

믿을 수 있는 미국부동산 투자파트너

빌드블록

 BuildBlock



안녕하세요, 빌드블록입니다.

빌드블록은 누구나 쉽고 안전하게 해외 부동산에 투자할 수 있는 글로벌 부동산 투자플랫폼을 만듭니다.

[빌드블록 소개 영상 클릭!](#)

“

외환 위기에 대비하여
달러자산에
투자하고 싶어요

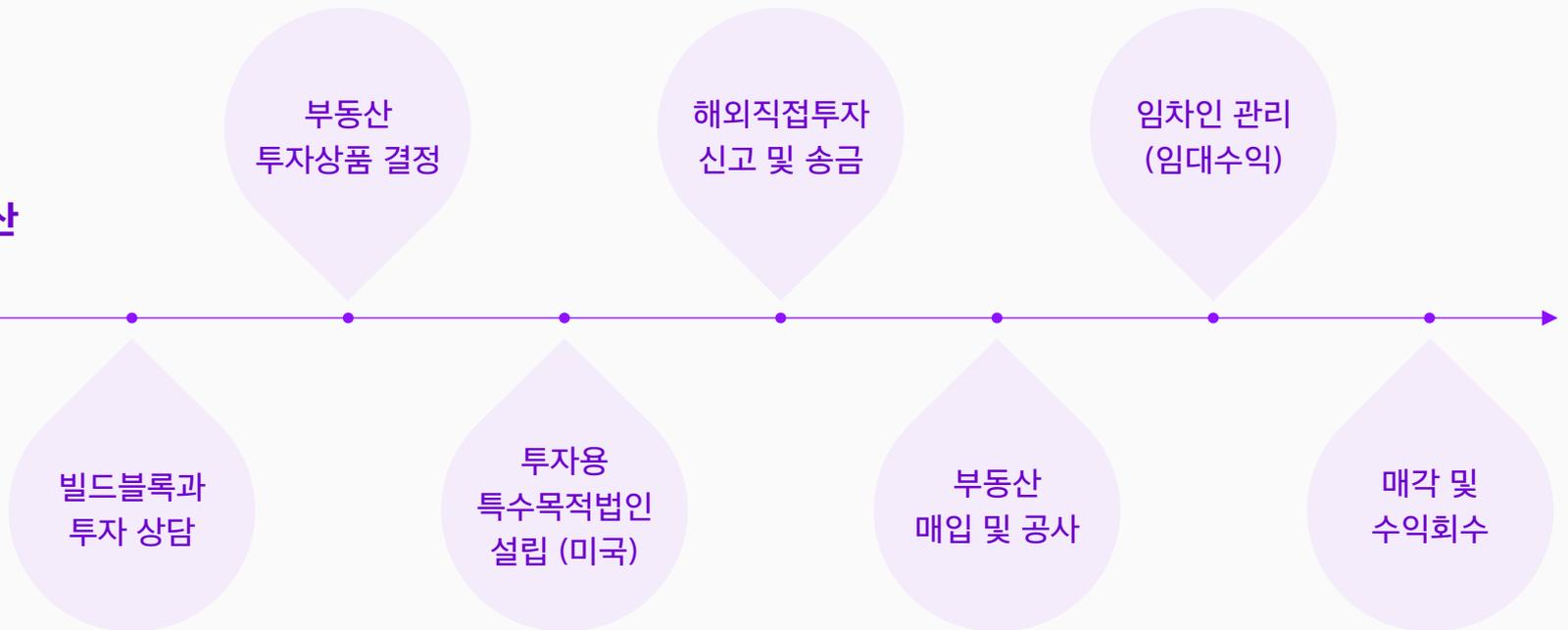
규제에서 자유로운
미국 부동산 투자로
수익을 얻고 싶어요

미국에 가지 않고도
투자·관리 할 수 있는
시스템을 원해요

”

막막하고 불안한 미국 부동산 투자 빌드블록과 함께.

미국부동산 투자과정



정확한 미국부동산 투자

어떤 부동산에 투자할까?

상담을 통해 고객님의 투자 목적과 규모에 맞는 미국 부동산 투자 상품을 소개해드립니다.

