抗。為什麼？您需要問問他們。但我們認為，這必然與他們的利益相關。

我們無法承擔5號提議帶來的後果。請加入我們，投反對票。

登入www.noprop5.com，瞭解更多資訊

CAROL KIM，委員會會員
中產階級納稅人協會 (Middle Class Taxpayers Association)

SHAMUS ROLLER，執行董事
國家房屋法專案 (National Housing Law Project)

GARY PASSMORE，會長
California長者協會 (Congress of California Seniors)

★ 對反對5號提案的論據的反駁 ★

5號提議為想要搬遷的CALIFORNIA人民提供幫助

5號提議房產稅公平動議免除了「搬遷懲罰」，此項規定目前對困在不想或無法滿足其需求的百萬長者（超過55歲）和嚴重殘障California州人民帶來傷害。

5號提議允許年長的California人民出售其當前住房和購買新主要住房，但不會面臨房產稅「搬遷懲罰。」5號提議為包括首次購房者和租賃者在內的其他家庭騰出急需住房。

5號提議沒有提高住房成本

此動議中的任何條款均未提高住房成本。

5號提議未縮減公共安全資金

此動議中的任何條款均未縮減消防部門、警察或衛生健保方面的資金。

5號提議未縮減公共學校資金

此動議中的任何條款均未縮減公共學校的資金。

CALIFORNIA的主要經濟學家認為5號提議將會增加州政府收入

州內的兩位頂尖經濟學家針對5號提議進行的經濟評論表明：允許長者、嚴重殘障人士和災民搬遷可能會增加州政府收入，並為重要公共服務提供更多資金。

若長者可以搬至能更好地滿足其需求（例如在孩子搬離後縮小面積）的全新主要住所，舊住房將在賣給新買家後產生更多稅收。

MARILYN MARKHAM，委員會會員
California長者擁護聯盟
(California Senior Advocates League)

TOM CAMPBELL，PH.D.，經濟學教授

MICHAEL C. GENEST，前任主管
California財政局 (California Department of Finance)