장기투자 3년 이상 투자하여 꾸준한 임대수익과 시세차익을 얻을 수 있는 투자

단기투자 Flip, ADU와 같이 1년 이내의 구매, 개발 공사, 매각이 이뤄지는 공격적인 투자

FLIP이란?

Flip은 노후되어 가치가 하락한 집을 구입하고, 공사 후 재판매하여 수익을 얻는 부동산 투자 방식입니다. 적절한 플리핑 매물을 찾는 것부터 공사 예산과 스케줄, 각종 금융업무와 인허가 업무까지, 모든 업무가 빈틈 없이 이뤄져야 투자 수익률을 높일 수 있습니다.

ADU란?

ADU(Accessory Dwelling Units)은 차고, 마당에 집을 확장하거나 새로 지어 주택의 가치를 상승시키는 부동산 투자 방식입니다. 사전에 ADU 공사가 가능한지 규제 확인이 이루어져야 하고, 시정부의 인허가 절차 또한 필요합니다.

믿을 수 있는 미국부동산 투자

공사에서 운용까지 직접

고객님과 소통하는 한국법인, 고객이 투자한 부동산을 직접 운용하는 미국법인(Build Block Inc.)이 함께 일하고 있어 믿고 맡길 수 있습니다.

빌드블록 직영 공사팀이 Flip, ADU와 같이 높은 수익률의 투자 방식도 확실하게 수행합니다.

[내가 투자한 부동산이 어떻게 바뀌는지 궁금하다면? 클릭!](#)



쉬운 미국부동산 투자

어렵고 복잡한 업무는 빌드블록이



투자 매물 소개

투자 결정

투자 구조 설계

현지 투자 법인 설립

현지 은행 계좌 설정

해외 직접투자 신고

투자액 해외 송금

부동산 매입 (에스크로)

리모델링, Flip, ADU 공사계획 및 관리

장기 운용 관리 (임차인 입주, 유지보수, 임대수익)

임대수익 관리

투자 사후 보고서 (증권취득보고서) 제출

월간 세무보고 (미국)

연간 사업실적보고서 (미국, 한국, 수출입은행)

부동산 매각

현지투자법인 청산

수익 회수

현지 소득세 보고 (외국납부세액공제)

종합소득세 보고

투자자는 쉽고 안전하게



투자 결정

투자액 해외 송금

수익 회수

종합소득세 보고

30가지가 넘는 신고서류들,
어떻게 해야 할지, 무엇부터
해야 할지 막막한 해외부동산
투자 빌드블록이 하나씩 짚고
해결해드립니다.

편리한 미국부동산 투자

놓치기 쉬운 계약사항도 편리하게

투자 과정에서 필요한 각종 계약 사항을 편리하게 전달하고 서명할 수 있습니다.

투자 법인, 현지 에이전시, 은행 등 다양한 이해관계자들이 빌드블록 플랫폼 안에서 필요한 계약 사항을 전달하고 서명하여, 빠르고 편리하게 온라인으로 업무를 진행할 수 있습니다. 이를 통해 절차의 복잡성을 최소화하고, 분쟁의 발생가능성 또한 줄일 수 있습니다.

투자 관련 문서

모든 문서 서명필요 서명대기 완료

LLC Operating Agreement

서명기한
2020. 3. 30 12:00 까지

서명대기

사업계획서

서명기한
2020. 3. 22 23:59 까지

서명하기

해외직접투자 사후관리 의무에 대한 대고객 설명서

서명기한
2020. 3. 22 14:00 까지

서명하기

해외직접투자 신고서

서명완료

문서보기

거래외국환은행 지정(변경) 신청서

서명완료

문서보기

빌드블록 서비스 계약서

서명완료

문서보기

가까운 미국부동산 투자

부동산 운용솔루션으로 더욱 가깝게

블드블록만의 부동산 운용솔루션을 통해 수천 킬로미터 떨어진 투자 부동산을 바로 눈앞 모니터 화면에서 관리할 수 있습니다.

The dashboard displays the following information:

- 월 임대수익 (Monthly Rental Income):** \$9,300
- 보유 부동산 (Owned Properties):** 2 채
- Rayen St, North Hills, CA:** 월수익 \$2,200 | 세입자 1명
- Runnymede St, Van Nuys, CA:** 월수익 \$7,100 | 세입자 2명
- 보유 금액 (Total Value):** \$2,200
- 출금하기 (Withdraw):** Button
- 세입자 (Tenant):**
 - 이번 달 월세 (This Month's Rent): \$2,200
 - 결제완료 (Paid) Button
- 임차 정보 (Lease Info):**
 - 월 임대료 (Monthly Rent): \$2,200
 - 보증금 (Deposit): \$7,200
 - Rayen St, North Hills, CA

부동산에서 발생하는 현금의 흐름을 확인하고, 언제든지 수익화 할 수 있습니다.

The dashboard displays the following information:

- Runnymede St, Van Nuys, CA:** 세입자 총 2명
- Jacob Wilson (Room A):** 월 임대료 \$2,300, 보증금 \$6,800, 계약시작일 Dec.2019
- Lily Brown (Room B):** 월 임대료 \$2,600, 보증금 \$7,200, 계약시작일 Jan.2020
- Rayen St, North Hills, CA:** 세입자 총 1명
- Mia Davis:** 월 임대료, 보증금, 계약시작일

세입자 통합 관리, 월세 납입 관리, 거래내역, 세입자와의 소통 서비스를 통해 안정적인 임대수익을 실현하세요.

투자 사례

Flip 사례

1511 Br**** St, 로스앤젤레스 지역

실투자금액 10만 달러

투자기간 6개월

부동산 가치 상승 28만 달러 → 56.5만 달러
(판매계약)

BEFORE



AFTER



장기 투자 사례

216 S Vi****, 샌프란시스코 지역

투자기간 2019.7 ~ (운영중)

공사 항목 방 3개 화장실 2개
→ 방 4개 화장실 3개

임대수익 상승 3,600달러 → 5,400달러

BEFORE



AFTER



투자자 후기

Flip 사례

210, Be****, 로스앤젤레스 지역

실투자금액	32만 달러
투자기간	7개월
부동산 가치 상승 (판매계약)	85만 달러 → 150만 달러

“

멀리 있는 해외 부동산 투자가 정말 막막하기만 했는데 빌드블록을 만나서 너무 편하게 투자합니다. '손 안 대고 코풀기'라는 울드한 표현이 떠오르네요. 덕분에 제가 멀리 한국에서도 안심하고 편히 있어요.

”

210, Be****, 로스앤젤레스 부동산 투자자

장기 투자 사례

216 S, Vi****, 샌프란시스코 지역

투자기간	2019.7 ~ (운영중)
공사 항목	방 3개 화장실 2개 → 방 4개 화장실 3개
임대수익 상승	3,600달러 → 5,400달러

“

투자한 상품의 수익률 상승을 고려하여 공사 기획 단계에서부터 꼼꼼하게 설계해주셨어요. 덕분에 방 3개, 화장실 2개 였던 집이 합법적인 구획 변경으로 방 4개, 화장실 3개가 되었어요.

”

216 S, Vi****, 샌프란시스코 부동산 투자자

자주 묻는 질문

Q. 투자는 어떤 과정으로 이뤄지나요?

빌드블록은 개인 자산가들이 미국 부동산에 “직접” 투자할 수 있는 서비스를 제공합니다. 빌드블록과의 상담을 통해 투자를 결정한 고객의 명의로 미국 현지의 특수목적법인을 설립하고, 이 특수목적법인이 부동산을 취득하는 형태로 투자가 이뤄집니다.

Q. 한국에서 미국에 투자금을 송금하려면 어떻게 해야 하나요?

한국에서 미국으로 연 \$50,000 이상의 금액을 송금하기 위해서는 적법한 신고절차가 필요합니다. 고객의 주거은행과 협력하여 ‘해외 직접 투자’ 신고 후, 투자를 위한 특수목적법인에 투자금액을 송금합니다. 복잡한 신고절차는 빌드블록이 모두 해결해드립니다.

Q. 최소 투자금액은 얼마인가요?

빌드블록은 해외 부동산 투자의 문턱을 개인으로 확대하기 위해 다양한 방법을 제시하고자 합니다. 개인 고객투자자들이 투자 가능하도록 미국 현지의 주택 담보대출을 연결해드리고, 뜻이 맞는 투자자들이 하나의 부동산에 함께 투자할 수 있는 합작 투자법인 설립을 도와드리고 있습니다. 부동산 상품별 투자 금액은 서로 다르지만, 하나의 상품당 평균 USD 30만 불(한화 3.5억 원) 정도를 투자하고 있습니다.

Q. 투자 후 사후관리는 누가 하나요?

빌드블록은 고객과 소통하는 한국회사와 부동산을 운영하는 미국회사가 함께 일하고 있습니다. 고객이 구매, 투자한 부동산은 빌드블록의 미국 회사(Build Block Inc.)에서 직접 관리합니다. Build Block Inc. 에서는 주택 단위를 새로 짓거나 리모델링할 수 있는 직영 공사팀을 운영하고 있습니다. 단순히 세입자를 관리하는 것부터 리모델링과 유지 보수, 더 나아가 투자 수익을 극대화 할 수 있는 Flip, ADU 등도 믿고 맡길 수 있습니다.

Q. 왜 LLC를 권장하나요?

미국의 영리법인의 한 형태인 LLC(Limited Liability Company)는 한국의 유한회사와 비슷합니다. 빌드블록은 3가지 이유로 고객 투자자에게 LLC를 통한 미국 부동산 투자를 권장하고 있습니다.

첫 번째, 세금절약이 가능합니다 LLC는 연방정부에 세금을 내지 않는 법인 형태입니다. 대신 LLC의 출자자인 고객투자자의 소득세를 내야 하며, 타 법인 및 비 법인의 형태와 비교했을 때 큰 절세효과를 갖습니다.

두 번째, 간소한 투자 절차입니다. 투자법을 따로 만들지 않고 부동산을 직접 취득하는 '해외부동산직접취득'과 비교했을 때, LLC를 통한 '해외직접투자'는 필요한 서류, 투자 운용 과정에서의 절차 등이 간소합니다.

세 번째, 유한책임입니다. 투자 후 부동산을 운용하는 과정에서, 세입자가 부동산 시설물로 인해 다치는 등 여러 가지 사건, 사고가 발생할 수 있습니다. 투자 금액 이상의 큰 사고가 발생하더라도, LLC는 투자 금액만큼의 책임을 질 수 있는 유한회사 형태입니다. 비록 최악의 경우이지만, 투자 시 반드시 고려해야 할 사항이기도 합니다.

Q. 투자금은 누가 관리하나요?

빌드블록은 고객 투자자의 미국 부동산 직접투자과정을 도울 뿐, 투자 의사결정과 투자금 운용에 관여하지 않습니다. 한국에 거주하는 고객 투자자는 "자신 명의"의 특수목적법인 LLC를 설립하고, LLC 법인 계좌로 직접 투자금을 송금합니다. 투자금액을 빌드블록 계좌에 직접 송금하는 일은 없습니다.

빌드블록은 고객의 요청에 맞춰 LLC의 매니저로 활동하며, 고객과 계약된 내용에 맞춰 투자 금액을 운용합니다. 고객투자자는 인터넷뱅킹 등을 통해 언제든지 LLC 법인계좌의 현금흐름을 확인, 감시할 수 있습니다.

Q. 세금은 얼마나 발생하나요? 어떻게 납부하나요?

미국 부동산 투자를 통해 수익이 발생할 경우 미국 국세청 IRS와 한국 국세청에 세금 납부의 의무가 발생합니다. 한국과 미국은 조세협정을 맺어, 미국에서 납부한 세금에 대해서는 한국에서 공제받을 수 있는 '외국납부세액공제' 혜택을 받을 수 있습니다.

빌드블록은 고객투자자를 위해 삼정 KPMG, 안진 Deloitte 와 계약을 맺고 '한국 거주자의 미국의 투자법인 LLC를 이용한 부동산 투자'에 관한 세무 이슈를 자세히 안내해드리고 있습니다.

투자의 첫 단계, 자유롭게 문의하세요.



help@buildblock.io



02 . 782 . 1885

한국 오피스

주식회사 빌드블록
서울특별시 영등포구 의사당대로 83

미국 오피스

Build Block Inc.
3003 North 1st Street, San Jose, CA



빌드블록 유튜브 채널



빌드블록 네이버카페

BuildBlock

믿을 수 있는 미국부동산 투자파트너

Partners

